

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Objek Penelitian

1. Sejarah Singkat Desa Rajekwesi

Pada zaman dahulu, ada seorang pengembara/pendatang yang bernama Mbah Murtandho/Murtolo. Sebutan Mbah Murtandho/Murtolo karena pekerjaan yang dilakukan adalah pembuat tolok yaitu tempat penyimpanan bumbu masak berupa anyaman yang terbuat dari bambu. Mbah Murtandho/Murtolo konon adalah abdi yang ditugaskan untuk menjaga seorang Putri Raja Mataram dari ancaman mangsa harimau. Karena masyarakat dahulu meyakini bahwa Putri yang lahir jagur/lahirnya pada waktu terbenamnya matahari menjadi mangsa harimau. Supaya Putri tersebut selamat dari ancaman harimau maka Mbah Murtandho/Murtolo membuat tempat tinggal yang di pagari dengan besi. Pada suatu saat Putri tersebut bertanya akan keberadaannya dan mengapa tempat tinggalnya harus dipagar dengan besi. Mbah Murtandho/Murtolo dengan berat hari terpaksa menceritakan semuanya karena desakan Putri, padahal semua itu harus dirahasiakan. Setelah putri tahu apa yang terjadi sebenarnya membuat sang putri bertambah penasaran ingin melihat sosok harimau tersebut.

Pada suatu ketika, Putri Ayu mendesak ingin melihat harimau tersebut maka Mbah Murtandho/Murtolo mengambil sehelai daun nangka kemudian menggambarkan bentuk harimau itu diatas daun tersebut. Entah karena apa, Putri tersebut seketika menghilang setelah melihat gambar harimau yang dibuat oleh Mbah Murtandho/Murtolo.

Dengan adanya kejadian tersebut maka asal usul Nama Desa Rajekwesi di ambil dari cerita Mbah Murtandho/Murtolo dengan seorang Putri yang tempat tinggalnya di pagari besi. Sampai sekarang, masyarakat

menganggap Putri Ayu dan Mbah Murtandho/Murtolo dianggap sebagai cikal bakal Desa Rajekwesi.¹

2. Visi dan Misi Desa Rajekwesi

Pemerintah Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara telah menetapkan visi dan misi Pemerintah Desa untuk kurun waktu 6 tahun kedepan mulai Tahun 2013 s/d 2019 sebagaimana tercantum dalam dokumen RPJMDes (Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa) Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara.

a. Visi

Terwujudnya Desa Rajekwesi yang maju, mandiri, aman, sejahtera dan bernuansa religius. Terwujudnya Desa Rajekwesi sebagai desa yang religius, aman, maju, demokratis dan sejahtera dengan bertumpu pada potensi budaya lokal, melalui peningkatan kualitas sumber daya yang terlayani oleh pemerintah yang bersih.

Secara komperatif perwujudan visi tersebut menggambarkan harapan yang di cita-citakan kedepan oleh segenap komponen masyarakat untuk mewujudkan Desa Rajekwesi yang religius, aman, maju, demokratis dan sejahtera yang kelimanya tidak dapat dipisahkan serta merupakan rangkaian proses bersama yang bertumpu pada potensi budaya lokal melalui peningkatan kualitas sumber daya dan pemerintahan yang bersih.

Dalam rangka untuk mendapatkan kesamaan persepsi tentang makna filosofi visi diatas maka perlu dirumuskan pengertian dari beberapa kata kunci sebagai berikut :

- 1) Religius yaitu kondisi dan sikap masyarakat yang menjunjung tinggi nilai Agama, moral dan etika yang didukung oleh imtaq (iman dan taqwa) dan iptek (ilmu pengetahuan dan teknologi);

¹ Arsip dokumen Desa Rajekwesi

- 2) Aman yaitu suasana yang kondusif dalam kehidupan masyarakat sehingga merasa nyaman untuk berusaha dan melakukan aktivitas;
- 3) Maju yaitu suatu desa yang didukung dengan tersedianya kebutuhan sarana prasarana yang memadai di semua wilayah, sehingga perkembangan wilayah satu dengan lainnya tidak akan tertinggal;
- 4) Demokratis yaitu masyarakat bebas menggunakan haknya, saling menghargai dan punya tanggung jawab terhadap desanya;
- 5) Sejahtera yaitu masyarakat dapat merasakan pelayanan dasar yang layak sesuai dengan kebutuhannya;
- 6) Potensi budaya lokal yaitu masyarakat memiliki landasan yang kokoh dan berorientasi pada kearifan lokal dalam pembangunan dan memiliki kebanggaan terhadap desanya;
- 7) Kualitas sumberdaya yaitu kondisi sumber daya yang baik (sumber daya manusia, sumber daya alam maupun sumber daya buatan) merupakan tuntutan dasar dalam mendukung pembangunan desa;
- 8) Pemerintahan yang bersih yaitu ditunjukkan dengan penyelenggaraan yang transparan, partisipatif dan akuntabel serta berorientasi pada kepuasan masyarakat.²

b. Misi

Guna tercapai dan terwujudnya visi tersebut diatas maka selama tahun 2013 s/d 2019 Pemerintah Desa secara bertahap dan berkesinambungan akan melakukan upaya-upaya sebagai berikut :

- 1) Meningkatkan pendidikan dan pengembangan sumber daya manusia bagi masyarakat Desa Rajekwesi;
- 2) Meningkatkan keamanan dan taraf hidup sosial masyarakat;

² Arsip dokumen Desa Rajekwesi

- 3) Terciptanya masyarakat yang cerdas dan trampil dalam segala aspek kehidupan;
- 4) Mewujudkan tuntunan reformasi dalam tatanan sistem politik dan administrasi publik pada Pemerintahan Desa;
- 5) Meningkatkan pembangunan desa melalui peran serta masyarakat dalam mendukung keberhasilan pembangunan desa;
- 6) Memberikan pelayanan terbaik bagi masyarakat dalam segala bidang;
- 7) Menjalin kerjasama yang baik dengan BPD (Badan Permusyawaratan Desa), LKMD (Lembaga Ketahanan Desa), KPMD (Kader Pemberdayaan Masyarakat Desa), Ketua RT/RW, dan para tokoh pemuda berpotensi yang terbentuk dalam wadah karang taruna untuk sosial.³

3. Letak Geografis Desa Rajekwesi

Desa Rajekwesi merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara Provinsi Jawa Tengah yang mempunyai luas 66.2016 HA. Letak Desa Rajekwesi sangat jauh dari Kecamatan maupun Kabupaten. Jarak Desa Rajekwesi dari Kecamatan Mayong sekitar 10.10 Km sedangkan jarak dari Kabupaten sekitar 17.00 Km. Desa Rajekwesi berbatasan dengan beberapa Desa diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah utara : Desa Raguklampitan
- b. Sebelah selatan : Desa Damarjati
- c. Sebelah timur : Desa Pancur
- d. Sebelah barat : Desa Geneng.

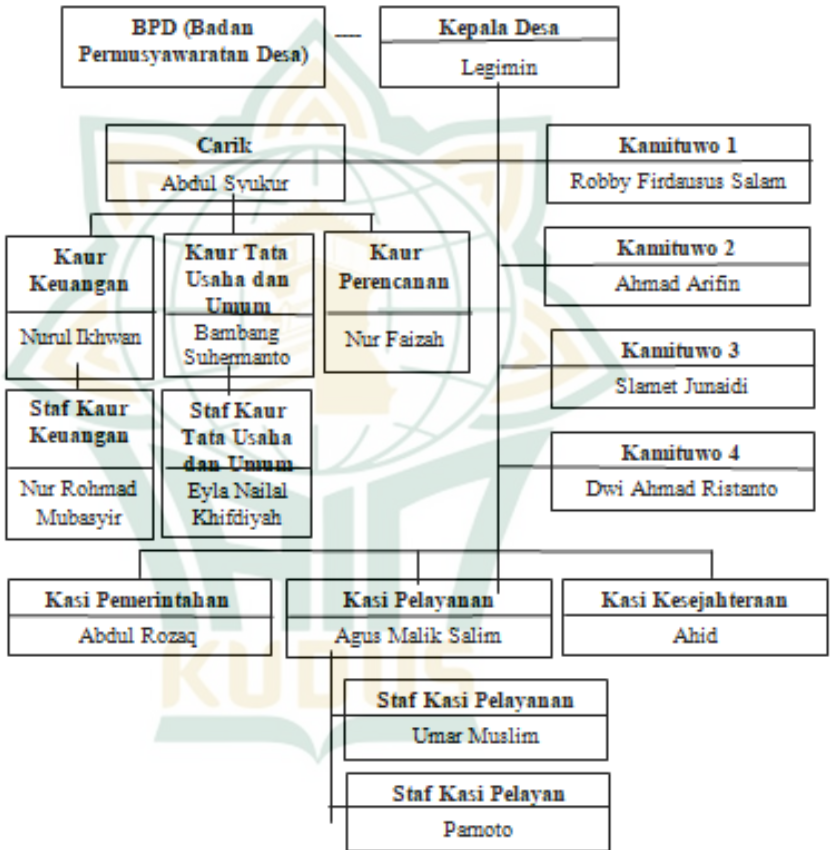
Desa Rajekwesi terdiri dari 21 RT dan 7 Rw yang meliputi 4 dukuh yaitu dukuh Kauman, dukuh Krajan, dukuh Sambirejo dan dukuh Ngaliman. Adapun peta Desa Rajekwesi terlampir dalam lampiran.

³ Arsip dokuman Desa Rajekwesi

4. Struktur Organisasi Desa Rajekwesi

Gambar 4.1

Struktur Organisasi dan Tata Kerja (SOTK) Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara.⁴



Tabel 4.1
Data BPD (Badan Permusyawaratan Desa)
Desa Rajekwesi

No	Nama	Jabatan
1	Masirat, S. Pd	Ketua
2	Suwardi	Wakil ketua

⁴ Arsip Desa Rajekwesi

3	Estri Utami Ningrum	Sekretaris
4	Ahmad Kholil	Bendahara
5	Drs. Ahmad Shobirin, S. Pd	Anggota
6	Ahmad Fauzan	Anggota
7	Zainul Subhan	Anggota
8	Zainal Arifin	Anggota

BPD (Badan Permusyawaratan Desa) berfungsi membahas dan menyepakati Rancangan Peraturan Desa, menampung aspirasi rakyat dan melakukan pengawasan kinerja petinggi (Kepala Desa). Dengan adanya BPD (Badan Permusyawaratan Desa) warga dapat menyalurkan aspirasinya dengan baik.

5. Kondisi Sosial dan Ekonomi Desa Rajekwesi

a. Tingkat Pendidikan

Dalam rangka mencerdaskan anak bangsa, setiap orang tua menginginkan anak yang cerdas dan bersekolah ke jenjang yang lebih tinggi. Desa Rajekwesi saat ini sebagian masyarakat saja yang menyekolahkan anak mereka ke jenjang yang lebih tinggi yaitu perkuliahan. Tetapi, tidak semua orang tua bisa menyekolahkan anak mereka. Hanya mereka yang dari kalangan menengah ke atas yang bisa kuliah. Banyak dari mereka yang hanya bersekolah sampai SMA (Sekolah Menengah Atas) dan melilih untuk bekerja.⁵

b. Mata Pencarian/ Ekonomi

Desa Rajekwesi adalah suatu Desa yang berpenduduk kurang lebih 4.763 Orang/1.780 KK. Mata pencarian masyarakat di Desa Rajekwesi sangat beragam mulai dari bercocok taman terutama sawah, berdagang, mebel, dan buruh pabrik. Sebagian besar dari mereka bercocok tanam baik itu sawah garapan maupun milik sendiri. Mereka yang bercocok tanam dalam satu tahun bisa menamami sawah mereka sebanyak 3 kali.

⁵Hasil observasi di Balai Desa Rajekwesi pada tanggal 12 Maret -12 April 2019.

c. Sarana dan Prasarana

Untuk menunjang kegiatan masyarakat suatu desa, sarana dan prasarana merupakan hal yang sangat penting untuk kelangsungan hidup yang lebih baik. Adapun prasarana yang ada di Desa Rajekwesi adalah sebagai berikut:

1) Prasarana kesehatan

Untuk menjadi sehat seseorang membutuhkan prasaran kesehatan untuk mewujudkan sehat secara jasmani. Adapun prasarana kesehatan di Desa Rajekwesi yaitu:

Tabel 4.2
Prasarana kesehatan ⁶

No	Nama	Jumlah
1	Peskesdes	1
2	Posyandu	5
4	Mantri	1
5	Bidan	2

2) Prasarana pendidikan

Pendidikan adalah suatu pembelajaran baik itu pengetahuan, ketrampilan, maupun spiritual seseorang untuk menjadi pribadi yang kritis dan berkarakter yang berguna bagi Agama dan bangsa Indonesia. Untuk mewujudkan itu semua, prasarana pendidikan sangat dibutuhkan untuk mencerdaskan generasi bangsa. Adapun prasarana pendidikan yang ada di Desa Rajekwesi yaitu:

Tabel 4.3
Prasarana Pendidikan ⁷

No	Nama	Jumlah
1	Paud	3
2	TK (Taman Kanak-kanak)	4

⁶ Hasil observasi di Balai Desa Rajekwesi pada tanggal 12 Maret -12 April 2019.

⁷ Hasil observasi di Balai Desa Rajekwesi pada tanggal 12 Maret -12 April 2019.

3	SD (Sekolah Dasar)	4
4	SMP (Sekolah Menengah Pertama)	2
5	SMA (Sekolah Menengah Atas)	2
6	Pesantren	1
7	TPQ (Taman Pendidikan Al-Qur'an)	3
8	MADIN (Madrasah Diniyah)	3
9	Wustho	1

3) Prasarana Ibadah

Ibadah adalah suatu perbuatan spiritual yang mendekatkan diri kepada Tuhan yang Maha Esa. Ibadah merupakan bentuk ketaqwaan/kepatuhan seseorang terhadap Agama yang di anutnya. Dalam melakukan ibadah seseorang membutuhkan tempat untuk menjalankan perintah Allah SWT baik itu berupa masjid ataupun musholla dalam rangka melaksanakan ibadah secara bersama-sama/berjamaah. Adapun tempat beribadah yang ada di Desa Rajekwesi yaitu:

Tabel 4.4
Prasarana Ibadah

No	Nama	Jumlah
1	Masjid	5
2	Musholla	27

4) Prasarana umum

Prasarana umum biasanya digunakan untuk kebutuhan orang banyak. Dengan adanya prasarana umum dapat membantu/memudahkan seseorang dalam menjalankan rutinitas setiap hari. Adapun prasarana umum di Desa Rajekwesi yaitu:⁸

⁸ Hasil observasi di Balai Desa Rajekwesi pada tanggal 12 Maret -12 April 2019.

Tabel 4.5
Prasarana umum

No	Nama	Jumlah
1	Balai pertemuan	1
2	Sumur desa	2

B. Deskripsi Data Hasil Penelitian

1. Data proses pembatalan jual beli tanah di desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara

Objek pembatalan jual beli tanah terletak di Rt 1 Rw 6 Dukuh Sambirejo Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara. Tanah tersebut seluas 3800 m² yang sebelah utara berbatasan dengan jalan, sebelah selatan berbatasan dengan milik pak Sairi, sebelah timur berbatasan dengan milik bapak Kuri, dan sebelah barat berbatasan dengan jalan.

Mbah Tarni dan mbah H. Badi adalah kakak beradik. Semasa mbah Tarni masih hidup, mbah Tarni dalam keadaan serba kekurangan. Tetapi, beliau mempunyai sebidang tanah. Sehingga ketika mbah Tarni tidak punya uang, mbah Tarni menjual tanah yang ia miliki sedikit demi sedikit tanah yang dimilikinya ke mbah H. Badi sampai tanah tersebut habis dijual ke mbah H Badi. Dalam pembayaran terakhir, jual beli tersebut disaksikan dua orang saksi dan jual beli tanah tersebut hanya perjanjian lisan dengan lisan tidak ada surat perjanjian jual beli tanah, tidak ada penyerahan sertifikat tanah dan hanya dilakukan dirumah mbah Tarni tidak dilakukan di Kantor balai desa setempat.

Ketika keluarga mengingatkan kepada mbah H. Badi untuk membuat surat perjanjian jual beli tanah serta meminta sertifikat tanah tersebut yang sudah dibelinya dari tangan penjual, mbah H. Badi menolak dengan alasan tidak akan ada yang meminta tanah tersebut karena tanah tersebut sudah dibelinya, lagi pula kedua belah pihak adalah saudara. Jadi, tidak mungkin ada yang menuntut tanah tersebut.

Seiring berjalannya waktu, setelah kurang lebih 25 tahun tanah tersebut di rawat mbah H. Badi, mbah Tarni meninggal dunia dan disusul dengan meninggalnya mbah

H. Badi. Setelah kurang lebih 40 hari Alm mbah H. Badi, Mustaji anak dari Alm mbah Tarni datang kerumah Alm mbah H. Badi untuk meminta kembali tanah yang sudah dijual orang tuanya dengan alasan sertifikat tanah tersebut hak miliknya dan masih di pihak Alm mbah Tarni. Mustaji berfikir bahwa tanah tersebut adalah tanah warisannya. Pada saat itu, istri Alm mbah H. Badi tidak mau dikarenakan tanah tersebut dibeli suaminya dan sudah terlanjur dibagikan ke anak-anak Alm mbah H. Badi. Tetapi, Mustaji tetap meminta tanah tersebut.

Ketika Mustaji menayakan bukti dan saksi atas jual beli tanah tersebut, keluarga Alm mbah H. Badi tidak bisa menunjukkan bukti atau saksi di karenakan tidak ada perjanjian jual beli tertulis dan tidak bisa mendatangkan kedua saksi dikarenakan kedua saksi tersebut telah meninggal dunia.

Minggu depannya, Mustaji mendatangi rumah Alm mbah H. Badi untuk membatalkan jual beli tanah serta meminta tanah tersebut kepada ibu Suminah selaku istri Alm mbah H. Badi. Mustaji terus mendesak ibu Suminah untuk memberikan tanah itu sehingga suatu ketika ibu Suminah memutuskan untuk memberi 25% dari tanah tersebut kepada Mustaji dikarenakan Alm mbah H. Badi dan Alm mbah Tarni bersaudara. Akan tetapi, Mustaji menolak diberi 25% dan meminta seluruh tanah tersebut.

Beberapa hari kemudian, Mustaji datang lagi ke rumah Alm mbah H. Badi lagi untuk menawarkan supaya masalah ini menyelesaikan di balai desa setempat dan akhirnya keluarga Alm mbah H. Badi menyetujuinya.⁹

Hasil wawancara dengan bapak Umar Muslim selaku koperal di Desa Rajekwesi menyatakan bahwa dalam proses pembatalan jual beli tanah di Desa Rajekwesi sebenarnya telah dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu Mustaji sebagai ahli waris Alm mbah Tarni secara berulang-ulang dengan mendatangi kediaman Alm mbah H Badi akan tetapi ibu Suminah selaku istri Alm

⁹ Suminah (istri Alm mbah H. Badi), wawancara oleh penulis, 20 Maret, 2019, wawancara 1. Transkrip.

mbah H. Badi menolak sehingga Mustaji menawarkan untuk diselesaikan di balai desa.¹⁰

Hasil wawancara dengan bapak Slamet Junaidi selaku Kamituwo Desa Rajekwesi yang terlibat dalam proses penyelesaian pembatalan jual beli tanah tersebut menyatakan berdasarkan keterangan dari kedua belah pihak bahwa proses pembatalan telah dilakukan oleh Mustaji selaku ahli waris penjual dengan cara mendatangi rumah pembeli. Pertama, pembatalan jual beli ini dilakukan setelah 40 hari meninggalnya pembeli (Alm mbah H. Badi) pada saat itu tidak berhasil karena ibu Suminah selaku istri pembeli tidak mau mengembalikan dan bersikukuh bahwa tanah tersebut adalah tanah suaminya, minggu depannya, Mustaji datang kembali lalu ibu Suminah memberikan kepada Mustaji penawaran untuk diberin tanah tersebut 25% tetapi Mustaji menolak dan menginginkan seluruhnya. Selang beberapa hari, Mustaji datang kembali namun tidak membuahkan hasil sampai ia mempunyai ide untuk diselesaikan di balai desa.¹¹

Masalah ini muncul karena ada hukum reklame (menuntut kembali). Ini berarti penjual yang membatalkan secara sepihak. Hal ini menimbulkan konsekuensi lebih jauh bahwa penjual sendiri telah melakukan perbuatan yang justru merugikan pembeli, dalam arti tidak memperoleh benda yang dibutuhkan untuk dinikmati.¹²

2. Data Faktor yang Mendukung Pembatalan Jual Beli Tanah Melalui Jalur Non Litigasi di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara

Dalam suatu pembatalan jual beli tanah ada beberapa faktor yang mendukung seseorang dapat membatalkan jual beli tanah, antara lain sebagai berikut:

¹⁰ Umar Muslim, wawancara oleh penulis, 17 Maret, 2019, wawancara 4. Transkrip.

¹¹ Slamet Junaidi, wawancara oleh penulis, 15 Maret, 2019, wawancara 3. Transkrip.

¹² Hasil observasi di Balai Desa Rajekwesi pada tanggal 12 Maret -12 April 2019.

1. Faktor Intern

Faktor intern merupakan faktor dari dalam yang mempengaruhi/ mendukung terjadinya suatu pembatalan jual beli tanah. Faktor tersebut berupa sertifikat tanah yang masih berada di pihak penjual.

Wawancara dengan ibu Suminah selaku istri pembeli mengatakan memang dalam jual beli tanah tersebut tidak ada balik nama ataupun penyerahan sertifikat karena dalam jual beli tersebut hanya saling percaya sehingga sertifikat masih dipihak penjual.¹³

Dengan adanya sertifikat yang masih dipihak penjual ini, secara tidak langsung menjadi faktor pendukung dalam pembatalan jual beli tanah tersebut.

Hasil wawancara dengan bapak Slamet Junaidi selaku kamituwo di Desa Rajekwesi menyatakan bahwa sertifikat merupakan bukti otentik atas kepemilikan tanah. Biasanya dalam perkara seperti ini hal yang utama kami jadikan pertimbangan adalah sertifikat. Jika ia dapat membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya dengan adanya sertifikat tadi maka hal tersebut bisa mendukung/ poin untuk bisa membatalkan jual beli meskipun jual beli tersebut telah dilaksanakan kurang lebih 25 tahun yang lalu.¹⁴

2. Faktor Ekstern

Faktor intern merupakan faktor dari luar yang mempengaruhi/ mendukung terjadinya suatu pembatalan jual beli tanah. Faktor tersebut yaitu tidak adanya perjanjian jual beli tanah ataupun peralihan hak atas tanah.

Wawancara dengan bapak Legimin selaku Kepala Desa Rajekwesi, menyatakan bahwa dalam jual beli tersebut tidak dibuat di desa atau melibatkan perangkat desa biasanya kalau ada jual

¹³ Suminah (istri Alm mbah H. Badi), wawancara oleh penulis, 20 Maret, 2019, wawancara 1. Transkrip.

¹⁴ Slamet Junaidi, wawancara oleh penulis, 15 Maret, 2019, wawancara 3. Transkrip.

beli atau apa itu melibatkan desa tetapi dalam hal ini desa tidak terlibat sehingga kami tidak tau bahwa ada yang melakukan jual beli sampai terjadi pembatalan jual beli seperti ini. Jual beli jika ingin mendapat perlindungan hukum harus dilakukan secara terang artinya jual beli tersebut dilakukan di desa ataupun di PPAT dan disaksikan kurang lebih dua orang saksi. Apabila dilakukan secara ilegal seperti ini maka pembeli tidak dapat perlindungan hukum karena tidak ada bukti perjanjian jual beli ataupun peralihan hak atas tanah.¹⁵

Hasil wawancara dengan bapak Umar Muslim selaku koperal di Desa Rajekwesi menyatakan bahwa ketidak adanya perjanjian jual beli menjadi salah satu pendukung penjual untuk membatalkan jual beli karena jual beli yang legal itu terdapat perjanjian yang menyatakan bahwa ada peralihan tanah tersebut antara penjual dan pembeli. Dengan tidak adanya maka mempermudah pihak penjual untuk meminta kembali tanah yang telah dirawat oleh pembeli dan pembeli justru yang dirugikan, maka dari itu jika ingin melakukan jual beli harus di ketahui oleh pihak desa ataupun PPAT setempat supaya aman dari sengketa.

3. Data Penyelesaian Sengketa Pembatalan Jual beli tanah melalui jalur non litigasi di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara.

Dalam penyelesaian sengketa terdapat dua proses penanganan yaitu melalui jalur litigasi (Pengadilan) yang sifatnya terbuka untuk umum dan non litigasi (luar Pengadilan) yang sifatnya tertutup.

Jalur non litigasi sering dipilih masyarakat karena terdapat banyak kelebihan antara lain:

¹⁵ Legimin, wawancara oleh penulis, 12 Maret, 2019, wawancara 2. Transkrip.

- a. Penyelesaian diluar Pengadilan memberikan keuntungan para pihak;
- b. Penyelesaian diluar Pengadilan tidak mengeluarkan banyak biaya;
- c. Penyelesaian diluar Pengadilan tidak membutuhkan waktu yang lama.

Seperti halnya di Desa Rajekwesi pernah terjadi penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi. Jalur non litigasi sebagai alternatif dalam menyelesaikan sengketanya karena selain biaya yang murah, jalur non litigasi juga tidak membutuhkan waktu yang lama serta dekat dengan kediaman mereka.¹⁶

Hasil wawancara dengan bapak Slamet Junaidi selaku Kamituwo Desa Rajekwesi yang terlibat dalam penyelesaian pembatalan jual beli tanah menyatakan bahwa penyelesaian tersebut melalui proses sebagai berikut:

Pertama, mencari tahu duduk perkara ataupun asal usul perkara. Perkara ini muncul ketika penjual dan pembeli meninggal dunia. Penjual meninggal dunia terlebih dahulu setelah beberapa tahun disusul pembeli. Selang beberapa hari setelah meninggalnya pembeli, ahli waris penjual yaitu Mustaji mendatangi kediaman pembeli dan meminta kembali tanah yang sudah dijual orang tuanya kepada ibu Suminah selaku istri pembeli. Akan tetapi, ibu Suminah menolak untuk memberikan seluruh tanah tersebut. Ibu Suminah hanya mau memberikan 25% tanah tersebut tetapi Mustaji menolak dan menginginkan seluruhnya.

Kedua, meninjau serta mengukur objek tanah. Dalam peninjauan ini perangkat desa mengukur tanah terlebih dahulu, lalu menggali informasi tambahan kepada tetangga di wilayah tanah tersebut berada. Dari informasi yang didapat tanah tersebut sebelah utara berbatasan dengan jalan, sebelah selatan berbatasan dengan milik pak Sairi, sebelah timur berbatasan dengan milik bapak Kuri, dan sebelah barat berbatasan dengan

¹⁶ Hasil observasi di Balai Desa Rajekwesi pada tanggal 12 Maret -12 April 2019.

jalan. Informasi tersebut dicocokkan dengan data ataupun keterangan dari kedua belah pihak.

Setelah informasi dirasa cukup, selanjutnya yaitu negosiasi yang dilakukan di Kantor balai desa. Dalam negosiasi ini membutuhkan waktu yang sangat lama karena kedua belah pihak saling mempertahankan argument masing-masing sehingga sulit untuk mencari titik temu.¹⁷

Hasil wawancara dengan bapak Legimin selaku Kepala Desa Rajekwesi menyatakan bahwa dalam penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah di Desa Rajekwesi ini menggunakan metode negosiasi. Dalam proses negosiasi tersebut, kedua dua belak pihak datang ke balai desa untuk mencari jalan keluar atas permasalahan tersebut. Ketika saya tanya kepada Mustaji (ahli waris penjual) apakah mempunyai barang bukti bahwa tanah tersebut milik orang tuanya, ia memberi sertifikat tanah atas nama orang tuanya sedangkan pihak keluarga mbah H. Badi (pembeli) tidak mempunyai bukti atas jual beli tanah tersebut. Saat saya tanya saksi, pihak pembeli tidak mempunyai saksi atas jual beli tanah tersebut.¹⁸

Negosiasi adalah proses tawar menawar untuk mencapai suatu kesepakatan antara kedua belah pihak. Dalam negosiasi ada seseorang yang diberi kesempatan pertama untuk memberikan penawaran. Dalam hal ini Mustaji sebagai ahli waris yang diberi kesempatan pertama untuk memberi penawaran atas penyelesaian pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi. Negosiasi sangat penting untuk dilakukan ketika para pihak saling mempertahankan argumennya. Dalam negosiasi harus ada kesepakatan yang diambil untuk menyelesaikan suatu perkara sehingga perkara tersebut

¹⁷ Hasil observasi di Balai Desa Rajekwesi pada tanggal 12 Maret-12 April 2019.

¹⁸ Legimin, wawancara oleh penulis, 12 Maret, 2019, wawancara 2. Transkrip.

ada titik temu meskipun membutuhkan waktu lumayan lama.¹⁹

Hasil wawancara dengan bapak Umar Muslim selaku koperal di Desa Rajekwesi menyatakan bahwa dalam penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah tersebut desa hanya sebagai wadah dan hanya menyaksikan penyelesaian tersebut. Yang menyelesaikan adalah kedua belah pihak, kita hanya membantu mengungkap siapa pemilik tanah yang sebenarnya. Dalam penyelesaian suatu perkara barang bukti hal yang paling utama yang harus dilihat untuk mencari kebenaran. Barang siapa yang dapat membuktikan dan meyakinkan maka orang tersebut adalah pemiliknya. Dalam penyelesaian ini, Mustaji telah membuktikan tanah tersebut adalah milik orang tuanya dengan menunjukkan sertifikat tanah. Sedangkan pihak pembeli yang tidak mempunyai bukti atas pembelian tanah tersebut ataupun sertifikat atas tanah tersebut sehingga mau tidak mau harus menerima kenyataan bahwa tanah itu harus dikembalikan ke pemiliknya. Keputusan penyelesaian pembatalan jual beli tanah ini diambil atas kesepakatan kedua belah pihak dengan disaksikan oleh perangkat desa. Dalam penyelesaian ini terdapat kendala yaitu ketika dua orang tersebut saling mempertahankan argumentnya dan pada akhir saat kesepakatan telah terjadi, ibu Suminah (istri pembeli) tidak mau dibuatkan surat penjanjian penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah, ibu Suminah menolak untuk tanda tangan.²⁰

C. Analisis Data Hasil Penelitian

1. Analisis proses pembatalan jual beli tanah di desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara

Hak reklame pada dasarnya merupakan hak penjual untuk membatalkan jual beli diluar Pengadilan. Alasannya adalah benda yang dibeli sudah diserahkan kepada pembeli menurut Undang-Undang Pasal 1338 KUHPerdara (Kitab

¹⁹ Hasil observasi di Balai Desa Rajekwesi pada tanggal 12 Maret -12 April 2019.

²⁰ Umar Muslim, wawancara oleh penulis, 17 Maret, 2019, wawancara 4. Transkrip.

Undang-Undang Hukum Perdata) sudah menjadi hak milik pembeli. Oleh karena itu, agak janggal untuk menuntut kembali benda yang sudah dijual itu dari pemiliknya yang sah dengan mengatakan benda yang ada pada pembeli itu sebagai benda milik penjual dengan membatalkan secara sepihak diluar Pengadilan, jual beli yang sudah secara sah dan mengikat kedua belah pihak.

Dalam jual beli dibuat secara mengikat, apabila benda yang dijualbelikan itu sudah kepada pembeli, hak milik atas benda tersebut berpindah kepada pembeli tanpa mempedulikan syarat sudah dibayar lunas atau belum.²¹

Dalam Pasal 1145 KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), apabila penjualan itu dilakukan dengan tunai maka penjualan mempunyai wewenang untuk menuntut kembali barangnya, selama barang-barang itu masih berada ditangan pembeli dan menghalangi dijualnya itu lebih lanjut asalkan penuntutan kembalinya barang itu dilakukan dalam waktu tiga puluh hari setelah penyerahan.²²

Hasil wawancara dengan bapak Slamet Junaidi selaku Kamituwo Desa Rajekwesi yang terlibat dalam proses penyelesaian pembatalan jual beli tanah tersebut menyatakan bahwa pembatalan jual beli terjadi setelah 25 tahun pembeli menguasai tanah. Ketika pembeli meninggal dunia, selang beberapa hari ahli waris dari penjual datang ke rumah pembeli untuk membatalkan jual beli tersebut dan meminta kembali tanah yang telah dijual orang tuanya kepada keluarga Alm mbah H. Badi (pembeli) dikarenakan sertifikat tanah masih dipihaknya dan masih atas nama orang tuanya. Keluarga dari Alm mbah H Badi (pembeli) tidak mau memberikan tanah tersebut sampai suatu ketika istri dari pembeli memberi penawaran kepada ahli waris penjual untuk diberikan sebagian tanah tersebut dengan alasan penjual dan pembeli masih ada ikatan saudara. Tetapi, ahli waris

²¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, 341.

²² Tim Redaksi BIP, *Himpunan Peaturan Perundang-Undangang Republik Indonesia KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*, 316.

penjual menolak dan menginginkan seluruh tanah tersebut.²³

Berdasarkan pada rumusan Pasal 1145 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Perdata), supaya hak reklame itu dapat dituntut oleh penjual, jual beli harus mempunyai unsur-unsur yang dapat dibuktikan oleh penjual seperti berikut ini:

- a. Jual beli itu tunai, tetapi pembeli belum melunasi harganya;
- b. Benda objek jual beli masih ada dalam kekuasaan pembeli;
- c. Penjual dapat menghalangi benda itu dijual lagi kepada pihak lain;
- d. Reklame dilakukan dalam jangka waktu tiga puluh hari setelah penyerahan.²⁴

Dalam jual beli memang diperbolehkan menuntut kembali dengan catatan memenuhi unsur-unsur yang dapat dibuktikan penjual diatas. Dalam masalah pembatalan jual beli/menuntut kembali di Desa Rajekwesi ini ada 2 unsur yang tidak terpenuhi terkait teori diatas. Dari penjelasan unsur yang pertama mengenai jual beli tunai, tetapi pembeli belum melunasi harganya. Dalam hal ini pembeli telah membayar harga yang telah disepakati, meskipun dalam hal jual beli tanah tersebut dilangsungkan sedikit demi sedikit akan tetapi pembeli telah melunai/ membayar secara tunai.

Unsur yang kedua diatas yaitu mengenai reklame (menuntut kembali) seharusnya dilakukan dalam jangka waktu tiga puluh hari setelah penyerahan. Dalam hal ini ahli waris penjual baru menuntut kembali tanah tersebut setelah kurang lebih 25 tahun dikelola oleh pembeli pada saat penjual dan pembeli sudah meninggal dunia dengan alasan surat tanah masih atas nama orang tuanya. Hal ini membuat keluarga pembeli berfikir bahwa ahli waris sengaja meminta kembali tanah tersebut menunggu penjual

²³ Slamet Junaidi, wawancara oleh penulis, 15 Maret, 2019, wawancara 3. Transkrip.

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, 340.

dan pembeli meninggal dunia karena setelah sekian lama baru diminta kembali.

Adapun yang terjadi di Desa Rajekwesi pembatalan jual beli tanah masih bisa dibatalkan meskipun ada dua unsur yang tidak terpenuhi dikarenakan adanya barang bukti berupa sertifikat tanah hak milik.

Memang seorang penjual mempunyai hak untuk menuntut kembali barang yang sudah dijual. Akan tetapi, dengan catatan bahwa meminta kembali barang yang telah jual tersebut harus dalam kurun waktu tiga puluh hari. Apabila lebih dari tiga puluh hari, maka seharusnya tidak diberikan karena tidak memenuhi 2 unsur sebagaimana dikemukakan diatas.

Jika berniat menuntut kembali barang yang sudah dijual ini sebaiknya diminta langsung tidak perlu menunggu waktu yang lama dan pada saat penjual serta pembeli masih hidup karena mereka yang mengetahui persis mengenai jual beli tanah tersebut . Sehingga sama-sama jelas dan tidak ada pihak yang merasa kehilangan haknya ataupun dirugikan.

2. Analisis Faktor yang Mendukung Pembatalan Jual Beli Tanah Melalui Jalur Non Litigasi terhadap pembuktian pemilikan hak atas tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara

1. Faktor Intern

Dalam Pasal 19 Ayat 2 huruf c UUPA (Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata) dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendagtaran tanah diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan. Sedangkan dalam Pasal 13 Ayat 3 Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan dinamakan sertifikat.²⁵

²⁵ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual beli Tanah yang Belum Terdaftar hak Atas Tanahnya*, 34.

Alat pembuktian yang sah bagi kepemilikan hak atas tanah adalah bentuk sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian maka dapat dikatakan apabila suatu hak atas tanah telah didaftarkan maka tanah tersebut mempunyai sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Sebaliknya apabila suatu hak atas tanah belum mempunyai sertifikat berarti tanah tersebut belum didaftarkan sebagaimana yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Keberadaan sertifikat hak atas tanah mempunyai arti penting yang menandakan bahwa hak atas tanah bersangkutan telah didaftarkan dimana hal itu dibuktikan dengan adanya (diterbitkannya) sertifikat oleh instansi yang berwenang.²⁶

Pandangan hukum secara formal, yakni pandangan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah didasarkan pada akta kepemilikan tanah dan penguasaan terhadap akta tanah tersebut, sehingga siapapun yang memiliki maka dia adalah pemilik sah hak atas tanah secara hukum. Hal yang demikian sering disebut sebagai pemahaman tentang kepemilikan tanah secara hukum (yuridis).²⁷

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur buku tanah yang bersangkutan;
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila kurun waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak

²⁶ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual beli Tanah yang Belum Terdaftar hak Atas Tanahnya*, 103-104.

²⁷ Sholih Mu'adi, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dengan Cara Litigasi dan Non Litigasi*, 45.

diajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.²⁸

Hasil wawancara dengan bapak Slamet Junaidi selaku kamituwo di Desa Rajekwesi menyatakan bahwa sertifikat merupakan bukti otentik atas kepemilikan tanah. Biasanya dalam perkara seperti ini hal yang utama kami jadikan pertimbangan adalah sertifikat. Jika ia dapat membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya dengan adanya sertifikat tadi maka hal tersebut bisa mendukung/ poin untuk bisa membatalkan jual beli meskipun jual beli tersebut telah dilaksanakan kurang lebih 25 tahun yang lalu.²⁹

Adapun yang terjadi di Desa Rajekwesi, sertifikat merupakan salah satu faktor pendukung dalam pembatalan jual beli tanah. Dalam hal ini keluarga pembeli sangat dirugikan, hanya karena sertifikat yang masih dipihak penjual membuat keluarga pembeli tidak mendapat/ ilangan haknya yang telah dirawat kurang lebih 25 tahun. Dalam pembatalan jual beli tanah ini merupakan pembatalan jual beli yang beritikad buruk karena jika meminta kembali tanah seharusnya 30 hari setelah penyerahan tetapi dalam kasus ini setelah 25 tahun dan menunggu penjual dan pembeli meninggal dunia baru dilakukan pembatalan jual beli tanah dengan alasan sertifikat masih dipihak penjual.

Sertikat merupakan alat bukti utama yang dilihat dalam satu kepemilikan hak atas tanah sehingga mau tidak mau harus menerima bahwa tanah tersebut dikembalikan ke pihak penjual meskipun pihak pembeli tidak mendapatkan haknya karena pihak pembeli tidak bisa membuktikan bahwa tanah tersebut sudah dibelinya.

²⁸ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual beli Tanah yang Belum Terdaftar hak Atas Tanahnya*, 37.

²⁹ Slamet Junaidi, wawancara oleh penulis, 15 Maret, 2019, wawancara 3. Transkrip.

2. Faktor Ekstern.

Menurut Soerjono Soekanto dalam buku karya Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto dalam buku yang berjudul *awas jangan beli tanah sengketa*, menyebutkan isi dari transaksi jual beli yaitu sebagai berikut:

- a. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa bahwa pemindahan hak tetap mempunyai hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya;
- b. Pemindahan hak atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selamanya;
- c. Pemindahan hak atas dasar pembayaran tunai dengan perjanjian, bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali.³⁰

Terkait dengan pemindahan hak atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum yang berbeda, namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis yang berupa sertifikat dan bukti pendukung yang berupa akta jual beli, hibah, fatwa pewaris dan lain-lain.

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas hak. Dengan demikian, legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materil, prosedur dan kewenangan bagi pihak-pihak terkait baik kewenangan peralihan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak.³¹

³⁰ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, 53.

³¹ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual beli Tanah yang Belum Terdaftar hak Atas Tanahnya*, 75.

Wawancara dengan bapak Legimin selaku Kepala Desa Rajekwesi, menyatakan bahwa dalam jual beli tersebut tidak dibuat di desa atau melibatkan perangkat desa biasanya kalau ada jual beli atau apa itu melibatkan desa tetapi dalam hal ini desa tidak terlibat sehingga kami tidak tau bahwa ada yang melakukan jual beli sampai terjadi pembatalan jual beli seperti ini. Jual beli jika ingin mendapat perlindungan hukum harus dilakukan secara terang artinya jual beli tersebut dilakukan di desa ataupun di PPAT dan disaksikan kurang lebih dua orang saksi. Apabila dilakukan secara ilegal seperti ini maka pembeli tidak dapat perlindungan hukum karena tidak ada bukti perjanjian jual beli ataupun peralihan hak atas tanah.³²

Dalam jual beli tanah sangat penting untuk membuat suatu perjanjian jual beli/peralihan hak atas tanah untuk melindungi supaya tanah yang telah dibeli aman dari sengketa serta jual beli tanah harus dilakukan di depan kepala adat/ kepala desa setempat ataupun dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk dibuatkan akta jual beli tanah serta balik nama ataupun penyerahan sertifikat tanah sehingga tidak ada permasalahan seperti ini. Pendaftaran tanah melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) juga memberikan perlindungan hukum atas pemilik tanah sehingga mengurangi resiko semacam ini. Dengan adanya sertifikat yang sudah balik nama, seseorang penjual tidak bisa sewenang-wenang untuk membatalkan jual beli.

Dengan adanya sertifikat yang telah diterbitkan BPN (Badan Pertanahan Nasional) itu menandakan bahwa tanah tersebut telah didaftarkan di BPN dengan syarat tertentu. Jika belum didaftarkan, maka seseorang tidak bisa mendapat sertifikat sehingga haknya tidak bisa dilindungi.

³² Legimin, wawancara oleh penulis, 12 Maret, 2019, wawancara 2. Transkrip.

3. Analisis penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi terhadap pembuktian pemilikan hak atas tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara.

Proses penyelesaian sengketa di luar Pengadilan adalah melalui *Alternatif Disputes Resolution* (APS). Menurut Phillip D. Bostwick yang dimaksud adalah sebuah perangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan:

- a. Menyelesaikan sengketa hukum diluar Pengadilan demi keuntungan para pihak;
- b. Mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang biasa terjadi;
- c. Mencegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya diajukan ke Pengadilan.³³

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan diluar 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.³⁴

Badan Pertanahan Nasional mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian masalah pertanahan yang mereka tempuh adalah musyawarah. Mereka berwenang melakukan negosiasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak³⁵

³³ Elsa Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, 247.

³⁴ Peraturan Presiden, "10 Tahun 2006 , Badan Pertanahan Nasional," (11 April 2006).

³⁵ Elsa Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, 276.

Menurut Howard Raiffia, sebagaimana dikutip oleh Suyud Margono, dalam buku karya Dikdik M. Arief Mansur dan Elisatris Gultom yang berjudul *Cyber Law Aspek Hukum Teknologi Informasi*, ada beberapa tahapan negosiasi antara lain:

a. Tahap persiapan

Dalam mempersiapkan perundingan, hal pertama yang perlu dipersiapkan adalah apa yang kita butuhkan/inginkan.

b. Tahap tawaran awal

Pada tahap ini, biasanya perunding mempersiapkan strategi tentang hal-hal yang berkaitan dengan pertanyaan siapakah yang harus terlebih dahulu menyampaikan tawaran.

c. Tahap pemberian konsesi

Konsesi yang harus dikemukakan tergantung pada konteks negosiasi dan konsesi yang diberikan oleh perunding lawan. Dalam tahap ini, seorang perunding harus dengan tepat melakukan kalkulasi tentang agresifitas serta harus bersikap manipulatif.

d. Tahap akhir

Tahap akhir adalah perbuatan komitmen atau pembatalan komitmen yang telah dinyatakan sebelumnya.³⁶

Kelemahan utama dalam menggunakan cara ini dalam menyelesaikan sengketa adalah :

- a. Ketika para pihak berkedudukan tidak seimbang, salah satu pihak kuat yang lain lemah. Dalam keadaan ini, salah satu pihak kuat berada dalam posisi untuk menekan pihak lainnya. Hal ini acap kali terjadi ketika dua pihak bernegosiasi untuk menyelesaikan sengketa di antara mereka;
- b. Bahwa proses berlangsungnya negosiasi acap kali lambat dan bisa memakan waktu yang lama. Ini terutama karena sulitnya

³⁶ Dikdik M. Arief Mansur dan Elisatris Gultom, *Cyber Law Aspek Hukum Teknologi Informasi*, (Bandung: Refika Aditama, 2005), 179.

permasalahan-permasalahan yang timbul di antara para pihak. Selain itu, jarang sekali ada persyaratan penetapan batas waktu bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketa;

- c. Ketika suatu pihak terlalu keras dengan pendiriannya, keadaan ini dapat mengakibatkan proses negosiasi yang menjadi tidak produktif;

Mengenai pelaksanaan negosiasi, prosedur-prosedur yang terdapat di dalamnya perlu dibedakan sebagai berikut:

- a. Negosiasi digunakan ketika suatu sengketa belum lahir;
- b. Negosiasi digunakan ketika suatu sengketa telah lahir, prosedur negosiasi ini merupakan proses penyelesaian sengketa oleh para pihak.³⁷

Hasil wawancara dengan bapak Legimin selaku Kepala Desa Rajekwesi menyatakan bahwa sering masyarakat memilih desa sebagai wadah dalam menyelesaikan sengketa tanahnya baik mengenai batas tanah, letak tanah, ataupun pemegang haknya. Termasuk kemarin yang baru saja terjadi yaitu penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah di Desa Rajekwesi ini, dalam proses penyelesaian kami menggunakan metode negosiasi. Dalam proses negosiasi tersebut, kedua dua belah pihak datang ke balai desa untuk mencari jalan keluar atas permasalahan tersebut. Ketika saya tanya kepada Mustaji (ahli waris penjual), apakah mempunyai barang bukti bahwa tanah tersebut milik orang tuanya, ia memberi sertifikat tanah atas nama orang tuanya sedangkan pihak keluarga mbah H. Badi (pembeli) tidak mempunyai bukti atas jual beli tanah tersebut. Saat saya tanya saksi, pihak pembeli tidak mempunyai saksi atas jual beli tanah tersebut. Jadi, atas kesepakatan kedua belah pihak dan negosiasi yang panjang, tanah tersebut jatuh kepada Mustaji yaitu ahli waris yang mempunyai bukti sertifikat tanah tersebut. Awalnya keluarga pembeli menolak tanah tersebut diberikan kepada ahli waris,

³⁷ Huala Adolf, *Hukum Perdagangan Internasional*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013), 202.

namun karena alat bukti berupa sertifikat dipihak ahli waris dan ia tidak punya alat bukti apapun maka keluarga pembeli menerima keputusan yang ditawarkan.³⁸

Adapun yang terjadi di Desa Rajekwesi dalam penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah masih bisa diselesaikan di desa. Permasalahan ini tidak begitu rumit sehingga desa masih bisa menyelesaikannya. Kecenderungan masyarakat dalam menyelesaikan pembatalan jual beli tanah di desa karena para pihak menginginkan permasalahan berakhir dengan baik dan tidak banyak mengeluarkan biaya.³⁹

Meskipun desa berhak terhadap penyelesaian pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi, namun alangkah lebih baik jika diselesaikan di BPN (Badan Pertanahan Nasional). BPN (Badan Pertanahan Nasional) adalah badan negara yang khusus menangani masalah pertanahan baik itu dalam pembuatan sertifikat tanah maupun penanganan masalah ataupun sengketa pertanahan. BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang lebih kompeten dalam penanganan perkara di bidang pertanahan sebagaimana disebutkan 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.

BPN (Badan Pertanahan Nasional) merupakan pihak ketiga yang memberikan wadah untuk menyelesaikan sengketa pertanahan yang netral sehingga tidak ada unsur keluarga atau berpihak ke salah satu pihak. Sehingga menjadi salah satu alternatif yang lebih baik dipilih oleh para pihak yang bersengketa.

³⁸ Legimin, wawancara oleh penulis, 12 Maret, 2019, wawancara 2. Transkrip.

³⁹ Hasil observasi di Balai Desa Rajekwesi pada tanggal 12 Maret-12 April 2019.