

**ANALISIS PENYIMPANGAN JUAL – BELI TANAH
PERTANIAN
(Studi Kasus Desa Sumberagung Kec. Sumberbaru Kab. Jember)**

SKRIPSI



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER**

**ADI WIJAYANTO
NIM. 212102020003**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
2025**

**ANALISIS PENYIMPANGAN JUAL – BELI TANAH
PERTANIAN
(Studi Kasus Desa Sumberagung Kec. Sumberbaru Kab. Jember)**

SKRIPSI

diajukan Kepada Universitas Islam Negeri
Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Strata 1 (S1)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



Oleh:
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER**
**ADI WIJAYANTO
NIM. 212102020003**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
2025**

**ANALISIS PENYIMPANGAN JUAL – BELI TANAH
PERTANIAN
(Studi Kasus Desa Sumberagung Kec. Sumberbaru Kab. Jember)**

SKRIPSI

diajukan Kepada Universitas Islam Negeri
Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Oleh :

**ADI WIJAYANTO
NIM. 212102020003**

Disetujui Pembimbing:

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER



AHMAD HOIRI, M.H.I
NIP.199105272023211028

**ANALISIS PENYIMPANGAN JUAL – BELI TANAH
PERTANIAN
(Studi Kasus Desa Sumberagung Kec. Sumberbaru Kab. Jember)**

SKRIPSI

telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Hari : Senin
Tanggal : 23 Juni 2025

Tim Penguji

Ketua

Sekretaris



M. Syifaul Hisan, M.S.I.
NIP. 199008172023211041



Afrik Yunari, M.H.
NIP. 199201132020122010

Anggota:

1. Rumawi, S.H.I., M.H.I.
2. Ahmad Hoiri, M.H.I.



Menyetujui

Dekan Fakultas Syariah



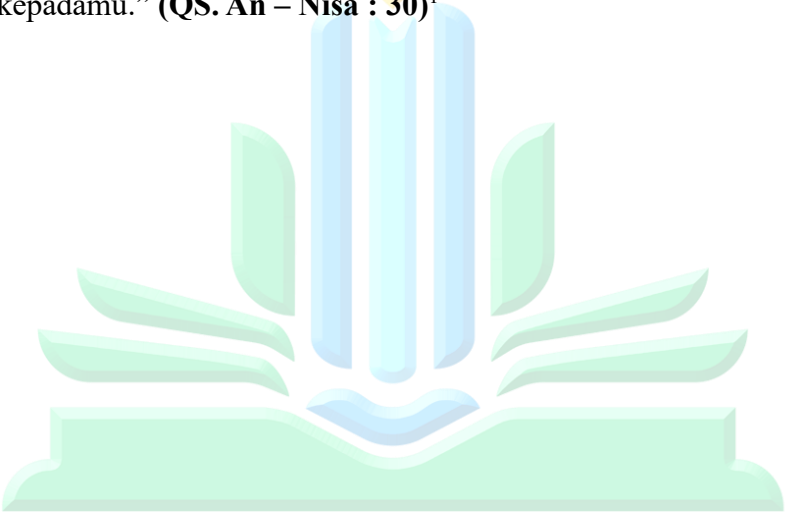
Dr. Wildani Hefni, M.A.
NIP. 199111072018011004

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٣٠﴾

“ya ayyuhalladzina amanu la ta'kulu amwalakum bainakum bil-bathili illa an takuna tijaratan ‘an taradlim mingkum, wa la taqtulu anfusakum, innallâha kana bikum rahima”

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An – Nisa : 30)¹



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

¹ Winda Nurwijayanti and Ikin Asikin, “Nilai-Nilai Pendidikan Dari Al-Qur’an Surat An-Nisa Ayat 29-31 Tentang Targhib Dan Tarhib,” in *Bandung Conference Series: Islamic Education*, vol. 4, (Januari 2024), 231.

PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan karunia dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir, skripsi ini saya persembahkan sebagai bentuk rasa terima kasih dan penghargaan yang mendalam kepada:

1. Kedua orang tua tersayang Bapak Suyanto dan Ibu Yayuk Sulmiati, terima kasih atas kasih sayang yang begitu tulus dari dalam hati yang paling dalam serta selalu memberikan cinta, doa, dukungan pengajaran dan pengalaman hidup, serta pengorbanan tanpa batas. Terima kasih telah menjadi bagian terpenting dalam perjalanan hidup, segala pencapaian ini tidak akan pernah tercapai tanpa kasih sayang dan usaha kalian untuk menjadi pribadi yang sukses dimasa depan. Amiin.
2. Ananda Aulia Wulandari, adalah sosok adik tersayang yang selalu mendukung dan memberikan semangat dalam setiap kegiatan yang penulis lakukan, tetap jadilah saudara yang selalu aku banggakan.

· UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

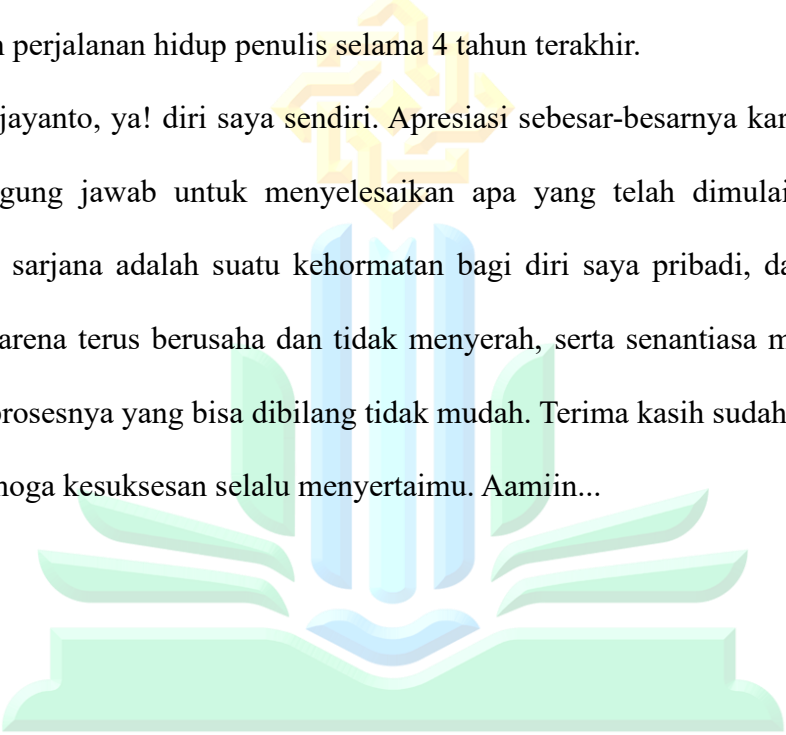
KATA PENGANTAR

Penulis menyampaikan puji dan syukur ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmad, taufik, hidayah, sehingga penulisan karya ilmiah ini dapat diselesaikan. Penulisan karya ilmiah ini merupakan bagian dari pemenuhan persyaratan akademik untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H). Dalam proses penyusunannya, penulis menyadari bahwa karya ini masih memiliki berbagai keterbatasan. Oleh karena itu, penulis menyampaikan apresiasi dan rasa terima kasih yang tulus kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan, bantuan, serta dukungan selama penyusunan karya ini. Dengan penuh rasa hormat dan kerendahan hati, penulis mengungkapkan penghargaan yang mendalam kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Hepni, S.Ag., MM., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Dr. Wildani Hefni, M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah
3. Bapak Freddy Hidayat, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
4. Bapak Ahmad Hoiri, M.H.I., selaku dosen pembimbing skripsi yang selalu membimbing dan memberikan motivasi dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Bapak Alvian, S.H., M.H. yang telah membantu penulis baik tenaga maupun pikiran guna menyelesaikan skripsi.
6. Ibu Aulia Safira Putri, S.H., M.Kn., yang telah memberikan ilmu, arahan selama proses perkuliahan hingga penyusunan skripsi.
7. Seluruh dosen di lingkungan Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, khususnya para dosen Fakultas Syariah, yang telah memberikan

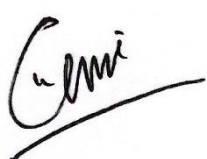
ilmu, bimbingan, dan inspirasi selama masa studi penulis. Segala ilmu dan pengalaman yang diberikan menjadi bekal yang sangat berharga dalam proses penyusunan karya ilmiah ini.

8. Kepada rekan-rekan seperjuangan dan keluarga besar HES 2 Angkatan 2021, terima kasih atas kebersamaan dan kenangan yang telah mewarnai setiap langkah perjalanan hidup penulis selama 4 tahun terakhir.
9. Adi Wijayanto, ya! diri saya sendiri. Apresiasi sebesar-besarnya karena telah bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Pulang sebagai sarjana adalah suatu kehormatan bagi diri saya pribadi, dan terima kasih karena terus berusaha dan tidak menyerah, serta senantiasa menikmati setiap prosesnya yang bisa dibilang tidak mudah. Terima kasih sudah bertahan dan semoga kesuksesan selalu menyertaimu. Aamiin...



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Jember, 10 Mei 2025



Adi Wijayanto

ABSTRAK

Adi Wijayanto, 2025: *Analisis Penyimpangan Jual-Beli Tanah Pertanian (Studi Kasus Desa Sumberagung Kec. Sumberbaru Kab. Jember)*.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual-beli, Penyimpangan, Sengketa

Perjanjian merupakan suatu bentuk mengikatkan diri antara pihak pertama (penjual) dengan pihak kedua (pembeli). Perjanjian dalam aspek jual-beli dianggap sah setelah memenuhi syarat subyektif. Penerapan perjanjian jual-beli secara lisan masih berlaku sampai sekarang, perjanjian secara lisan tidak memiliki kekuatan hukum, yang berpotensi terjadinya sengketa. Selain perjanjian juga ada mekanisme perjanjian jual-beli serta peralihan hak kepemilikan tanah yang telah diatur dalam beberapa perundang-undangan. Pada pelaksanaan jual-beli ada yang namanya penyimpangan yang artikan sebagai tindakan yang menyalahi aturan perundang-undangan, penyimpangan aturan perundang-undangan tersebut menjadi faktor terjadinya sengketa. Mendeskripsikan dan menganalisis peraturan jual-beli tanah pertanian dan upaya penyelesaian sengketa menggunakan perspektif yuridis sosiologis untuk mengetahui lebih dalam mengenai tindakan jual-beli tanah pertanian mulai dari hukum dan sosial masyarakat untuk menciptakan kesadaran hukum yang dimiliki masyarakat untuk mengetahui masyarakat menerapkan peraturan serta norma-norma hukum yang berlaku. Penelitian dilakukan di Desa Sumberagung dengan pertimbangan sebagian besar wilayah desa tersebut merupakan lahan pertanian serta penduduk desa sebagian besar berprofesi sebagai petani dan buruh tani.

Fokus penelitian pada skripsi ini adalah: 1) Bagaimana mekanisme jual-beli tanah pertanian? 2) Bagaimana upaya penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah pertanian? 3) Bagaimana penerapan UUPA dan PERPU No.56 tahun 1960 terhadap praktik jual-beli tanah pertanian?

Tujuan penelitian ini adalah: 1) Untuk mengetahui penyimpangan pengaturan jual-beli tanah pertanian. 2) Untuk mengetahui upaya yang dapat diambil dalam penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah. 3) Untuk mengetahui bagaimana penerapan UUPA dan Perpu No. 56 Tahun 1960.

Peneliti menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, dengan pendekatan sosiologis yang mengkaji konsep perilaku hukum dalam masyarakat. Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan teknik taksonomi yang bersifat deskriptif.

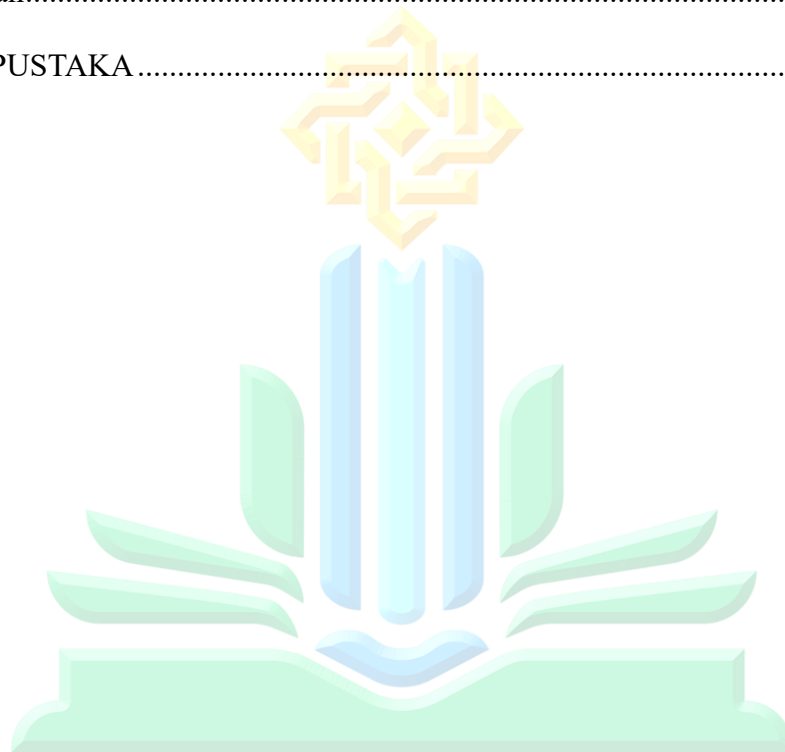
Hasil dari penelitian ini bahwa: 1) Mekanisme jual-beli tanah pertanian di Desa Sumberagung Kecamatan Sumberbaru Kabupaten Jember tidak sesuai dengan peraturan hukum yaitu peraturan perundang-undangan UUPA dan Perpu No.24 Tahun 1997 2) Penyelesaian sengketa dilakukan secara non litigasi (musyawarah) dengan ditengahi oleh kepala adat atau kepala desa, setelah mencapai kesepakatan kepala desa akan membuatkan akta perdamaian. 3) Kurang tertibnya penegak hukum di tingkat desa dalam penerapan peraturan perundang-undangan serta kurangnya kesadaran hukum dalam masyarakat desa.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
PERSETUJUAN PEMBIMBING	
PENGESAHAN TIM PENGUJI	
MOTTO.....	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. KONTEKS PENELITIAN	1
B. FOKUS PENELITIAN	9
C. TUJUAN PENELITIAN.....	9
D. MANFAAT PENELITIAN	10
1. Manfaat Teoritis	10
2. Manfaat Praktis	10
E. DEFINISI ISTILAH	11
1. Analisis.....	11
2. Penyimpangan	12
3. Jual-beli	12
4. Sengketa	13
5. Hak Kepemilikan Tanah.....	13

6. Tanah Pertanian	14
F. SISTEMATIKA PEMBAHASAN	14
BAB II KAJIAN PUSTAKA	16
A. Penelitian Terdahulu	16
B. Kajian Teori	23
1. Penyelesaian Sengketa	23
2. Hak-hak Kepemilikan Atas Tanah	25
3. Syarat-Syarat Jual-Beli Tanah	29
4. Landasan Hukum Jual-Beli Tanah	33
5. Asas-asas Perjanjian Jual-Beli Tanah	37
BAB III METODE PENELITIAN	41
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	41
B. Lokasi Penelitian	41
C. Subyek Penelitian	42
D. Teknik Pengumpulan Data	43
E. Analisis Data	44
F. Keabsahan Data	45
G. Tahap-Tahap Penelitian	45
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	47
A. Gambaran Objek Penelitian	47
1. Peta Wilayah Desa Sumberagung	47
2. Letak Geografis Desa Sumberagung	48
3. Mata Pencarian Desa Sumberagung	49

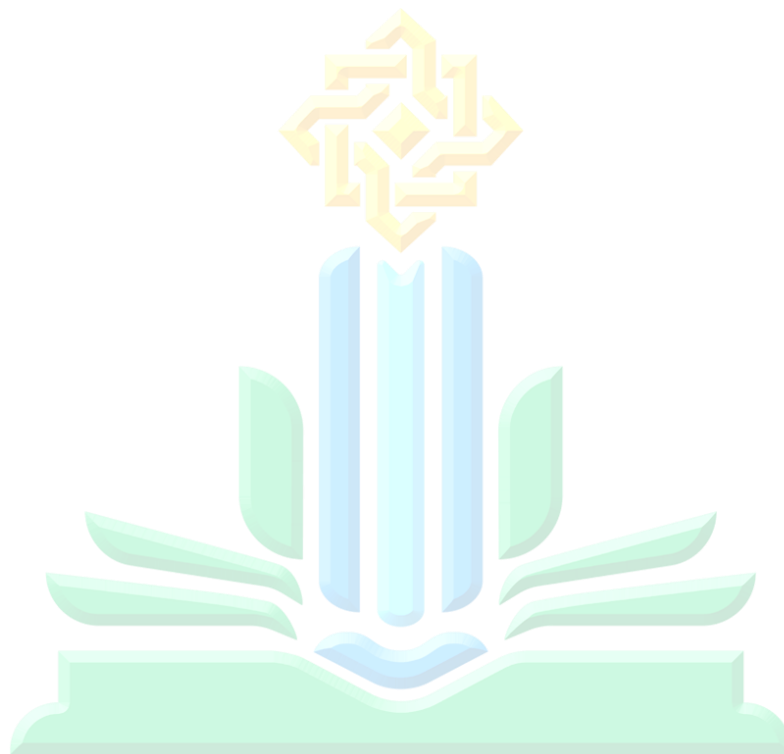
B. Penyajian Data dan Analisis.....	50
C. Pembahasan Temuan.....	62
BAB V PENUTUP.....	75
A. Simpulan	75
B. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA.....	78



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2. 1 Daftar Penelitian Terdahulu.....	21
Tabel 4. 2 Temuan dan Analisis Data.....	60



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 4. 1 Peta Wilayah Desa Sumberagung	48
Gambar 4. 2 Mata Pencarian Penduduk Desa Sumberagung	50



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB 1

PENDAHULUAN

A. KONTEKS PENELITIAN

Kesejahteraan sosial Indonesia berlandaskan pada Undang-undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945). Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 pada prinsip keadilan serta kemakmuran rakyat.² Indonesia adalah negara yang agraris dengan sumber daya alam melimpah, maka sebagian besar masyarakat Indonesia bersumber pencarian dengan cara bercocok tanam sebagai petani. Tanah juga merupakan bagian yang sangat mendasar bagi kebutuhan dalam kegiatan produktif manusia serta bagian dalam faktor industri, tanah memegang peranan penting untuk menunjang keberlangsungan hidup serta menjadi sumber utama bagi kebutuhan hidup manusia.³ Dalam sudut pandang lain tanah menjadi modal dasar bagi negara dan Pembangunan, selain itu juga bagian dari upaya penyelenggaraan kehidupan bernegara dan menjaga keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), langkah ini ditujukan guna mewujudkan kesejahteraan rakyat secara menyeluruh. Berkaitan dengan hal tersebut kepemilikan, penguasaan, serta pemanfaatan hak-hak tanah mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah.⁴

² Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria: isi dan pelaksanaan* (Jakarta: Djumbatan, 2003), 27.

³ Reda Manthovani and Istiqomah Istiqomah, “Pendaftaran Tanah Di Indonesia,” *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, No. 2 (2017): 23–28.

⁴ Zakiyah Arwani, “Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta)” (Master thesis, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2020), 15.

Teori hukum pertanahan dalam Islam dapat dikaitkan melalui pengaturan hak milik, tata kelola, serta distribusi tanah secara adil dan proporsional. Islam mengajarkan kepada umatnya untuk melihat harta kekayaan duniawi secara proporsional, dengan menyadari bahwa segala bentuk harta benda sejatinya adalah milik Allah SWT. Kepemilikan manusia atas harta hanyalah bersifat sementara dan terbatas oleh ruang serta waktu. Pada konteks ini, hak atas tanah dinilai sebagai bentuk amanah yang harus dijaga dan dikelola dengan penuh tanggung jawab.⁵

Negara Indonesia menetapkan landasan hukum melalui Undang-undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa air, bumi, serta seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada di bawah kewenangan negara dan harus dikelola untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disusun sebagai upaya untuk mengatasi dualisme dalam sistem hukum agraria yang berkembang di Indonesia pada masa itu.⁶ Konflik *dualisme* hukum agraria menimbulkan dampak yang sangat besar terutama pada perubahan sosial, politik dan ekonomi yang terjadi di berbagai negara yang menimbulkan berbagai isu ketidakadilan sosial, ekonomi dan politik yang berkaitan dengan kepemilikan tanah. Terkait demikian yang melatarbelakangi munculnya Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 1960 mengenai Penetapan Luas Tanah Pertanian. Dalam

⁵Arwani, "Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta)." (Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2020), 17.

⁶Mulyadi Mul and Satino -, "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda," *Jurnal Yuridis* 6, no. 1 (June 28, 2019): 147.

Pasal 9 ayat (1) peraturan tersebut dijelaskan bahwa pemindahan hak atas tanah pertanian, selain karena warisan, dilarang jika tindakan tersebut menyebabkan kepemilikan tanah menjadi kurang dari dua hektar. Namun, ketentuan ini tidak berlaku apabila penjual hanya memiliki tanah kurang dari dua hektar dan menjualnya secara keseluruhan.⁷

Pemerintahan negara Republik Indonesia, menerbitkan regulasi untuk menjamin hak kepemilikan atas tanah dengan memperoleh kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 26 UUPA, dengan ketentuan pelaksanaan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.⁸

Pendaftaran tanah merupakan suatu prosedur untuk memperoleh sertifikat tanah yang melibatkan tahapan pengelolaan, pengumpulan, analisis, pencatatan, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis. Data tersebut disajikan dalam bentuk peta yang mencerminkan bidang-bidang tanah maupun satuan rumah susun. Dengan adanya mekanisme ini, pemilik tanah dapat dengan mudah memahami status hukum kepemilikannya, termasuk informasi detail mengenai lokasi, luas, dan batas-batas tanah tersebut.⁹

Pengertian Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang menjadi bukti legal atas hak kepemilikan tanah, yang mana diterbitkan oleh lembaga negara yang berwenang sesuai dengan regulasi peraturan perundang-

⁷ Sekretariat negara Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, Pasal 9 ayat (1)

⁸ Riki Dendih Saputra, “Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda menurut aturan Badan Pertanahan Nasional di wilayah Tangerang Selatan” (Master thesis, Jakarta : Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, 2017),20.

⁹ Rahmat Ramadhani, *Hukum Agraria* (Sumatera Utara: UMSU Press,2018), 47.

undangan.¹⁰ Sertifikat ini berfungsi sebagai alat bukti tanda kepemilikan yang sangat kuat serta memberikan rasa yang aman bagi pemilik atau pemegang sertifikat yang segala sesuatunya dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.¹¹

Negara memiliki peran dalam memberikan jaminan perlindungan terhadap proses pendaftaran sertifikat tanah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Perpu No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Selain untuk pendaftaran sertifikat baru dalam Pasal 37 Perpu No. 24 Tahun 1997 ini juga mengatur tentang pendaftaran peralihan hak kepemilikan tanah atas terjadinya transaksi jual-beli. Ketentuan tersebut menekankan Bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui sistem administrasi pertanahan yang tertib dan teratur. Serta memberikan perlindungan yuridis bagi pemegang hak atas tanah, maupun hak-hak lainnya yang berkaitan dengan objek tersebut.

Melalui pendaftaran ini, setiap bidang tanah yang telah terdaftar akan memiliki data yuridis dan fisik yang jelas, sehingga mengurangi potensi sengketa, memudahkan transaksi, serta memperkuat posisi hukum pemilik tanah di mata hukum. Hal ini sejalan dengan prinsip kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam UUPA, dengan adanya aturan tersebut pemerintah menjamin akan kepastian objek dan subjek hak atas

¹⁰ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 8.

¹¹ Nae, Fandri Etiman, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Sudah Bersertifikat". *Jurnal Lex Privatum*, (Vol.I/No.5,2013), 62.

tanah.¹² Kepastian hukum dapat ditinjau dari nama pemilik yang terdapat dalam sertifikat tanah, yang menjadikan alat bukti yang sah secara fisik maupun secara yuridis.¹³

Faktor kurangnya kesadaran dan wawasan masyarakat akan pentingnya sertifikat hak atas tanah terletak pada fungsinya sebagai bukti kepemilikan yang sah dan kuat atas suatu bidang tanah, secara fisik dan secara yuridis.¹⁴ Masyarakat juga sangat awam dengan administrasi jual-beli tanah sampai dengan pengurusan sertifikat tanah, keadaan ini terjadi akibat terbatasnya pemahaman dan informasi mengenai mekanisme jual-beli tanah sampai dengan pengurusan sertifikat tanah, dengan kurangnya pemahaman Masyarakat ini banyak menimbulkan masalah konflik persengketaan tanah terkait adanya hak kepemilikan tanah ganda.¹⁵

Faktor lain yang dapat memicu timbulnya hak kepemilikan ganda yaitu adanya Praktik transaksi jual-beli tanah yang dilakukan secara tidak etis dalam proses peralihan hak atas tanah, salah satunya praktik seorang penjual tanah menjual objek tanah yang sama kepada lebih dari satu pembeli, yang akan menimbulkan penuntutan dikemudian hari, pembuatan akta jual-beli palsu, adanya oknum kepegawaian Badan Pertanahan

¹² Yolita Sartamia, "Penyelesaian Sengketa Dalam Proses Sertifikat Tanah Di Kota Tarakan," (Skripsi, Universitas Borneo Tarakan, 2022). 20

¹³ Samuel Defa Wagiu, Merry E. Kalalo, and Renny NS Koloay, "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional," *Lex Administratum* 11, no. 4 (2023), 20.

¹⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika), 114.

¹⁵ Joko Widodo, Abdul Halim, and Siti Muqhimatul Lulu'ah, "Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *AL-BURHAN* 12, no. 1 (2022): 53–71.

Nasional (BPN) yang melakukan pemalsuan data atau memanipulasi data objek tanah tersebut.¹⁶

Permasalahan transaksi jual-beli tanah secara tidak etis menyimpang dari peraturan ini mengakibatkan dampak yang sangat fatal terutama pada tatanan sosial budaya dan tatanan perekonomian, pada tatanan sosial mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum yang menimbulkan munculnya hak kepemilikan tanah ganda yang akan menimbulkan sengketa atau kebingungan di kalangan masyarakat mengenai siapa pemilik hak atas tanah tersebut, tentunya hal ini menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan lembaga pemerintah yang bertanggung jawab. Dampak yang terjadi dalam tatanan perekonomian, yaitu mengalami penurunan nilai properti tanah yang memiliki kasus atau kerap disebut dengan tanah bersengketa ini akan menurunkan nilai jualnya atau bahkan sulit untuk dijual atau dialihkan, hal tersebut diakibatkan adanya ketidakpastian status hukum tanah tersebut.¹⁷

Sengketa hak kepemilikan ganda ini menjadi salah satu permasalahan di bidang hukum agraria yang sering terjadi di Indonesia. Sertifikat tanah yang menjadi alat bukti hak kepemilikan yang sah, sering kali menjadi sumber konflik disebabkan adanya penyimpangan dalam proses jual-beli tanah, yang melibatkan bentuk pelanggaran, pemalsuan

¹⁶ “Problematika Hak Milik Atas Tanah (09/08),” accessed November 25, 2024, <https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/253-problematika-hak-milik-atas-tanah>.

¹⁷ Ricardo j, Sorongan, “Dampak Yuridis Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)”, *Jurnal Lex et Societatis*, Vol.III/No. 3 (Apr/2015), 128.

dokumen, penjualan yang tidak etis dan menyimpang dari aturan perundang-undangan.

Mengenai topik pembahasan dalam skripsi ini, peneliti membatasi pembahasan pada problematik jual-beli tanah pada sengketa hak kepemilikan tanah pertanian yang diklasifikasikan dalam permasalahan perdata, yaitu: sengketa tanah yang timbul dari penyimpangan aturan dalam mekanisme dan administrasi dalam jual beli. Pembatasan ini penulis buat untuk memfokuskan masalah dalam kasus penyimpangan aturan dalam jual-beli serta mencari solusi penyelesaiannya untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum.

Desa Sumberagung merupakan pedesaan yang secara geografis terletak di perbatasan antara Kabupaten Jember dengan Kabupaten Lumajang, pedesaan ini sebagian besar wilayahnya adalah persawahan, kebanyakan setiap orang memiliki sawah dan berprofesi sebagai petani, dari luasnya wilayah persawahan ini, banyak masyarakat yang terlibat dalam sengketa tanah, baik antara individu dengan individu, kelompok dengan individu, bahkan di antara anggota keluarga sendiri. Perselisihan semacam ini kerap kali merusak hubungan personal, dan dalam beberapa kasus, dapat memicu konflik fisik yang berujung pada tindak kekerasan hingga menimbulkan korban.

Penelitian ini dilakukan di Desa Sumberagung karena desa tersebut mencatat jumlah sengketa hak kepemilikan tanah tertinggi dibandingkan desa-desa lain di wilayah Kecamatan Sumberbaru. Berdasarkan data

sepanjang tahun 2024 hingga 2025, Desa Sumberagung menjadi desa dengan frekuensi kasus sengketa kepemilikan tanah terbanyak di kecamatan tersebut. Berdasarkan data tercatat ada tiga kasus sengketa, sedangkan desa yang lain dari tahun 2024 hingga 2025 tidak ada sengketa hak kepemilikan tanah.

Data yang diperoleh dari tahun 2024 – 2025 terdapat tiga sengketa tanah yang terjadi di Desa Sumberagung, pihak yang bersengketa tanah yaitu:

1. Ibu Yayuk dengan Ibu Marsiyah
2. Bapak Supriyanto dengan Bapak Ribut
3. Bapak Sugeng dengan Bapak Eko

Berdasarkan data yang diperoleh di atas dapat disimpulkan bahwa penyebab terjadinya sengketa tanah yaitu:

1. Masyarakat kurang mengetahui mengenai mekanisme jual-beli tanah yang telah ditetapkan dalam aturan pertanahan.
2. Masyarakat kurang mengetahui mengenai administrasi yang harus diurus, dan lebih cenderung pasrah ke perangkat desa.
3. Sering kali masyarakat mengabaikan pentingnya pengurusan administrasi yang harus dilakukan melalui notaris dan PPAT, dengan anggapan bahwa biaya untuk mengurus administrasi tersebut tergolong mahal.

Masyarakat Desa Sumberagung ini juga sangat awam dalam aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah dalam mekanisme jual-beli tanah

karena disebabkan banyaknya faktor yaitu: kurangnya pengetahuan masyarakat dalam melakukan jual-beli pertanahan, serta kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya mengurus berkas administrasi jual – beli secara mandiri tidak pasrah kepada perangkat desa atau calo.

Terkait demikian banyaknya sengketa yang terjadi di Desa Sumberagung dan penjelasan di atas peneliti memilih Desa Sumberagung, Kecamatan Sumberbaru, Kabupaten Jember sebagai lokasi penelitian dengan judul: **“ANALISIS PENYIMPANGAN JUAL-BELI TANAH PERTANIAN (Studi Kasus Desa Sumberagung Kec. Sumberbaru Kab. Jember)”**

B. FOKUS PENELITIAN

Berdasarkan latar belakang di atas penulis akan melakukan penelitian dengan menggunakan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme jual-beli tanah pertanian di Desa Sumberagung Kecamatan Sumberbaru Kabupaten Jember ?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah pertanian di desa Sumberagung kecamatan Sumberbaru kabupaten Jember ?
3. Bagaimana penerapan UUPA dan PERPU No.56 tahun 1960 terhadap praktik jual-beli tanah pertanian di desa Sumberagung kecamatan Sumberbaru kabupaten Jember ?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan penyimpangan pengaturan jual-beli tanah pertanian

2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan upaya yang dapat diambil dalam penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan UUPA dan Perpu No. 56 Tahun 1960.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, terutama dalam mengkaji persoalan jual beli tanah pertanian yang berpotensi menimbulkan sengketa. Hasil penelitian ini juga diharapkan menjadi referensi bermanfaat bagi kajian-kajian selanjutnya dalam bidang hukum agraria dan penyelesaian sengketa pertanahan.

2. Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dari penelitian ini yaitu, diharapkan untuk para pihak pelaku perjanjian jual-beli lebih berhati-hati dalam membuat suatu perjanjian, manfaat praktis dari penelitian terbagi oleh beberapa pihak, antara lain:

a. Bagi Peneliti

Dengan adanya penelitian ini peneliti sangat berharap mendapatkan ilmu pengetahuan dan wawasan yang baru tentang penyelesaian sengketa tanah yang berkaitan dengan hukum agraria dan jual – beli.

b. Bagi Instansi

Penelitian ini diharapkan mampu menyumbangkan pemahaman dan pengetahuan yang baru serta menambah referensi untuk mahasiswa hukum ekonomi syariah yang melakukan penelitian yang sama.

c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini memberikan wawasan dan ilmu pengetahuan yang baru kepada masyarakat yang awam akan ilmu pengetahuan terkait perjanjian jual-beli tanah, hukum agraria, pendaftaran tanah, dan penyelesaian sengketa tanah.

E. DEFINISI ISTILAH

1. Analisis

Analisis menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), analisis yaitu diartikan sebagai suatu proses penyelidikan terhadap suatu objek atau peristiwa dengan tujuan untuk memahami unsur-unsur yang menyusunnya serta hubungan di antara unsur-unsur kejadian, tindakan, atau karya untuk mengetahui kondisi yang sebenarnya.

Sementara itu, menurut Creswell, analisis adalah proses pengolahan data menjadi informasi baru. Proses ini bertujuan agar karakteristik data lebih mudah dipahami, dimengerti, dan bermanfaat sebagai solusi untuk mengatasi permasalahan, terutama yang berkaitan dengan penelitian..¹⁸

¹⁸ Ramadhan Razali and Habibur Rahman, *Ragam Analisis Data Penelitian* (Madura: IAIN Madura Press, 2022), 6.

2. Penyimpangan

Penyimpangan merupakan bentuk perilaku atau praktik yang menyimpang dari aturan, prinsip, atau hukum yang berlaku dalam jual-beli. Secara ringkas penyimpangan merupakan suatu keadaan atau situasi yang menimbulkan masalah berupa kesenjangan antara harapan dan kenyataan sehingga menimbulkan penghambatan dalam pencapaian tujuan serta memerlukan pemecahan masalah yang tepat. Penyimpangan dapat mengakibatkan batalnya perjanjian jual-beli dan merugikan para pihak.¹⁹

3. Jual-beli

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli didefinisikan sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah disepakati. Secara umum, jual beli dapat dipahami

Sebagai suatu perjanjian antara dua belah pihak, di mana pihak pertama berkewajiban menyerahkan barang, sedangkan pihak kedua berkewajiban membayar sejumlah harga yang telah disepakati.

Terkait demikian jual-beli tanah merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli terdapat kesepakatan untuk melakukan peralihan hak atas suatu objek tertentu, dengan imbalan sejumlah uang yang telah disetujui bersama. Secara prinsip, transaksi ini menghasilkan akibat

¹⁹ Janpatar Simamora, "Problematisa Penyelesaian Sengketa Kewenangan Lembaga Negara Oleh Mahkamah Konstitusi," *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 28, no. 1 (2016): 77–92.

hukum yaitu dalam bentuk peralihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.²⁰

4. Sengketa

Sengketa merupakan perselisihan atau konflik yang melibatkan dua pihak atau lebih dalam suatu hubungan hukum yang disebabkan dengan adanya perbedaan kepentingan dan pendapat serta pelanggaran hak, yang menyebabkan salah satu pihak dirugikan, sengketa ini dapat muncul atau terjadi dalam berbagai bidang seperti halnya dalam bidang hukum dan aspek sosial politik, dalam konteks ini, peneliti berupaya untuk terfokus dalam sengketa dalam bidang hukum yang mana sengketa muncul dari akibat adanya perselisihan kepemilikan hak dan penguasaan tanah.²¹

5. Hak Kepemilikan Tanah

Hak atas kepemilikan tanah merupakan hak kepemilikan atas tanah yang telah didaftarkan dan dibuktikan dengan sertifikat yang diterbitkan oleh instansi yang berwewenang. Hak kepemilikan merupakan salah satu hak individual atas tanah yang memberikan wewenang kepada pemegangnya atau pemegang sertifikat untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Baik oleh individu maupun oleh entitas berbadan

²⁰ IGBY Prawira and Gusti Bagus Yoga, "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah," *Jurnal Ius* 4, no. 1 (2016): 64–78.

²¹ Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional* (Sinar Grafika, 2020), 40.

hukum, yang digunakan untuk memiliki kendali, memanfaatkan, serta memperoleh manfaat dari tanah tersebut.²²

Hak milik adalah hak yang bersifat turun-temurun, memiliki kekuatan dan kelengkapan paling tinggi yang dapat dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).²³ Hak milik atas tanah ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia secara perseorangan maupun badan hukum Indonesia yang telah ditetapkan oleh pemerintah.²⁴

6. Tanah Pertanian

Tanah pertanian mencakup seluruh jenis lahan yang digunakan untuk kegiatan usaha di bidang pertanian. Tanah pertanian meliputi lahan perkebunan, perikanan atau tambak, serta hutan yang dimanfaatkan sebagai sumber penghidupan oleh pemilik hak atasnya. Secara umum, tanah pertanian adalah bagian dari wilayah daratan yang sesuai untuk dijadikan area produksi tanaman dan peternakan.²⁵

F. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Struktur pembahasan dalam karya ini disusun secara sistematis dalam setiap bab, memberikan gambaran menyeluruh mengenai alur pembahasan dari awal hingga akhir. Bentuk penulisan yang digunakan

²² Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), 83.

²³ Sekretariat Negara Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, pasal 20 ayat (1).

²⁴ Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria* (Sumantra Utara: Undar Press, 2020), 50.

²⁵ Muhammad Iqbal and Sumaryanto Sumaryanto, “Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Bertumpu Pada Partisipasi Masyarakat,” *Analisis Kebijakan Pertanian* 5, no. 2 (2007): 167–82.

bersifat naratif-deskriptif, bukan berupa daftar isi, dengan penjelasan terstruktur mengenai bagian-bagian karya serta keterkaitan antar bagiannya.

Bab I memuat pendahuluan yang mencakup latar belakang, fokus dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, serta sistematika penulisan karya ilmiah ini.

Bab II berisi kajian pustaka tentang penelitian terdahulu dan teori sengketa tanah bersertifikat

Bab III memaparkan metodologi penelitian, termasuk pendekatan, lokasi, subjek, metode data, dan tahapan pelaksanaan.

Bab IV menyajikan hasil penelitian dan analisis data, dimulai dari deskripsi objek penelitian, pemaparan data yang diperoleh, hingga pembahasannya secara mendalam.

Bab V berisi bagian penutup yang memuat kesimpulan hasil penelitian serta rekomendasi yang disusun berdasarkan temuan yang diperoleh

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah studi atau kajian yang telah dilakukan oleh para peneliti sebelum penelitian ini dilaksanakan yang berkaitan dengan topik yang menjadi objek kajian dalam penelitian ini. Studi sebelumnya berperan sebagai salah satu rujukan dan sumber referensi dan informasi yang berguna untuk peneliti yang akan menjadikan dasar dalam penelitiannya. Terkait demikian peneliti memiliki beberapa penelitian terdahulu sebagai bahan perbandingan dan rujukan yang digunakan sebagai berikut:

- 1) Skripsi karya Zakiyah Arwani berjudul “Sengketa Tanah dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus di Pengadilan Tata Usaha Negara)” menggunakan metode penelitian normatif yuridis.

Penelitian ini dilakukan melalui kajian bahan hukum dengan menganalisis teori, konsep, asas hukum, serta peraturan perundang-undangan yang relevan.²⁶ Skripsi ini fokus pada analisis penyelesaian serta faktor-faktor yang memicu terjadinya sengketa tanah akibat kepemilikan ganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa salah satu penyebab utama sengketa tersebut berkaitan dengan aspek hukum, khususnya kekuatan pembuktian yang

²⁶ Arwani, “Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta),” (Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2020).

bergantung pada keaslian sertifikat tanah. Hal ini mengacu pada ketentuan bahwa pemilik sebidang tanah wajib membuat akta tanah dan melakukan pendaftaran sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah.²⁷ Penelitian ini membahas penyebab dan penyelesaian sengketa tanah akibat kepemilikan ganda, dengan fokus pada kekuatan hukum sertifikat sebagai bukti kepemilikan.²⁸

Persamaan dan perbedaan dalam penelitian ini, dalam persamaannya merupakan isu hukum yang diangkat oleh penulis terkait persengketaan tanah akibat adanya sertifikat ganda. Sedangkan untuk perbedaannya penulis mengangkat isu hukum tentang persengketaan tanah yang terfokus pada akibat adanya problematik jual-beli tanah pertanian

- 2) Skripsi dari Yolita Sartamia, yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Dalam Proses Sertifikat Tanah di Kota Tarakan”. Skripsi ini

menggunakan metode penelitian normatif yang mengacu kepada perundang-undangan. Skripsi ini terfokus pada penyelesaian sengketa dan mekanisme pendaftaran tanah, dan hasil dari penelitian tersebut pendaftaran adalah meminta hak atas tanah serta penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan kepastian hukum atas tanah yang telah terdaftar secara sah dilakukan oleh negara. Penyelesaian sengketa diselesaikan dengan cara mediasi jika

²⁷ Arwani, “Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta),” (Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2020).

para pihak tidak mencapai kesepakatan maka akan diajukan gugatan melalui pengadilan.²⁹

Persamaan dan perbedaan dalam penelitian ini, dalam persamaannya penelitian ini sama-sama mengangkat tentang penyelesaian sengketa tanah. Sedangkan untuk perbedaannya penulis mengangkat isu hukum tentang persengketaan tanah yang terfokus pada akibat adanya problematik jual-beli tanah pertanian.

- 3) Skripsi dari Safira Fauzan Nida, yang berjudul “Penyelesaian Kepemilikan Tanah yang Bersertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional di Kota Depok Jawa Barat”. Skripsi ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dengan memanfaatkan seluruh peraturan dan regulasi yang terkait dengan permasalahan hukum yang diteliti. Skripsi ini terfokus pada penyelesaian sengketa dan aspek terjadinya sertifikat ganda dan dari penelitian tersebut adalah adanya dua aspek penyebab terjadinya sertifikat ganda yang pertama yaitu aspek dari Masyarakat dikarenakan orang yang mengelola lahan atau mengurusnya tidak berkomitmen sehingga menimbulkan anggapan tanah yang tidak ber-pemilik, dan yang kedua yaitu aspek kantor pertanahan yaitu terjadi akibat adanya

²⁹ Yolita Sartamia, “Penyelesaian Sengketa Dalam Proses Sertifikat Tanah Di Kota Tarakan,” (Skripsi, Universitas Borneo Tarakan, 2022).

faktor ke tidak ketelitian petugas pertanahan yang melakukan pengecekan.³⁰

Persamaan dan perbedaan dalam penelitian ini, dalam persamaannya penelitian ini sama-sama mengangkat tentang penyelesaian sengketa tanah. Sedangkan untuk perbedaannya penulis mengangkat isu hukum tentang persengketaan tanah yang terfokus pada akibat adanya problematik jual-beli tanah pertanian.

- 4) Skripsi dari Muhammad Izzuddin Nufus, yang berjudul “Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Dalam Penyelesaian Perselisihan terkait Sertifikat Ganda”. Skripsi ini menggunakan metode yuridis sosiologis dengan pendekatan berdasarkan asas, kaidah, dan peraturan hukum yang berlaku. Skripsi ini membahas hambatan dalam proses penyelesaian sengketa tanah serta peran kewenangan kantor pertanahan. Temuan penelitian mengindikasikan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan dapat ditempuh melalui mekanisme litigasi maupun non-litigasi. Salah satu kendala utama yang dihadapi kantor pertanahan dalam penyelesaian sengketa adalah pelaksanaan mediasi yang terganggu akibat ketidakhadiran para pihak yang bersengketa serta kurangnya itikad baik dari kedua belah pihak.³¹

³⁰ Safira Fauzan Nida, “Penyelesaian Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional di Kota Depok Jawa Barat” (Thesis, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021).

³¹ Muhammad Izzuddin Nufus, “Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Dalam Penyelesaian Perselisihan Terkait Sertifikat Ganda” (Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024).

Persamaan dan perbedaan dalam penelitian ini, dalam persamaannya penelitian ini sama-sama mengangkat tentang penyelesaian sengketa tanah. Sedangkan untuk perbedaannya penulis mengangkat isu hukum tentang persengketaan tanah yang terfokus pada akibat adanya problematik jual-beli tanah pertanian.

- 5) Skripsi dari Moh Nafis Khoirut Tamimi, yang berjudul Penerapan Alternatif Dispute Resolution dalam Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Perspektif Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 (Studi Kasus di Desa Karangpring Kecamatan Sukorambi kabupaten Jember). Skripsi ini menggunakan metode penelitian lapangan dengan metode wawancara dan observasi untuk mengumpulkan data.³² Skripsi ini terfokus pada faktor terjadinya sengketa kepemilikan tanah dan pelaksanaan penerapan *Alternative Dispute Resolution* pada penyelesaian sengketa, dan hasil dari penelitian ini adalah faktor penyebab terjadinya sengketa merupakan kurang ke ketertiban administrasi pertanahan di masa lalu, adanya ketidakseimbangan dalam struktur penguasaan dan kepemilikan tanah, serta tumpang tindih peraturan perundang-undangan, penyelesaian sengketa kepemilikan tanah ini menggunakan tahapan pertama negosiasi atau musyawarah, namun

³² Nafis Khoirut Tamimi Moh, “Penerapan Alternative Dispute Resolution Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Perspektif Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 (Studi Kasus di Desa Karangpring Kecamatan Sukorambi Kabupaten Jember)” (Skripsi, Uin Khas Jember, 2023), 32.

tidak mencapai hasil maka tahap selanjutnya menggunakan mediator atau mediasi.³³

Penelitian ini memiliki kesamaan dan perbedaan dengan penelitian sebelumnya. Kesamaannya terletak pada pembahasan mengenai hak kepemilikan tanah serta penggunaan metode penelitian lapangan (*field research*). Namun, perbedaannya terdapat pada fokus objek penelitian; skripsi Moh Nafis Khoirut Tamimi menitikberatkan pada penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa (*alternative dispute resolution*), sedangkan penelitian ini lebih memfokuskan pada penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan permasalahan jual-beli tanah pertanian.

Tabel 2. 1
Daftar Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun, Asal Universitas	Judul dan Isu Hukum	Persamaan	Perbedaan
1	Zakiah Arwani, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, (2020)	Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus di pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta)	persamaannya merupakan isu hukum yang diangkat oleh penulis terkait persengketaan tanah akibat adanya sertifikat ganda.	perbedaannya penulis mengangkat isu hukum tentang persengketaan tanah yang terfokus pada akibat adanya penyimpangan jual-beli tanah pertanian.

³³ Nafis Khoirut Tamimi Moh, “Penerapan Alternative Dispute Resolution Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Perspektif Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 (Studi Kasus di Desa Karangpring Kecamatan Sukorambi Kabupaten Jember)” (Skripsi, Uin Khas Jember, 2023),33.

2	Yolita Sartamia, Universitas Borneo Tarakan (2022)	Penyelesaian Sengketa dalam proses sertifikat tanah di kota Tarakan	Penelitian ini dengan penelitian penulis sama mengangkat tentang Penyelesaian sengketa tanah	perbedaannya penulis mengangkat isu hukum tentang persengketaan tanah yang terfokus pada akibat adanya penyimpangan jual-beli tanah pertanian
3	Safira Fauzan Nida, Universitas Islam Negeri Syruf Hidayatullah Jakarta, (2021)	Penyelesaian kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda pada badan pertanahan nasional di kota Depok Jawa Barat.	Penelitian ini dengan penelitian penulis sama mengangkat tentang Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah	Sedangkan untuk perbedaannya penulis mengangkat isu hukum tentang persengketaan tanah yang terfokus pada akibat adanya penyimpangan jual-beli tanah pertanian.
4	Muhammad Izzuddin Nufus, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, (2024)	Kewenangan kantor pertanahan kota Semarang dalam penyelesaian perselisihan terkait sertifikat ganda	Penelitian ini dengan penelitian penulis sama mengangkat tentang Penyelesaian sengketa tanah	perbedaannya penulis mengangkat isu hukum tentang persengketaan tanah yang terfokus pada akibat penyimpangan jual-beli tanah pertanian
5	Moh Nafis Khoirut Tamimi, Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember Jember, (2023)	penerapan <i>alternative dispute resolution</i> dalam penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah perspektif undang-undang nomor 30 tahun 1999	persamaannya penelitian ini sama-sama mengangkat tentang hak kepemilikan tanah dan menggunakan penelitian lapangan (<i>Field Research</i>).	perbedaannya terdapat pada objek penelitian dalam skripsi Moh Nafis Khoirut Tamimi difokuskan dalam penyelesaian sengketa melalui <i>alternative dispute</i>

		(Studi Kasus di Desa Karangpring Kecamatan Sukorambi Kabupaten Jember)		<i>resolution.</i> Sedangkan pada penelitian ini membahas terkait penyelesaian sengketa atas penyimpangan jual-beli tanah pertanian.
--	--	--	--	--

B. Kajian Teori

Adapun bagian kajian teori pada bagian ini peneliti akan menjelaskan apa saja yang akan dikaji oleh penulis secara luas yang akan menjadi fokus penelitian-Nya, adapun kajian teori yang akan dipakai oleh penulis sebagai berikut:

1. Penyelesaian Sengketa

Sengketa dapat diartikan sebagai konflik melibatkan dua pihak atau lebih, di mana salah satu pihak merasa dirugikan. Dalam konteks hukum kontrak, sengketa merujuk pada pertentangan yang muncul akibat pelanggaran terhadap perjanjian (wanprestasi) yang telah disepakati dalam suatu kontrak.

Teori penyelesaian sengketa merupakan kajian yang menelaah klasifikasi jenis sengketa, faktor-faktor pemicunya, serta upaya strategis yang dapat digunakan dalam proses penyelesaiannya.³⁴ Dean

³⁴ Dewi Nurul Musjtari, Ani Yunita, and Muhammad Khaeruddin Hamsin, "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Mekanisme Fasilitasi Oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK)," *Masalah-Masalah Hukum* 49, no. 1 (2020), 13.

G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan bahwa terdapat empat bentuk pendekatan dalam penyelesaian sengketa yaitu:

- a. Bertanding (*Contending*), yaitu teori yang menerapkan Solusi yang disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lain.
- b. Mengalah (*Yielding*), yaitu teori yang menerima kekurangan dari apa yang diinginkan dengan cara menurunkan aspirasi sendiri. Alternatif yang menguntungkan dan tidak merugikan kedua belah pihak.
- c. Menarik diri (*With Drawing*), yaitu teori yang mana memilih meninggalkan situasi sengketa baik secara fisik maupun psikologis.
- d. Diam (*In Action*), yaitu tidak melakukan apa pun atau tidak bertindak.³⁵

Tanah yang diperjual-belikan harus jelas lokasi, luas dan status hukumnya serta kausa yang halal, yang dimaksud kausa yang halal dalam jual-beli merupakan transaksi jual beli tanah harus dilakukan dengan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum moral dan kepentingan umum.

Selanjutnya terkait dengan penyelesaian masalah tanah ada dua mekanisme yang dapat dilakukan:

³⁵ Juwita Tarocho Boboy Boboy, Budi Santoso, and Irawati Irawati, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin," *Notarius* 13, no. 2 (2020), 803–18.

a. Mekanisme Dengan Jalur Non Litigasi (diluar pengadilan)

Penyelesaian sengketa yang ditempuh melalui jalur non-litigasi merupakan alternatif di luar proses peradilan formal yang menekankan pada proses musyawarah, dengan pendampingan dari pihak ketiga yang bersifat netral dan independen, serta tidak memiliki kepentingan terhadap salah satu pihak yang bersengketa..³⁶

b. Mekanisme Dengan Jalur Litigasi (dalam pengadilan)

Penyelesaian sengketa dengan mekanisme jalur litigasi merupakan penyelesaian masalah menggunakan lembaga pengadilan, dengan mendaftarkan kasus sengketa tersebut apabila para pihak mencapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa melalui lembaga pengadilan.

2. Hak-hak Kepemilikan Atas Tanah

Hak kepemilikan tanah adalah hak yang diakui oleh hukum kepada seseorang dan badan hukum yang diakui dan dilindungi negara. Jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah dapat dicapai dengan cara mendaftarkan hak milik atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional. Hak ini memberikan pengakuan resmi bahwa pemegang sertifikat memiliki hak tertentu terhadap tanah tersebut. Ketentuan mengenai hak kepemilikan tanah diatur dalam UUPA. Dalam regulasi

³⁶ Maria S. Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah: Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan* (Penerbit Buku Kompas, 2008), 3.

tersebut, terdapat beberapa bentuk hak-hak tanah, di antaranya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Guna Usaha.

Kepemilikan atas tanah yang telah terdaftar pada instansi yang berwenang akan memperoleh sertifikat sebagai bukti legalitas, yang memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut. Sertifikat ini tidak hanya menjamin status hukum tanah, tetapi juga meningkatkan nilai ekonomisnya. Oleh karena itu, hak atas tanah dapat mengalami peralihan atau pengalihan. Peralihan hak terjadi sebagai akibat dari suatu peristiwa hukum, seperti wafatnya pemilik tanah yang mengakibatkan hak tersebut berpindah kepada ahli waris. Sementara itu, pengalihan hak terjadi melalui suatu tindakan hukum, misalnya melalui proses jual beli.³⁷

Salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah melalui jual beli. Menurut Boedi Harsono dalam kutipan Urip Santoso, jual beli merupakan perbuatan hukum yang memindahkan hak milik secara tetap dari penjual kepada pembeli, disertai pembayaran harga yang telah disetujui. Boedi Harsono membatasi objek jual beli pada hak-hak tertentu, seperti halnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, serta hak atas satuan rumah susun.³⁸

³⁷ Muwahid Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia* (UIN Sunan Ampel Press Surabaya, 2016), 112.

³⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Prenada Media, 2019), 360.

Menurut Boedi Harsono yang dikutip oleh Urip Santoso terdapat beberapa syarat sah jual-beli berdasarkan hukum, yaitu syarat meteril dan syarat formil sebagai berikut:

a. Syarat Meteril

Syarat materil merupakan syarat penentu sah atau tidaknya peralihan hak atas tanah atas terjadinya jual-beli, ada beberapa syarat meteril yaitu:

- a) Pembeli memiliki hak untuk membeli tanah yang dimaksud. Namun, apakah pembeli berhak memperoleh tanah tersebut atau tidak, sangat bergantung pada jenis hak yang melekat pada tanah itu. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 21 UUPA, yang mengatur bahwa hak milik atas tanah hanya dapat diberikan kepada perseorangan Warga Negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁹

- b) Penjual memiliki kewenangan penuh untuk menjual tanah yang dimaksud. Dengan kata lain, hanya orang atau pihak yang memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut yang berhak melakukan proses penjualan terhadap sebidang tanah tertentu. Hal ini menegaskan bahwa penguasaan hak atas tanah merupakan prasyarat utama agar transaksi jual beli tanah dapat

³⁹ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah* (Depok: Rajawali Pers, 1987), 77.

dilaksanakan secara sah menurut ketentuan hukum yang berlaku.

- c) Tanah yang bersangkutan dapat dialihkan dalam keadaan tidak dalam sengketa sebagai mana yang telah diatur dalam UUPA.

Apabila salah satu syarat materiil yang sebagaimana telah dijelaskan di atas tidak dipenuhi, maka transaksi jual beli dianggap tidak memiliki keabsahan secara hukum.⁴⁰

b. Syarat Formil

Syarat formil adalah persyaratan administratif dalam proses pemindahan hak kepemilikan atas tanah, termasuk dalam transaksi jual-beli. Syarat formil untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah dalam jual beli ini melibatkan pembuatan akta jual beli (AJB) yang disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli tersebut kemudian menjadi dasar dalam penerbitan sertifikat tanah atas nama pembeli. Sebelum akta PPAT dibuat terdapat beberapa dokumen yang diperlukan oleh PPAT, yaitu:

- a) Apabila tanah telah bersertifikat, maka sertifikat asli beserta bukti pembayaran biaya pendaftaran menjadi dokumen yang harus diserahkan sebagai bagian dari proses administrasi yang sah.

⁴⁰ Perangin, 78.

- b) Apabila tanah belum bersertifikat, maka perlu dibuatkan surat pernyataan bahwa tanah belum bersertifikat didukung dengan dokumen serta surat-surat yang dikeluarkan oleh kepala desa dan camat dalam melengkapi dokumen yang membuktikan identitas penjual dan pembeli, yang digunakan sebagai dasar dalam proses transaksi tanah. dalam proses pembuatan sertifikat tanah pasca dilakukannya jual beli.⁴¹

3. Syarat-Syarat Jual-Beli Tanah

a. Definisi Jual Beli

Jual-beli adalah sebuah kesepakatan di mana salah satu pihak menyetujui untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya berkewajiban membayar sejumlah uang yang disepakati bersama. Terkait demikian, jual-beli juga diartikan sebagai proses tukar-menukar benda dengan benda lain, atau penukaran benda menjadi uang melalui alih hak kepemilikan antara kedua belah pihak

b. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Syarat sahnya perjanjian jual-beli telah diatur dalam KUHPerdara:

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan yaitu setuju untuk terikat dalam sebuah perjanjian berarti bahwa semua pihak yang ikut serta memiliki pemahaman yang sama terkait hal-hal utama dalam perjanjian tersebut. Menurut Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum

⁴¹ Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, 118.

Perdata, sebuah perjanjian dianggap tidak sah apabila dalam proses persetujuan terjadi kesalahan, tekanan, atau penipuan di antara para pihak yang terlibat.

b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian atau perikatan berarti kesanggupan seseorang untuk mengadakan perjanjian yang sah berdasarkan ketentuan hukum. Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap individu dianggap memiliki kecakapan untuk membuat perjanjian, kecuali jika secara personal diatur berbeda oleh perundang-undangan. Sementara itu, Pasal 1330 KUHPerdata mengatur tentang orang-orang yang dinilai tidak memiliki kecakapan secara hukum dalam membuat perikatan, seperti mereka belum cukup umur, dalam pengampunan, serta wanita menikah dalam kondisi tertentu yang diatur oleh hukum.⁴²

c) Suatu hal pokok tertentu.

Obyek yang di per-janjikan dalam perjanjian harus suatu barang yang jelas.

d) Suatu sebab yang tidak terlarang

Suatu sebab yang tidak dilarang oleh hukum merupakan unsur dalam perjanjian yang mencerminkan tujuan yang diinginkan oleh para pihak, dengan mempertimbangkan apakah tujuan

⁴² Muwahid, 119.

tersebut sesuai atau bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.⁴³

Syarat jual beli di atas dalam poin a dan b termasuk dalam syarat subjektif, yaitu: pertama, merupakan kesepakatan para pihak yang meliputi kesepakatan tanpa adanya pemaksaan dan meliputi objek jual beli, harga dan ketentuan lainnya. Kedua kecakapan bertindak merupakan syarat yang paling penting dengan syarat minimal usia 18 tahun dan tidak berada dalam pengampuan atau gangguan mental, syarat yang kedua ini dapat dibuktikan dengan tanda pengenal seperti hal-nya KTP.⁴⁴

Syarat jual beli di atas dalam poin c dan d termasuk dalam syarat objektif, yaitu: pertama, adanya objek yang jelas tanah yang diperjualbelikan harus jelas lokasi, luas dan status hukumnya.

Kedua sebab yang halal, yang dimaksud merupakan transaksi jual beli tanah wajib dilaksanakan dengan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum moral dan kepentingan umum.

c. Syarat Jual Beli dalam Islam

Syarat-syarat jual beli menurut ketentuan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) adalah sebagai berikut:

⁴³ Sekretariat Negara Republik Indonesia. Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata, pasal 1320.

⁴⁴ Retna Gumanti, "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata)," *Jurnal Pelangi Ilmu* 5, no. 01 (2012).

a) *Shigat* (ijab qabul)

Shigat merupakan pernyataan atau ikrar yang dilakukan oleh seorang muslim dalam suatu akad perjanjian dalam transaksi yang sah. *Shigat* dalam transaksi jual beli merupakan ijab kabul yang menunjukkan kesepakatan antara kedua belah pihak. Ijab merupakan pernyataan dari penjual, contoh “saya jual kepadamu”, sedangkan kabul merupakan pernyataan jawaban dari pembeli, contoh “saya beli”.

b) Subjek (yang melakukan *ijab qabul*)

Subjek dari transaksi jual beli merupakan orang yang melakukan akad atau yang menandatangani akad jual beli. Subjek dari jual beli ini terdiri dari penjual (*bai'*) dan pembeli (*Mustari*).⁴⁵ Terdapat beberapa syarat jual beli yaitu:

- a. Beragama Islam
- b. Berakal, (tidak gila atau dalam pengampuan)
- c. Dengan kemauannya sendiri tanpa ada paksaan
- d. *Baligh* (umur paling rendah 18 tahun)

c) *Ma'qud 'alaih* (objek)

Barang dalam akad jual beli harus jelas objeknya untuk menjamin transaksi jual beli yang sah, barang yang diperjual belikan harus memenuhi persyaratan dalam objek yaitu:

⁴⁵ Sri Ulfa Rahayu, Sahrudin Sahrudin, and Sandrina Malakiano Ritonga, “Analisis Jual Beli Dalam Perspektif Islam,” *El-Mujtama: Jurnal Pengabdian Masyarakat* 4, no. 2 (2024): 4.

- a. Barang halal
- b. Bisa dimanfaatkan
- c. Mengetahui bentuk, isi, klasifikasi dari barang tersebut.
- d) Adanya nilai tukar sebagai pengganti

Nilai tukar merupakan nilai yang akan didapatkan setelah kepemilikan hak berpindah kepada pembeli, terdapat tiga nilai tukar yaitu: nilai simpan (*store of value*), nilai satuan barang (*unit of account*).⁴⁶

4. Landasan Hukum Jual-Beli Tanah

Dasar hukum mengenai jual beli tanah di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan memberikan penjelasan dan kerangka hukum dalam melakukan perjanjian dan transaksi dalam jual-beli tanah, selain hukum positif ada juga hukum Islam yang juga mengatur transaksi jual beli dengan sistem syariah.

- a. Landasan hukum Islam tentang jual-beli

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“ya ayyuhalladzina amanu la ta kulu amwalakum bainakum bil-bathili illa an takuna tijaratan 'an taradlim mingkum, wa la taqtulu anfusakum, innallaha kana bikum Rahima”

⁴⁶ Rahayu, Sahrudin, and Ritonga, 5.

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (Q.S An-Nisa’:29).

b. Landasan Hukum Positif Jual-Beli Tanah

a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer)

Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan peraturan yang mengatur beberapa aspek ke perdatanya di Indonesia, KUHPerdata ini berisi tentang aturan yang mengatur hubungan hukum antar individu atau badan hukum yang berkaitan dengan hak dan kewajiban yang dijalankan dalam kehidupan sehari-hari.

Salah satu aspek yang diatur KUHPerdata, yaitu hak serta kewajiban yang melekat pada pihak yang melakukan perjanjian. Hal ini mencakup berbagai jenis perjanjian, salah satunya adalah perjanjian jual beli tanah, di mana masing-masing pihak memiliki tanggung jawab yang wajib dipenuhi dengan ketentuan hukum yang berlaku. Terkait demikian ketentuan tersebut diatur pada Pasal 1320 Buku Ketiga mengatur syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yakni terdapatnya kesepakatan antara para pihak, kemampuan hukum untuk mengadakan perikatan, objek yang jelas, serta sebab yang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum.⁴⁷

⁴⁷ Sekretariat Negara Republik Indonesia. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Pasal 1320

b. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) berperan penting untuk mengatur hak-hak atas tanah serta menetapkan prinsip-prinsip utama mengenai pengelolaan dan penguasaan tanah di wilayah Indonesia. Salah satu aturan dalam perundang-undang ini merupakan ketentuan mengenai jual beli tanah, yang wajib dilaksanakan dengan mengikuti asas tunai dan terang. Terkait demikian dapat diartikan bahwa transaksi jual beli tanah harus dilaksanakan secara terbuka dan jelas, serta tidak mengandung unsur tersembunyi. Selain itu, proses tersebut harus dilakukan di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (1) dan (2) UUPA, guna menjamin keabsahan dan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah tersebut.⁴⁸

c. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1960 mengatur secara rinci tentang hak atas tanah serta prinsip-prinsip dasar yang mengatur penguasaan dan penetapan batas luas tanah

⁴⁸ Sekretariat Negara Republik Indonesia. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Pasal 26 Ayat (1) dan (2).

pertanian di Indonesia. Salah satu ketentuan penting yang terdapat dalam Pasal 9 ayat (1) menerangkan bahwa pemindahan hak atas tanah pertanian, selain melalui pembagian warisan, tidak diperbolehkan jika pemindahan tersebut menyebabkan atau mempertahankan kepemilikan tanah dengan luas di bawah dua hektar. Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah fragmentasi tanah yang berlebihan sehingga dapat menjaga produktivitas dan pemanfaatan lahan secara efektif. Namun, larangan ini tidak berlaku apabila penjual hanya memiliki sebidang tanah dengan luas kurang dari dua hektar dan tanah tersebut harus dijual sekaligus.⁴⁹

d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah ini secara normatif mengatur tata laksana pendaftaran tanah, termasuk di dalamnya mekanisme peralihan hak yang muncul sebagai konsekuensi dari pelaksanaan transaksi jual beli. Dalam hal ini, setiap bentuk peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual-beli harus dinyatakan dengan akta otentik yang disusun PPAT. Akta tersebut memiliki fungsi sebagai media hukum yang esensial

⁴⁹ Sekretariat Negara Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, Pasal 9 ayat (1).

dan menjadi bagian integral dari persyaratan administratif dalam proses pendaftaran hak atas tanah. Hal ini diatur secara tegas pada Pasal 37 ayat (1), yang menekankan pentingnya pembuktian formal guna menjamin perlindungan dan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah.⁵⁰

5. Asas-asas Perjanjian Jual-Beli Tanah

a. Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas merupakan prinsip dasar yang mendasari perjanjian dan perikatan yang muncul setelah tercapainya kesepakatan yang sah mengenai pokok-pokok perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1320 dalam KUHPdata, syarat utama terbentuknya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan atau persetujuan yang tercapai antara para pihak yang bersangkutan. Kesepakatan ini menjadi elemen esensial yang menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian. Selanjutnya,

Pasal 1338 KUHPdata menegaskan bahwa perjanjian yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan secara keputusan sepihak, terkecuali terdapat persetujuan dari kedua belah pihak atau adanya dasar yang sah menurut hukum. Di samping itu, perjanjian yang dibuat dengan persetujuan kedua belah pihak harus dijalankan dengan penuh tanggung jawab dan itikad baik oleh para pihak sebagai bentuk

⁵⁰ Sekretariat Negara Republik Indonesia. Peraturan Permerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 Ayat (1).

penghormatan terhadap prinsip kepercayaan dan kepastian hukum dalam hubungan perdata.⁵¹

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu prinsip hukum perdata yang menyerahkan otonomi pada para pihak untuk merumuskan isi perjanjian sesuai dengan kehendak masing-masing. Prinsip ini menjadi landasan yuridis bagi terbentuknya berbagai jenis perjanjian yang tidak secara eksplisit diatur dalam KUHPerdata, namun tetap tumbuh dan diterima dalam praktik hukum di Indonesia. Meskipun demikian, perjanjian-perjanjian tersebut tetap harus berpedoman pada ketentuan umum yang diatur dalam KUHPerdata guna menjaga keselarasan dengan sistem hukum yang berlaku.⁵²

c. Asas *Pacta Sunt Servada*

Asas ini berperan untuk mengikat para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, dengan istilah (*pacta sunt servanda*) atau asas mengikatnya perjanjian (*vereindende kracht*). Hal ini ditegaskan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menerangkan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Dengan demikian, setiap pihak yang telah menyepakati suatu perjanjian terikat secara hukum untuk menaati

⁵¹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Kencana, 2015), 5.

⁵² Miru Ahmadi, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak* (Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2016), 3.

serta melaksanakan ketentuan yang telah disepakati pada perjanjian tersebut.⁵³

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara, menegaskan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian wajib dilandasi oleh itikad baik. Prinsip ini menekankan para pihak yang terlibat dalam perjanjian wajib menjalankan kewajibannya berdasarkan kejujuran, saling percaya, serta niat tulus dari masing-masing pihak. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian harus dilakukan secara wajar dan selaras dengan norma hukum serta etika yang berlaku dalam masyarakat.⁵⁴

e. Asas Tunai

Asas tunai merupakan prinsip yang menekankan bahwa penyerahan hak atas tanah dan pelunasan harga harus dilakukan secara bersamaan dalam satu waktu. Asas ini mengandung makna bahwa pembayaran dilakukan secara penuh dengan nilai yang disepakati dan dituangkan dalam akta jual beli. Dengan demikian, istilah "tunai" merujuk pada pelaksanaan pembayaran secara langsung dan lunas berdasarkan kesepakatan para pihak.⁵⁵

⁵³ Ahmadi, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, 4.

⁵⁴ Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, 6.

⁵⁵ "Asas Tunai Dan Terang Dalam Jual Beli Tanah," accessed November 28, 2024.

f. Asas Terang

Asas terang berarti bahwa proses jual beli tanah harus dilakukan secara transparan dan tidak bersifat rahasia. Pemenuhan asas ini tercapai apabila pelaksanaan transaksi jual-beli tanah dilakukan di hadapan PPAT, dengan demikian menjamin kejelasan dan legalitas pemindahan hak atas tanah tersebut.⁵⁶



⁵⁶ “Asas Tunai Dan Terang Dalam Jual Beli Tanah.”

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan metode penelitian dengan pendekatan sosiologis, pendekatan ini menggunakan metode analisis suatu objek kajian berdasarkan pada realitas masyarakat dan interaksi sosial.⁵⁷ Pendekatan ini digunakan untuk memahami dan mengkaji kesepahaman antara teori hukum dan praktik hukum yang beroperasi dalam masyarakat dengan menggabungkan data teoritis dan data empiris.⁵⁸

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Sumberagung Kecamatan Sumberbaru Kabupaten Jember. Dilihat secara geografis Desa Sumberagung ini terletak dibagikan Kabupaten Jember paling barat yang wilayahnya perbatasan dengan Kabupaten Lumajang, yang mana mayoritas masyarakat berpenghasilan dalam bertani. Terkait demikian masyarakat di Desa Sumberagung banyak yang awam akan pengetahuan tentang hukum dan bagaimana prosedur jual beli tanah yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku.

⁵⁷ Solikin Nur, *Buku Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Pasuruan:CV. Penerbit Qiara Media, 2021), 109.

⁵⁸ Muhammad Siddiq Armia, *Penentuan Metode & Pendekatan Penelitian Hukum*, (Aceh:Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI), 2022), 38.

C. Subyek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini mengacu pada individu atau pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung yang menjadi objek pengamatan peneliti berdasarkan kondisi nyata di lapangan. Dalam konteks ini, subjek penelitian mencakup para pelaku transaksi jual beli serta aparat atau petugas yang memiliki kewenangan terkait.

Sementara itu, sumber data dalam penelitian ini diklasifikasikan ke dalam dua kategori, yakni data primer yang dihimpun secara langsung dari sumber pertama langsung dari hasil observasi atau wawancara, serta data sekunder yang berasal dari dokumen, literatur, atau sumber tertulis lainnya yang relevan.

1. Data Primer

Data primer merupakan informasi yang diperoleh secara langsung dari sumber di lapangan melalui teknik pengumpulan data seperti wawancara, observasi, dan metode sejenis lainnya serta pengumpulan dokumen. Data ini menyajikan pemahaman langsung mengenai penerapan hukum di tingkat praktik di lapangan.⁵⁹

Adapun data informan yang masuk dalam data primer dengan menggunakan Teknik wawancara sebagai berikut:

- a. Ibu Yayuk
- b. Bapak Supriyanto
- c. Bapak Sugeng

⁵⁹ Muhaemin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram:Mataram University Press,2020),59.

- d. Bapak Agus sebagai Sekretaris Desa
- e. Bpk. Tugiran sebagai Kepala Desa Sumberagung

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah informasi pendukung yang didapat dari berbagai sumber referensi, seperti buku, jurnal akademik, artikel ilmiah, tesis, disertasi, maupun peraturan perundang-undangan yang mana memiliki keterkaitan topik penelitian, yakni fokus masalah penyimpangan dalam regulasi jual beli lahan pertanian.

D. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam pelaksanaan penelitian ini, peneliti menerapkan berbagai teknik pengumpulan data untuk memperoleh informasi yang relevan dan akurat untuk mendukung proses penelitian di lapangan, yaitu sebagai berikut:

1. Metode Wawancara

Metode wawancara adalah metode pengumpulan data yang dilaksanakan melalui proses tanya jawab secara langsung antara peneliti dan informan atau narasumber. Proses ini dapat berlangsung secara (*face to face*) atau tatap muka maupun melalui pesawat telepon seperti video call. Tujuan dari metode ini adalah memperoleh informasi langsung dari informan terkait topik yang diteliti.⁶⁰ Jenis wawancara yang digunakan oleh peneliti merupakan jenis wawancara semi-terstruktur, dengan cara mengajukan pertanyaan dan mengembangkan

⁶⁰ Dr Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram University Perss, 2020), 87.

pertanyaan dari jawaban responden. Tujuan dari metode wawancara ini dilakukan guna untuk mendalami informasi tentang pendapat, pandangan dan pengalaman seseorang mengenai mekanisme jual-beli tanah yang sesuai dengan regulasi, serta bagaimana cara penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah atas bersertifikat di masyarakat Desa Sumberagung Kecamatan Sumberbaru Kabupaten Jember.

2. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menghimpun informasi dari berbagai sumber tertulis seperti catatan resmi, arsip, gambar, serta dokumen relevan lainnya yang mendukung keabsahan suatu data.⁶¹. Peneliti mengumpulkan informasi yang berkaitan dengan penelitian di Lokasi penelitian mencakup catatan atau dokumentasi visual tertentu yang relevan dengan topik penelitian dan diperoleh dari para informan.

E. Analisis Data

Analisis data merupakan proses mengkaji serta menyusun data untuk menjadi kalimat yang jelas dan mudah dipahami. Menurut Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, analisis data meliputi penelaahan yang mencakup kritik, penolakan, dukungan, serta penarikan kesimpulan berdasarkan hasil penelitian dan teori tertentu. Pada penelitian ini, teknik analisis yang digunakan oleh penulis adalah analisis naratif, dengan bertujuan

⁶¹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, 91.

menguraikan penyimpangan dalam jual beli serta penyelesaian sengketa terkait hak kepemilikan tanah bersertifikat.⁶²

F. Keabsahan Data

Validitas data adalah aspek krusial pada sebuah penelitian karena berperan dalam meminimalisasi kesalahan data. Dalam studi ini, penulis menerapkan teknik triangulasi, yaitu pendekatan yang melibatkan berbagai sumber, metode, peneliti, serta teori. Secara prinsip, semakin banyak ragam sumber yang digunakan, maka semakin kuat dan terpercaya hasil penelitian yang diperoleh. Peneliti wajib meyakinkan bahwa informasi yang didapakkannya bermanfaat serta konsisten atas capaian, dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.⁶³

G. Tahap-Tahap Penelitian

Tahapan-tahapan yang ditempuh oleh peneliti dalam proses penelitian ini meliputi beberapa langkah sistematis sesuai dengan prosedur ilmiah, sebagaimana berikut:

1. Tahap Pra Penelitian

Tahap pra-penelitian merupakan tahap awal yang ditempuh oleh peneliti guna memperoleh informasi atau data yang dibutuhkan dalam proses penelitian gambaran awal tentang latar belakang masalah serta mengumpulkan berbagai sumber referensi yang berhubungan dengan

⁶² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta:Pustaka pelajar, 2023), Cetakan Ke VII,183.

⁶³ Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif: Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif Dalam Berbagai Disiplin Ilmu*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2014),167-168.

topik atau isu hukum yang akan diangkat oleh peneliti, berdasarkan data yang sudah diperoleh.

2. Tahap Pelaksanaan

Pada tahap ini, peneliti melaksanakan kegiatan penelitian secara langsung di lapangan untuk memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang dikaji, di lapangan dengan melakukan observasi, wawancara dengan metode semi terstruktur dan dokumentasi terhadap subjek penelitian guna mendapatkan data primer yang kemudian di kelola dan dianalisis berdasarkan metode serta teori yang digunakan.

3. Tahap Penyusunan Laporan

Pada tahap ini, peneliti menyusun laporan hasil penelitian melalui proses pengolahan dan analisis terhadap data yang telah dikumpulkan sebelumnya, menganalisisnya, kemudian menarik kesimpulan, yang seluruhnya dituangkan dalam bentuk karya ilmiah yang disusun berdasarkan pedoman penulisan yang telah ditetapkan oleh Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Objek Penelitian

1. Peta Wilayah Desa Sumberagung

Desa Sumberagung Kecamatan Sumberbaru yang terletak di bagian barat Kabupaten Jember. Wilayah desa Sumberagung didominasi oleh lahan pertanian, perkebunan. Berdasarkan peta wilayah desa Sumberagung merupakan jalur akses utama penghubung antar dusun serta jalan untuk menuju ke kecamatan lain, sehingga memudahkan mobilitas masyarakat. Sementara itu wilayah desa Sumberagung juga terdapat beberapa aliran sungai yang besar dan kecil guna untuk menjadi sumber pengairan bagi lahan pertanian.

Desa Sumberagung Kecamatan Sumberbaru memiliki luas wilayah 914,343 ha dengan batas wilayah sebagai berikut:

Utara : Desa Rowotengah

Timur : Desa Pondok Joyo

Selatan : Desa Wringinagung

Barat : Desa Rowokangkung

Peta Wilayah Desa Sumberagung



Gambar 4. 1

Peta Wilayah Desa Sumberagung

Berdasarkan data yang diperoleh peneliti menggambarkan penduduk Desa Sumberagung dengan diklasifikasikan berdasarkan jenis kelamin. Guna memudahkan dalam memahami klasifikasi penduduk Desa Sumberagung, peneliti akan menggambarkan dalam bentuk tabel di bawah ini.

Tabel 4. 1

Klasifikasi Penduduk Desa Sumberagung, Kecamatan Sumberbaru, Kabupaten Jember

No	Uraian	Keterangan
1	Laki-laki	4.912
2	Perempuan	4.965
3	Jiwa	9.877

2. Letak Geografis Desa Sumberagung

Desa Sumberagung secara geografis terletak di wilayah Kecamatan Sumberbaru, Kabupaten Jember, Provinsi Jawa Timur. Desa Sumberagung ini memiliki kawasan yang strategis dengan topografi yang bervariasi, terdiri dari dataran rendah dan dataran tinggi. Terkait demikian ketinggian wilayah desa Sumberagung berkisar 100 hingga 300 meter di atas permukaan laut, dengan iklim tropis yang memiliki suhu

rata-rata 23°C hingga 32°C, dengan curah hujan tinggi di sepanjang tahun, berdasarkan hal tersebut mendukung aktivitas pertanian dan perkebunan. Terkait demikian desa Sumberagung ini juga memiliki potensi kekayaan sumber daya alam yang besar, terutama di sektor pertanian dan peternakan.

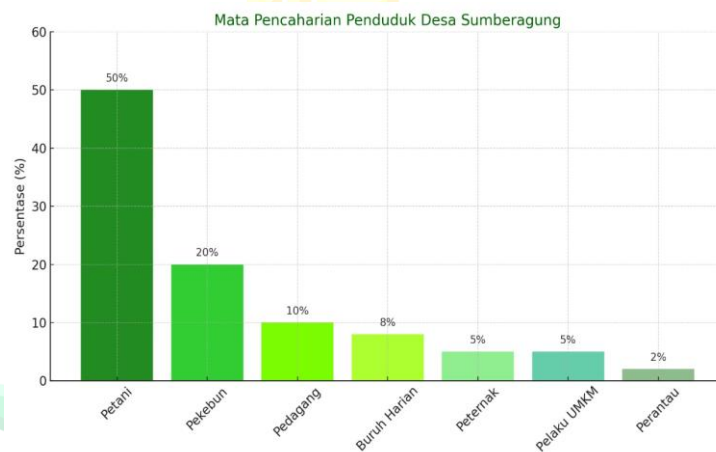
3. Mata Pencarian Desa Sumberagung

Desa Sumberagung, Kecamatan Sumberbaru, Kabupaten Jember. Memiliki kepadatan penduduk dengan total 9.887 (Sembilan Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Tujuh) jiwa. Sementara itu luas wilayah desa Sumberagung berkisar 914,343 ha dengan sebagian besar wilayah merupakan lahan pertanian. Berdasarkan hal tersebut masyarakat desa Sumberagung mayoritas berprofesi sebagai petani dan buruh tani sebagai mata pencarian utama. Banyaknya tenaga kerja yang berprofesi sebagai petani serta area lahan yang subur dan kondisi iklim yang mendukung komoditas pertanian banyak membudidayakan bahan pangan yang meliputi padi, jagung, tebu serta beberapa jenis sayuran dan palawija.

Kendati demikian selain pertanian, sebagian masyarakat bekerja dalam sektor perkebunan khususnya perkebunan kopi dan kakao yang tersebar di beberapa kawasan desa. Sementara itu ada juga sebagian masyarakat yang berprofesi sebagai pedagang, buruh harian, serta pelaku usaha kecil menengah (UMKM). Keberagaman mata pencarian di desa

Sumberagung, menunjukkan adanya potensi ekonomi yang cukup dinamis dan berkembang.

Berdasarkan data yang diperoleh peneliti menggambarkan mata pencaharian penduduk desa Sumberagung dengan diklasifikasikan berdasarkan profesi. Guna memudahkan dalam memahami klasifikasi profesi penduduk Desa Sumberagung, peneliti akan menggambarkan dalam bentuk diagram batang di bawah ini.



Gambar 4. 2
Mata Pencaharian Penduduk Desa Sumberagung
 Sumber: Data Diolah, 2025

B. Penyajian Data dan Analisis

Data yang disajikan oleh peneliti merupakan hasil dari proses pengumpulan informasi melalui wawancara, dan dokumentasi sebagai upaya mendukung pelaksanaan penelitian ini. Setelah data diperoleh dari lapangan, peneliti menyusunnya secara sistematis dengan berfokus pada permasalahan utama yang menjadi objek kajian, yaitu sebagai berikut:

1. Mekanisme Jual-Beli Tanah Pertanian di Desa Sumberagung.

Peneliti dalam hal ini, peneliti melakukan sejumlah wawancara dengan perangkat desa, yakni Bapak Agus selaku Sekretaris Desa Sumberagung dan juga beberapa masyarakat desa Sumberagung. Guna mengetahui bagaimana mekanisme jual-beli tanah pertanian di Desa Sumberagung, maka peneliti melakukan wawancara kepada Bapak Agus (Sekretaris Desa Sumberagung), peneliti mewawancarai terkait mekanisme jual-beli tanah pertanian di Desa Sumberagung Kecamatan Sumberbaru Kabupaten Jember sebagai berikut:

“Mekanisme jual-beli tanah di Desa Sumberagung memiliki beberapa syarat administrasi yaitu: KTP, KK, Akta Tanah dan SPPT pembayaran pajak serta harus ada saksi, dan apabila Akta tanah hilang maka cukup menunjukkan SPPT pembayaran Pajak. Setelah data terkumpul maka para pihak melakukan perjanjian jual beli secara lisan, setelah melakukan perjanjian secara lisan pihak pembeli menyerahkan uang tanda jadi pembelian (panjer) atau bisa langsung kontan sesuai kesepakatan, penyerahan langsung dilakukan ditempat dan disaksikan oleh para saksi serta perangkat desa yang berwewenang”.⁶⁴

Terkait demikian maka sesuai dengan penjelasan Pak Agus mekanisme jual-beli tanah pertanian di desa Sumberagung pada mulanya dilakukan secara lisan oleh para pihak di bawah tangan yang disaksikan oleh saksi dari pihak pembeli dan saksi dari pihak penjual selain itu juga terdapat beberapa saksi dari pihak perangkat desa, serta para pihak harus melengkapi syarat administrasi sebelum akhirnya diproses di Kecamatan, lebih lanjutnya beliau juga menjelaskan, bahwa:

“Setelah perjanjian jual-beli dilakukan dan syarat administrasi lengkap, maka perangkat desa yang berwewenang menyerahkan

⁶⁴ Bapak Agus, diwawancarai oleh penulis, Jember, 10 Februari 2025

berkas administrasi ke tingkat kecamatan, setelah data diterima oleh kecamatan, kecamatan mengeluarkan AJB yang dibuat oleh pak camat sebagai PPAT sementara (PPATS)”.⁶⁵

Berdasarkan keterangan narasumber di atas dapat diartikan bahwa perjanjian jual-beli tanah pertanian dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti fisik perjanjian atau nota pembelian, setelah proses perjanjian dilakukan serta syarat administrasi telah dipenuhi, perangkat desa yang memiliki wewenang dalam pengurusan tanah menyetorkan berkas tersebut kepada pihak Kecamatan. Berdasarkan keterangan tersebut, dengan demikian disimpulkan bahwa proses peralihan hak kepemilikan tanah pertanian dilakukan atau diurus oleh perangkat desa.

Adapun terkait proses pengukuran lahan sebelum dikeluarkannya AJB yang dibuat oleh Pak Camat sebagai PPATS Kecamatan beliau menjelaskan, bahwa:

Sebelum AJB dikeluarkan pihak kecamatan menugaskan beberapa perangkat untuk melakukan survei dan pengukuran objek yang dijual-belikan, pihak desa mengutus kasun atau kerap disebut dengan pak carik untuk menjadi saksi serta mengawasi kegiatan survei dan pengukuran objek. Setelah survei dan pengukuran selesai maka yang memproses pembuatan akta akan di proses oleh pihak kecamatan”.⁶⁶

Berdasarkan keterangan narasumber di atas dapat disimpulkan bahwa proses survei objek jual-beli serta proses pengukuran lahan pertanian yang menjadi objek jual-beli dilakukan oleh pihak kecamatan yang di awasi oleh pak kasun atau kerap disebut dengan pak carik, setelah melakukan

⁶⁵ Bapak Agus (Sekretaris Desa), diwawancarai oleh penulis, Jember, 10 Februari 2025

⁶⁶ Bapak Agus (Sekretaris Desa), diwawancarai oleh penulis, Jember, 10 Februari 2025

pengukuran data yang diperoleh akan dijadikan acuan dalam pembuatan akta tanah oleh pihak kecamatan.

Terkait demikian peneliti melakukan wawancara dengan salah satu anggota masyarakat sebagai narasumber yang juga salah satu pelaku jual-beli tanah pertanian yang mana beliau merupakan ibu Yayuk selaku penjual. Peneliti melakukan wawancara kepada Ibu Yayuk terkait bagaimana mekanisme jual-beli tanah pertanian di Desa Sumberagung Kecamatan Sumberbaru Kabupaten Jember yaitu sebagai berikut:

“Menurut saya untuk mekanisme perjanjian jual-belinya cukup mudah karena hanya sekedar membuat perjanjian secara lisan yang dilakukan di Kantor Desa dan cukup menghadirkan saksi serta melengkapi dokumen administrasi, namun sebelum saya melakukan jual-beli saya sudah menjelaskan bahwa tanah yang saya beli ini tidak keseluruhan, yang artinya tidak semua yang tercatat luasnya dalam akta tanah”.⁶⁷

Terkait demikian maka sesuai dengan penjelasan ibu Yayuk selaku pembeli tanah pertanian, dapat disimpulkan bahwa proses jual-beli tanah pertanian dilakukan oleh Ibu Yayuk ini dapat diartikan membeli sebagian dari luas tanah yang tercatat dalam sertifikat tanah, dan melakukan perjanjian secara lisan atau perjanjian di bawah tangan, sebelum akhirnya diproses di kecamatan untuk peralihan hak kepemilikan atas tanah pertanian, beliau juga menjelaskan, bahwa:

“Perjanjian secara lisan yang dilakukan di kantor desa akan dicatatkan dalam bentuk akta jual-beli yang dibuat oleh pak camat selaku petugas yang berwenang dalam pembuatan akta tanah, namun dalam proses balik nama semua administrasi saya pasrahkan ke pihak perangkat desa yang berwenang”.⁶⁸

⁶⁷ Ibu Yayuk (Pembeli), diwawancarai oleh penulis, Jember 11 Februari 2025

⁶⁸ Ibu Yayuk (Pembeli), diwawancarai oleh penulis, Jember 11 Februari 2025

Berdasarkan keterangan narasumber di atas dapat disimpulkan bahwa proses peralihan hak kepemilikan atas terjadinya jual-beli di Desa Sumberagung ini perjanjian yang awal mula dilakukan secara lisan akan dicatatkan dalam bentuk akta jual-beli yang dibuat oleh pak camat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) serta proses administrasi peralihan hak kepemilikan dapat di limpahkan kepada perangkat Desa yang memiliki tugas atau wewenang dengan melakukan kesepakatan mengenai biaya proses peralihan hak kepemilikan tanah sampai dengan terbitnya sertifikat baru.

Terkait demikian dapat diartikan bahwa penjual hanya menjual sebagian luas tanah yang tercatat dalam sertifikat, dan semua proses peralihan hak kepemilikan tanah dilimpahkan kepada petugas atau perangkat desa yang berwewenang, disebabkan masyarakat awam akan peraturan peralihan hak kepemilikan atas terjadinya jual-beli.

Berdasarkan keterangan narasumber di atas peneliti menyimpulkan bahwa terdapat penyimpangan peraturan yang telah ditetapkan terkait regulasi peralihan hak kepemilikan tanah bersertifikat atau SHM atas terjadinya jual-beli. Penyimpangan peraturan peralihan hak kepemilikan atas terjadinya jual-beli tanah pertanian merupakan salah satu faktor terjadinya sengketa hak kepemilikan tanah. Faktor tersebut disebabkan adanya kesenjangan dalam masyarakat serta kelalaian petugas perangkat desa dalam penerapan peraturan. Hal tersebut selaras dengan pendapat Bapak Supriyanto selaku pembeli beliau menjelaskan, bahwa:

“Proses peralihan hak kepemilikan tanah saya pasrahkan semua kepada pihak perangkat desa dengan kesepakatan biaya yang telah ditentukan. Selang waktu satu bulan pasca akta tanah jadi, tanah yang sebagian saya beli ternyata di jual kepada orang lain, dan pembeli tersebut mengklaim bahwa tanah milik saya merupakan bagian dari tanah yang dia beli dengan dasar sertifikat dan data dari BPN. Maka dari sinilah sengketa hak kepemilikan tanah timbul”.⁶⁹

Dengan keterangan narasumber di atas dapat disimpulkan bahwa proses jual-beli tanah di desa Sumberagung ini hanya sampai di batas pelaporan di tingkat Kecamatan, dengan artian data peralihan hak kepemilikan tanah pertanian tidak sampai di pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN). Maka dari itu data yang ada di BPN adalah data yang lama sebelum terjadinya transaksi jual beli. Sehingga hal ini selaras dengan pendapat Bapak Sugeng selaku penjual beliau juga menjelaskan, bahwa:

“Saya memiliki lahan pertanian kurang lebih luasnya dua hektar dan itu tercatat menjadi satu sertifikat, dan saya membutuhkan dana sehingga saya menjual sebagian dari luas lahan tersebut, saya mengutus salah satu perangkat desa yang berwenang untuk menjualkan serta mengurus semua prosesnya, setelah semua proses selesai sertifikat saya dikembalikan dengan kondisi luas lahan di coret dikurangi dengan luas lahan yang saya jual, dengan artian tidak ada penerbitan sertifikat baru”.⁷⁰

Berdasarkan keterangan narasumber di atas dapat disimpulkan bahwa proses peralihan hak kepemilikan tanah atas terjadinya jual-beli di desa Sumberagung sebatas pelaporan tingkat kecamatan atau tingkat pembuatan akta tanah dengan artian tidak sampai dalam proses pelaporan penerbitan atau pembuatan sertifikat baru pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

⁶⁹ Bapak Supriyanto (Pembeli), diwawancarai oleh penulis, Jember 11 Februari 2025.

⁷⁰ Bapak Sugeng (Penjual), diwawancarai oleh penulis, Jember, 12 Februari 2025

Berdasarkan penjelasan di atas peneliti berpendapat bahwa mekanisme jual-beli yang dilaksanakan di desa Sumberagung ini menyimpang dari beberapa regulasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Selain adanya penyimpangan peraturan juga terdapat kesenjangan dan kurangnya pemahaman masyarakat terkait peraturan jual-beli dan proses peralihan hak kepemilikan tanah yang telah bersertifikat. Terkait demikian penerapan hukum atau peraturan perundang-undangan kurang di terapkan oleh perangkat desa Sumberagung dengan kata lain perangkat desa kurang tertib dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kurangnya edukasi pendidikan hukum terhadap masyarakat, tujuan pendidikan hukum guna menciptakan kesadaran hukum sebagai fondasi pentingnya dalam memahami sistem hukum negara. Terbentuknya pendidikan hukum guna meningkatkan kesadaran hukum ditinjau dari pengetahuan tentang peraturan-peraturan (*law awareness*).

2. Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Bersertifikat.

Upaya penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah di Indonesia dapat dilakukan melalui beberapa jalur yaitu jalur litigasi (Pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi atau mekanisme di luar proses pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui litigasi yaitu melakukan gugatan dengan cara melakukan mendaftarkan perkara dalam pengadilan, penyelesaian sengketa secara non litigasi dapat melalui beberapa cara yaitu: mediasi, negosiasi, konsiliasi, arbitrase.

Terkait demikian dalam rangka memperoleh data yang mendalam, peneliti melakukan wawancara dengan sejumlah pihak, termasuk perangkat desa, salah satunya adalah Bapak Agus selaku Sekretaris Desa Sumberagung. Selain itu, peneliti juga mewawancarai beberapa warga yang terlibat dalam sengketa kepemilikan tanah. Wawancara ini difokuskan pada upaya penyelesaian sengketa atas tanah bersertifikat di Desa Sumberagung, Kecamatan Sumberbaru, Kabupaten Jember, guna mendukung kelancaran dan kedalaman analisis dalam penelitian ini.

“Upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh perangkat Desa Sumberagung terdapat beberapa tahap yang pertama yaitu melakukan musyawarah dengan para pihak yang bersengketa, musyawarah ditengahi atau dipimpin oleh kepala desa guna untuk mencapai kesepakatan bersama”.⁷¹

Terkait demikian maka sesuai dengan penjelasan Pak Agus upaya penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah di desa Sumberagung terdapat beberapa tahapan yang pertama yaitu menggunakan sistem non litigasi dengan metode musyawarah atau mediasi yang di tengahi oleh kepala desa Sumberagung guna untuk mendapatkan titik terang, sebelum ke tahap kedua lebih lanjut beliau juga menjelaskan, bahwa:

“Apabila upaya penyelesaian sengketa melalui musyawarah menemukan titik keputusan maka putusan tersebut harus di daftarkan di pengadilan, serta apabila upaya penyelesaian sengketa melalui musyawarah tidak menemukan kepastian maka kasus sengketa akan di daftarkan dan diproses oleh pihak pengadilan”.⁷²

Berdasarkan keterangan narasumber di atas dapat diartikan bahwa upaya penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah pertanian di desa

⁷¹ Bapak Agus, diwawancarai oleh penulis, Jember, 10 Februari 2025

⁷² Bapak Agus, diwawancarai oleh penulis, Jember, 10 Februari 2025

Sumberagung ini menggunakan dua tahapan yaitu: Pertama, menggunakan sistem non litigasi dengan menggunakan sistem musyawarah atau mediasi yang di mediasi atau ditengahi oleh kepala desa Sumberagung, apabila pada tahap pertama ini membuahkan hasil maka hasil dari keputusan tersebut di daftarkan di pengadilan. Kedua apabila tahap pertama dengan menggunakan metode musyawarah tidak mendapatkan hasil maka pihak perangkat desa akan mendaftarkan kasus sengketa tersebut di pengadilan.

Terkait demikian peneliti juga melakukan wawancara dengan salah satu warga Desa Sumberagung yang mengalami sengketa tanah guna memperoleh pemahaman lebih mendalam mengenai bagaimana upaya penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah bersertifikat di desa Sumberagung Kecamatan Sumberbaru Kabupaten Jember. Maka peneliti melakukan wawancara kepada Bapak Supriyanto yang mempunyai tanah yang bersengketa beliau menjelaskan bahwa:

“Saya menyelesaikan sengketa ini dengan menggunakan sistem musyawarah, jadi saya bermusyawarah dengan pembeli tanah setelah saya serta di sini saya menghadirkan pemilik awal tanah sebelum di jual, dalam musyawarah ini di tengahi oleh kepala desa”.⁷³

Berdasarkan keterangan narasumber di atas dapat diartikan bahwa para pihak memilih cara penyelesaian sengketa dengan sistem non litigasi dengan metode musyawarah atau mediasi dengan ditengahi oleh kepala desa, serta para pihak sepakat menghadirkan pemilik awal tanah tersebut

⁷³ Bapak Supriyanto (Pembeli), diwawancarai oleh penulis, Jember 11 Februari 2025.

sebagai saksi, sebelum akhirnya mendapatkan hasil dari musyawarah lebih lanjut beliau juga menjelaskan, bahwa:

“Dalam penyelesaian sengketa ini selain saya menghadirkan pemilik awal tanah, saya juga meminta perangkat desa yang saya pasrah i untuk mengurus semua peralihan hak kepemilikan tanah untuk hadir dalam musyawarah tersebut untuk dapat menjelaskan bagaimana perangkat tersebut memproses data saya dan untuk mempertanggung jawabkan semuanya”.⁷⁴

Berdasarkan keterangan narasumber dapat diartikan bahwa dalam faktor terjadinya sengketa hak kepemilikan tanah pertanian ini adanya praktik penyimpangan peraturan atau kelalaian perangkat desa dalam memproses data administrasi peralihan hak kepemilikan tanah pertanian. Sehingga hal ini selaras dengan pendapat Bapak Sugeng selaku penjual yang memiliki sengketa dengan pembeli beliau juga menjelaskan, bahwa:

“Menurut saya faktor terjadinya sengketa ini merupakan adanya penyimpangan peraturan atau kelalaian petugas atau perangkat desa, jadi di sini saya dengan para pihak sepakat untuk melakukan perdamaian dengan menuntut pihak perangkat desa untuk mempertanggung jawabkan kelalaiannya tersebut”.⁷⁵

Berdasarkan keterangan narasumber dapat diartikan bahwa faktor terjadinya sengketa hak kepemilikan ini merupakan akibat adanya penyimpangan peraturan serta kelalaian petugas atau perangkat desa yang berwenang. Terkait demikian penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah pertanian mendapatkan hasil dari musyawarah atau mediasi yang ditengahi oleh kepala desa, yaitu kesepakatan para pihak penjual dengan pembeli untuk melakukan pemecahan sertifikat dengan melaporkan kepada pihak pertanahan, berdasarkan hal tersebut dikarenakan sebab dari kelalaian

⁷⁴ Bapak Supriyanto (Pembeli), diwawancarai oleh penulis, Jember 11 Februari 2025.

⁷⁵ Bapak Sugeng (Penjual), diwawancarai oleh penulis, Jember, 12 Februari 2025

pihak perangkat desa sanggup untuk mengawal kepengurusan peralihan hak kepemilikan tanah sampai dengan penerbitan sertifikat baru, dengan tambahan biaya yang telah disepakati.

Berdasarkan penjelasan di atas peneliti berpendapat bahwa upaya penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah pertanian di desa sumberagung menggunakan metode alternatif penyelesaian sengketa non litigasi dengan menggunakan metode mediasi dan negosiasi. Metode mediasi digunakan untuk menemukan kesepakatan dengan pihak penjual dan pembeli, sedangkan untuk metode negosiasi digunakan untuk menemukan kesepakatan antara pihak yang bersengketa dengan pihak perangkat desa yang menjadi faktor terjadinya sengketa hak kepemilikan tanah pertanian di desa Sumberagung.

Tabel 4. 2
Temuan dan Analisis Data

No.	Data Analisis	Keterangan
1	Penyimpangan mekanisme jual-beli tanah pertanian	Proses jual-beli dilakukan secara di bawah tangan tanpa akta notaris, pada tahap awal hanya disaksikan oleh perangkat desa dan beberapa saksi dari pihak pembeli dan penjual, hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum formal jual-beli tanah bersertifikat. Secara administrasi jual-beli hanya sampai pada pihak kecamatan, data tidak diteruskan ke BPN yang menyebabkan sertifikat tidak diperbarui dan menjadi sumber sengketa, selain itu penjualan tanah tanpa memecah sertifikat (<i>split sertifikat</i>) dapat menimbulkan tidak jelasannya batas hak milik serta memiliki potensi di masa depan. Terkait demikian mekanisme jual-beli tanah pertanian yang dilakukan oleh beberapa narasumber, salah satunya ibu Yayuk sebagai penjual yaitu dengan cara melakukan perjanjian di bawah tangan yang dilakukan di

		kantor desa dengan dihadiri saksi dari pihak penjual dan pembeli serta pihak perangkat desa. Adapun narasumber sebagai pembeli yaitu bapak Supriyanto, beliau juga melakukan perjanjian jual-beli di bawah tangan, serta kepengurusan peralihan hak kepemilikan dipasrahkan kepada pihak perangkat desa yang berwewenang. Sementara itu juga terdapat salah satu narasumber yang berperan sebagai penjual yaitu bapak Sugeng, beliau ini melakukan jual-beli tanah pertanian dengan memberikan kuasa kepada pihak perangkat desa untuk menjualkan sebagian tanah dari luas tanah yang tercatat dalam sertifikat.
2	Upaya penyelesaian sengketa	Upaya penyelesaian sengketa berdasarkan teori yang dikemukakan oleh Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin terdapat empat pendekatan dengan dua mekanisme penyelesaian sengketa yaitu secara litigasi dan non litigasi. Salah satu pendekatannya adalah bertanding yang mana menerapkan solusi yang disukai salah satu pihak atas pihak lain. Berdasarkan data hasil wawancara oleh beberapa narasumber, yang pertama ibu Yayuk selaku pembeli beliau memilih menyelesaikan sengketa dengan secara kekeluargaan. Kedua yaitu bapak Supriyanto selaku pembeli beliau memilih melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan cara musyawarah dengan para pihak yang bersengketa. Ketiga yaitu bapak Sugeng selaku penjual beliau juga memilih penyelesaian sengketa yang cepat, oleh sebab itu beliau memilih dengan cara melakukan mediasi dan negosiasi. Berdasarkan data analisis dapat disimpulkan bahwa upaya penyelesaian sengketa di desa sumberagung ini menggunakan pendekatan bertanding dengan mekanisme penyelesaian sengketa secara non litigasi, dengan ditengahi oleh kepala desa, dengan hasil kesepakatan yang diperoleh didaftarkan pada pengadilan untuk mendapatkan kekuatan hukum tetap.

C. Pembahasan Temuan

1. Mekanisme Jual-Beli Tanah Pertanian di Desa Sumberagung

Jual-beli merupakan sebuah perjanjian dengan antara dua belah pihak yang berkomitmen untuk menyerahkan suatu barang dengan kesepakatan untuk melunasi harga yang telah disepakati.⁷⁶ Jual-beli dianggap sah setelah tercapainya kesepakatan mengenai objek yang dijadikan objek jual-beli serta harganya. Adapun teori hukum yang mengatur jual-beli tanah sebagai berikut:

a. Jual-Beli Tanah Menurut Teori Hukum Barat (Sebelum UUPA)

Menurut Buku II KUHPerdara yang mengatur tentang benda, jual beli didefinisikan sebagai perjanjian di mana salah satu pihak berkewajiban menyerahkan suatu benda, sementara pihak lain wajib melunasi harga yang telah disepakati bersama. Pasal 1458 KUHPerdara menerangkan bahwa jual beli dianggap sah dan terjadi ketika kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai objek jual beli serta harga, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan pembayaran belum dilakukan. Sesuai dengan ketentuan tersebut, transaksi jual beli diikuti oleh tindakan hukum berupa pemindahan hak kepemilikan dari pihak penjual kepada pihak pembeli (*levering jurisdis*) yang biasa disebut pula sebagai proses "*balik nama*".⁷⁷

⁷⁶ Made Erik Krismeina Legawantara, Desak Gde Dwi Arini, and Luh Putu Suryani, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah," *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (2020): 115.

⁷⁷ Setiawan I Ketut Oka, *Hukum Agraria* (Bandung: Penerbit Reka Cipta, 2023), 197.

Terkait demikian maka jual-beli tanah menimbulkan dua perbuatan hukum yaitu: Pertama merupakan kesepakatan (*consensus*) atau perjanjian antara penjual dengan pembeli tentang benda atau objek tanah dan harganya, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdota. Berdasarkan hal tersebut maka kesepakatan antara penjual dengan pembeli dinyatakan di hadapan pejabat umum (Notaris) untuk menuangkan maksud dari kedua belah pihak ke dalam suatu akta otentik (*akta consensus*).⁷⁸ Terkait demikian hak atas tanah tidak akan berpindah kepada pembeli kecuali kedua pihak telah sepakat untuk melaksanakan kewajiban masing-masing, yaitu penjual menyerahkan bidang tanah yang telah ditentukan, sementara pembeli wajib melakukan pembayaran sesuai dengan jumlah uang yang telah disetujui bersama.

Terkait demikian berdasarkan penjelasan di atas, hal yang kedua berkaitan dengan pemindahan hak atau (*levering juridis*). Hak atas tanah baru dapat beralih secara sah apabila penjual melaksanakan pemindahan hak secara formal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses ini meliputi pembuatan akta balik nama (*acte van transport*) yang disusun oleh pejabat berwenang (*Overschrijving ambtenaar*) yang bertugas mengalihkan hak atas tanah setelah terjadinya peristiwa hukum seperti jual beli. Selanjutnya, akta

⁷⁸ Dwi Andita Putri Utami, “Tanggungjawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Cacat Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris” (Master thesis, Fakultas Hukum Unpas, 2017), 20.

tersebut harus didaftarkan secara resmi di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan terpenuhinya persyaratan formal ini, maka hak kepemilikan atas tanah secara sah beralih kepada pembeli.⁷⁹

b. Jual-Beli Tanah Menurut Teori Hukum Adat

Hukum adat merupakan sebuah corak atau budaya masyarakat tertentu yang melekat dalam suatu daerah yang mengandung regulasi untuk dipatuhi. Hukum adat berkembang secara dinamis yang beradaptasi dan melekat di masyarakat, karena hukum adat adalah hukum yang bersifat tidak tertulis, namun tetap diakui dan dijalankan oleh masyarakat, sehingga aturan tersebut tetap terjaga hingga turun-temurun, sehingga menjadi fondasi dasar hukum yang tumbuh di tengah masyarakat dengan dasar keturunan dan kesamaan kedaerahan tempat tinggal.⁸⁰

Terkait demikian dalam konteks hukum adat, jual beli dikenal sebagai “jual lepas”, yang ditandai dengan sifatnya yang tunai dan terang. Asas tunai mengandung makna bahwa kedua belah pihak telah menyepakati hak dan kewajiban yang melekat pada masing-masing pihak pada saat perjanjian dilakukan. Pemenuhan asas ini biasanya dibuktikan dengan adanya tanda jadi (panjer), yang menjadikan transaksi jual beli tersebut dianggap sah menurut hukum adat. Dari sisi lain, asas keterbukaan berarti bahwa proses jual beli dilaksanakan

⁷⁹ I Ketut Oka, *Hukum Agraria*, 198.

⁸⁰ Tamam Badrut, *Pengantar Hukum Adat*, (Depok: Pustaka Radja, 2022), 4.

secara transparan dan terbuka tanpa ada unsur menyembunyian, dan disepakati untuk dapat diketahui oleh pihak lain. Sebagai bentuk legalitas peralihan hak, dibuatkan surat pernyataan jual beli dapat disusun dan ditandatangani oleh penjual dan pembeli, serta disaksikan secara langsung oleh kepala adat setempat sebagai otoritas tradisional yang berwenang.⁸¹

Terkait demikian, terpenuhinya asas terang dan asas tunai oleh kedua belah pihak, maka proses jual beli menurut hukum adat dianggap sah, dan kepemilikan atas tanah secara otomatis berpindah kepada pembeli. Untuk memperkuat bukti peralihan hak tersebut, dapat dibuat surat pernyataan transaksi jual beli yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli, serta disaksikan oleh kepala adat atau kepala desa setempat. Selanjutnya, dokumen tersebut dapat memperoleh pengesahan dari camat sebagai bentuk legitimasi administratif.

c. Teori Hukum Setelah Berlakunya UUPA

Sejak diberlakukannya UUPA, dalam proses jual beli tanah, terdapat persyaratan mengenai subjek hukum yang harus dipenuhi. Apabila calon penerima hak atas tanah tidak memenuhi kriteria sebagai subjek hukum yang sah, maka pemindahan hak tersebut dinyatakan batal demi hukum, dan tanah yang bersangkutan akan berstatus sebagai tanah negara sesuai dengan ketentuan yang tercantum UUPA.

⁸¹ I Ketut Oka, *Hukum Agraria*, 199.

Meskipun demikian, hak-hak pihak ketiga yang membebani tanah tersebut tetap berlaku. Khusus untuk jual beli di mana pembayaran telah diterima oleh pemilik sebelumnya, pemindahan hak tersebut tidak dapat dibatalkan atau dituntut kembali, sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang berbunyi:

“Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.⁸²

Terkait demikian jual-beli khususnya tanah pertanian harus memenuhi syarat umum adalah WNI dan syarat khusus tidak melebihi batas maksimum dan letaknya satu kecamatan dengan pemegang haknya.⁸³

Berdasarkan ketentuan hukum pertanahan nasional yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997), proses pemindahan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli berlandaskan pada prinsip-prinsip jual-beli menurut hukum adat, dengan penekanan khusus pada terpenuhinya asas tunai dan asas keterbukaan oleh penjual dan pembeli. Meskipun

⁸² Sekretariat Negara Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, Pasal 26 ayat (2).

⁸³ Sri Hajati et al., *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan* (Airlangga University Press, 2020), 46.

demikian, tidak seluruh praktik hukum adat diadopsi ke dalam sistem hukum pertanahan nasional. Salah satu contohnya adalah praktik pembayaran uang muka dalam jumlah kecil atau yang dikenal dengan istilah *panjer*. Untuk menjembatani hal tersebut, digunakan instrumen hukum berupa Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) merupakan dokumen yang memberikan kuasa dari calon penjual kepada calon pembeli terkait objek yang dimaksud. Selanjutnya, transaksi jual beli secara resmi dituangkan dalam bentuk tertulis melalui AJB yang disusun oleh PPAT.

Mekanisme pemindahan hak atas tanah melalui jual beli dilaksanakan dengan membuat perjanjian di hadapan PPAT yang berwenang di wilayah lokasi tanah tersebut, dengan tujuan memperoleh Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti sah transaksi. Jika ditinjau dari sudut pandang hukum adat, terpenuhinya asas tunai tercermin dari adanya

kesepakatan mengenai objek tanah dan harga yang dibayarkan, sedangkan asas terang diwujudkan melalui pelaksanaan perjanjian secara terbuka di hadapan PPAT, tanpa adanya unsur kerahasiaan.⁸⁴

Dengan terpenuhinya syarat tersebut maka PPAT menerbitkan akta otentik atau AJB, maka hak kepemilikan atas tanah beralih ke tangan pembeli. Namun hukum tanah nasional mensyaratkan dan mewajibkan

⁸⁴ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum* (Deepublish: Yogyakarta, 2021), 37.

AJB tersebut didaftarkan pada kantor pertanahan untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti sah kepemilikan hak atas tanah.⁸⁵

Berdasarkan data dan analisis temuan peneliti, mekanisme yang diterapkan menunjukkan, bahwa mekanisme yang dilakukan oleh beberapa narasumber yaitu: Pertama mekanisme yang dilakukan oleh ibu Yayuk selaku pembeli merupakan mekanisme jual-beli tanah menurut teori hukum adat yang bersifat tunai dan terang. Kedua bapak Supriyanto selaku pembeli juga menggunakan teori jual-beli serta peralihan hak menurut hukum adat yang bersifat sahnya jual-beli maka hak kepemilikan juga berpindah tangan ke pembeli. Ketiga bapak Sugeng selaku penjual, beliau menjual tanah lahan pertanian dengan menggunakan mekanisme jual-beli yang didasarkan pada teori hukum adat yang bersifat tunai dan terang, sebagai tanda bukti jual-beli serta peralihan hak, dibuatkan surat jual-beli yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli, serta disahkan dengan kehadiran kepala adat sebagai saksi

peneliti berpendapat, bahwa secara garis besar mekanisme jual-beli tanah pertanian harus memenuhi syarat obyektif serta memenuhi asas tunai dan terang yang mana secara adat dilakukan secara lisan tanpa tertulis dianggap sah, namun secara peraturan perundang-undangan wajib dibuat secara tertulis di hadapan PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan. Terkait demikian mekanisme jual-beli yang dianut

⁸⁵ Hajati et al., *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, 50.

oleh masyarakat desa Sumberagung merupakan teori jual-beli menurut hukum adat, serta peralihan hak kepemilikan juga menganut teori hukum adat, dan tidak didaftarkan di kantor pertanahan, hal tersebut memicu terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah dikemudian hari.

2. Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Bersertifikat

Penyelesaian sengketa terkait hak kepemilikan tanah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian, dan Penanganan Kasus Pertanahan.⁸⁶ Penyelesaian sengketa merupakan suatu langkah yang ditempuh untuk mengakhiri konflik antara pihak-pihak yang memiliki kepentingan terhadap suatu objek, baik melalui jalur litigasi (peradilan) maupun non-litigasi (di luar pengadilan).⁸⁷

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi atau pengadilan dengan menggunakan teori *adjudikasi*, dapat dilakukan dengan pengajuan gugatan atas ingkar janji atau wanprestasi terhadap perjanjian jual-beli tanah. Aspek dalam pembuktian terletak dalam perjanjian yang dibuat di bawah tangan atau otentik, apabila perjanjian

⁸⁶ Jimmy Joses Sembiring and M. Sh, *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan* (Visimedia: Jakarta Selatan, 2011), 11.

⁸⁷ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional: Edisi Kedua* (Sinar Grafika: Jakarta, 2022), 9.

dilakukan di bawah tangan maka perlu kedua belah pihak menghadirkan saksi-saksi.⁸⁸

Penyelesaian sengketa melalui non litigasi atau disebut juga alternatif penyelesaian sengketa (*Alternative Dispute Resolution / ADR*), penyelesaian sengketa ini merupakan upaya penyelesaian di luar pengadilan dengan menggunakan cara yang cepat, fleksibel, hemat biaya dan bersifat damai. Penyelesaian sengketa melalui non litigasi memiliki beberapa bentuk penyelesaian yaitu: Negosiasi, mediasi, konsiliasi, arbitrase.⁸⁹

Berdasarkan data dan analisis yang dilakukan oleh peneliti, bahwa upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh beberapa narasumber yaitu: Upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh beberapa narasumber, yang pertama ibu Yayuk selaku pembeli beliau memilih menyelesaikan sengketa dengan secara kekeluargaan. Kedua yaitu bapak Supriyanto selaku pembeli beliau memilih melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan cara musyawarah dengan para pihak yang bersengketa. Ketiga yaitu bapak Sugeng selaku penjual beliau juga memilih penyelesaian sengketa yang cepat, oleh sebab itu beliau memilih dengan cara melakukan mediasi dan negosiasi.

Berdasarkan penjelasan di atas peneliti berpendapat, bahwa upaya dalam penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah bersertifikat

⁸⁸ Ibrahim Ahmad, "Prinsip Keadilan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan," *Jurnal Legalitas Vol.3*, No.2 (2010), 20.

⁸⁹ Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*, 40.

dapat dilakukan dengan cara litigasi yaitu dengan membuat gugatan yang diajukan ke pengadilan negeri, dan dapat juga dilakukan secara non-litigasi dengan melakukan musyawarah dengan cara alternatif penyelesaian sengketa. Berdasarkan analisis yang ditemukan di lapangan oleh peneliti bahwa upaya penyelesaian sengketa tanah, masyarakat masih kental dengan menggunakan penyelesaian secara musyawarah atau dengan alternatif penyelesaian sengketa dengan ditengahi oleh kepala desa atau kepala adat, khususnya dalam penyelesaian sengketa jual-beli tanah pertanian.

3. Penerapan UUPA dan PERPU No. 56 Tahun 1960 Terhadap Praktik Jual-Beli Tanah Pertanian.

UUPA menjadi dasar hukum dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang telah bersertifikat. Secara prinsip, proses jual beli harus memenuhi persyaratan mengenai subjek hukum. Apabila calon penerima hak atas tanah tidak memenuhi kriteria yang ditentukan, maka transaksi jual beli tersebut dianggap batal demi hukum dan status tanah beralih menjadi milik negara.⁹⁰ Sementara di sisi lain, hak-hak pihak ketiga yang membebani tanah tetap memiliki kekuatan hukum. Namun, dalam hal pemindahan hak melalui jual beli di mana pembayaran telah diterima oleh pemilik sebelumnya, transaksi tersebut tidak dapat dibatalkan atau dituntut kembali. Ketentuan ini merujuk pada Pasal 26 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

⁹⁰ I Ketut Oka, *Hukum Agraria*, 200.

“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.⁹¹
Pasal tersebut diperkuat dengan pasal 26 ayat (2) UUPA yang

berbunyi:

“Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai ke warga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.⁹²

Berdasarkan ketentuan dalam pasal tersebut, dijelaskan bahwa transaksi jual beli tanah merupakan salah satu mekanisme dalam proses peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, proses peralihan hak melalui jual beli wajib dibuktikan dengan pembuatan akta yang disusun oleh dan dilakukan di hadapan PPAT yang memiliki kewenangan yang dimiliki berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹³

Dengan demikian, perjanjian jual beli tanah wajib dilaksanakan di hadapan PPAT, yang berarti tidak cukup jika hanya dibuat dalam bentuk perjanjian di bawah tangan. Akta Jual Beli (AJB) yang disusun oleh PPAT hanya dapat diterbitkan setelah dilakukan verifikasi

⁹¹ Setneg RI, UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 26 ayat (1).

⁹² Setneg RI, UU No. 5 Tahun 1960, Pasal 26 ayat (2).

⁹³ Giovanni Rondonuwu, “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,” *Lex Privatum* 5, no. 4 (2017): 118.

keabsahan status tanah melalui kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta setelah dipenuhi kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) oleh pihak penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pihak pembeli. Setelah pembuatan AJB maka tanah wajib didaftarkan ke BPN untuk proses peralihan hak kepemilikan atas tanah sehingga BPN dapat menerbitkan sertifikat baru atas nama pembeli.⁹⁴

Berdasarkan peraturan pemerintah dalam Pasal 9 ayat (1) No. 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang berbunyi:

“Pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian waris, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari 2 hektar. Larangan termaksud tidak berlaku kalau si penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari 2 hektar dan tanah itu dijual sekaligus”.⁹⁵

Berdasarkan peraturan tersebut maka jual-beli dari sebagian luas tanah lahan pertanian dalam satu sertifikat tidak diperbolehkan.

Terkait demikian maka terdapat beberapa proses pemecahan sertifikat apabila penjual menginginkan sebagian luas tanah lahan pertanian.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 133 Peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 mengenai ketentuan

⁹⁴ Bq Mahyuniati Fitria, “Implementasi Undang-Undang Nomor 56/Prp/Tahun 1960 Mengenai Penetapan Luas Tanah Pertanian Di Kabupaten Lombok Barat,” *Jurnal Ius Vol 3*, No.3 (2013), 485.

⁹⁵ Sekretariat Negara Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah No. 56 Tahun 1960, Pasal 9 ayat (1).

pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁹⁶

Berdasarkan penjelasan di atas peneliti berpendapat bahwa UUPA dan Perpu No. 56 Tahun 1960 dalam jual-beli tanah pertanian wajib diterapkan, sebab kedua peraturan tersebut merupakan dasar dalam jual-beli dan peralihan hak atas tanah. Berdasarkan analisis yang ditemukan di lapangan oleh peneliti bahwa dalam masyarakat desa UUPA dalam transaksi jual-beli dalam implementasinya kurang efektif, sementara itu Perpu No. 56 Tahun 1960 dalam masyarakat desa dalam implementasinya kurang efektif.



⁹⁶ Sulasi Rongiyati, "Land Reform Melalui Penetapan Luas Tanah Pertanian (Kajian Yuridis Terhadap Uu No. 56/Prp/ Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian)," *Negara Hukum* Vol. 4, No. 1 (2013), 11.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dipaparkan di atas tentang analisis penyimpangan jual-beli tanah pada sengketa hak kepemilikan tanah bersertifikat di Desa Sumberagung Kecamatan Sumberbaru Kabupaten Jember dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Secara garis besar mekanisme jual-beli tanah pertanian harus memenuhi syarat obyektif serta memenuhi asas tunai dan terang, serta perjanjian Akta Jual Beli harus dibuat dihadapan PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan. Terkait demikian mekanisme jual-beli yang dilakukan oleh masyarakat desa Sumberagung Mekanisme jual-beli tanah pertanian di Desa Sumberagung Kecamatan Sumberbaru Kabupaten Jember tidak sesuai dengan peraturan hukum yaitu peraturan perundang-undangan UUPA dan Perpu No.24 Tahun 1997 dan tidak didaftarkan di kantor pertanahan, hal tersebut memicu terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah dikemudian hari.
2. Upaya dalam penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah bersertifikat dapat dilakukan dengan dua upaya yaitu secara litigasi dengan membuat gugatan yang diajukan ke pengadilan negeri, dan secara non-litigasi dengan melakukan musyawarah atau kerap disebut sebagai alternatif penyelesaian sengketa (*Alternative Dispute*

Resolution / ADR). Namun fakta yang di lapangan masyarakat kerap menggunakan penyelesaian sengketa melalui non-litigasi.

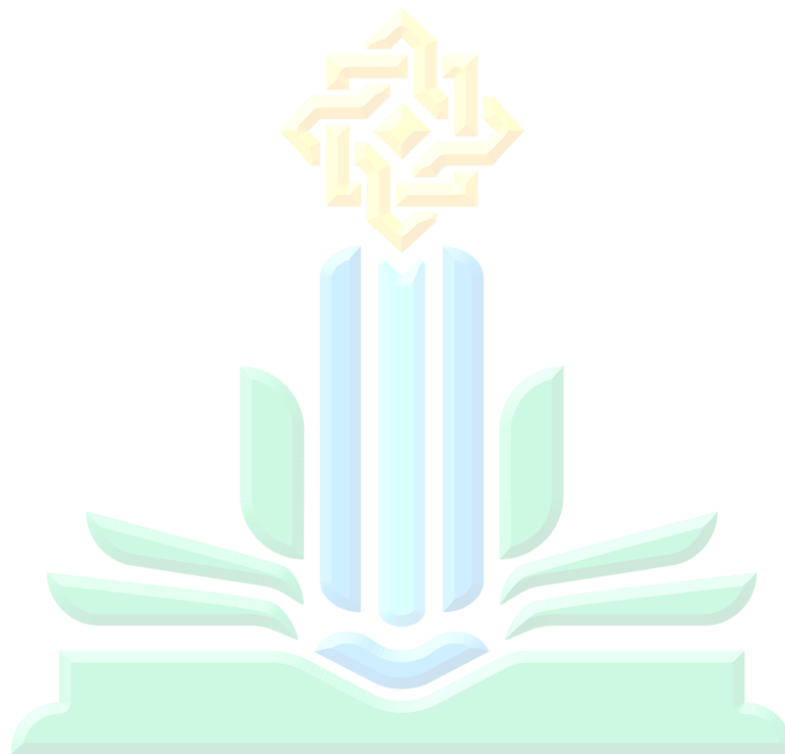
3. UUPA dan Perpu No. 56 Tahun 1960 dalam jual-beli tanah pertanian wajib diterapkan, sebab kedua peraturan tersebut merupakan dasar dalam jual-beli dan peralihan hak atas tanah. Berdasarkan analisis yang ditemukan di lapangan oleh peneliti bahwa dalam masyarakat desa UUPA dalam transaksi jual-beli dalam implementasinya kurang efektif, sementara itu Perpu No. 56 Tahun 1960 dalam masyarakat desa dalam implementasinya kurang efektif.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan penulis memiliki saran kepada para pihak:

1. Dalam melakukan perjanjian jual-beli para pihak harus melakukan pengecekan status tanah yang akan di jadikan objek dalam jual-beli, guna untuk memperlancar administrasi dalam peralihan hak kepemilikan tanah serta menghindari praktik penyimpangan transaksi jual-beli.
2. Perlunya kesadaran serta pengetahuan akan hukum, sehingga masyarakat mengetahui apa saja syarat-syarat sahnya jual-beli serta mekanisme jual-beli tanah yang sesuai dengan regulasi dan bagaimana proses peralihan hak atas tanah dikarenakan adanya transaksi jual-beli.
3. Pemerintah perlu mengadakan edukasi terhadap masyarakat untuk mencegah adanya praktik penyimpangan jual-beli yang berdampak

menimbulkan sengketa. Pemerintah setempat perlu melakukan Tindakan referensi guna untuk mengatasi permasalahan-permasalahan yang terjadi, memberikan pemahaman tentang hukum kepada masyarakat.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adolf, Huala. *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.

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

Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif: Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif Dalam Berbagai Disiplin Ilmu*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014.

Armia Muhammad Siddiq, *Penentuan Metode & Pendekatan Penelitian Hukum*. Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI), 2022.

Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria: isi dan pelaksanaan*. Jakarta: Djumbatan, 2003.

Hajati, Sri, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, and Oemar Moechtar. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya: Airlangga University Press, 2020.

Hariyanto Erie, *Filsafat Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Perkembangan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah dari Masa ke Masa*. Jakarta: Kencana, 2021.

Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, Dan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press, 2012.

Miru Ahmadi, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*. Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2016.

Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka pelajar, 2023.

Muwahid, Muwahid. *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016.

Nugroho, Susanti Adi, *Penyelesaian Sengketa Arbitrase Dan Penerapan Hukumnya*. Jakarta: Kencana, 2017.

Penyusun, Tim. *Pedoman Karya Ilmiah*. Jember: UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2024.

Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Depok: Rajawali Pers, 1987.

Pugung, Solahudin. *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*. Yogyakarta: Deepublish, 2021.

Rahmat Ramadhani, *Hukum Agraria*. Sumatera Utara: UMSU Press, 2018.

Santoso Urip, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.

Sembiring, Jimmy Joses, and M. Sh. *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan*. Jakarta Selatan: Visimedia, 2011.

Setiawan I Ketut Oka, *Hukum Agraria*. Bandung: Penerbit Reka Cipta, 2023.

Solikin Nur, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2021.

Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta, 2020.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Kencana, 2015.

Sumardjono, Maria S. *Mediasi Sengketa Tanah: Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008.

Tamam Badrut, *Pengantar Hukum Adat*. Depok: Pustaka Radja, 2022.

Urip Santoso, S. H. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2019.

Winarta, Frans Hendra. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.

Yazid Fadhil, *Pengantar Hukum Agraria* Sumantra Utara: Undar Press, 2020.

B. Perundang-undangan

Sekretariat Negara Republik Indonesia. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Sekretariat Negara Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Sekretariat Negara Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sekretariat Negara Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

Sekretariat Negara Republik Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, pasal 1320.

C. Jurnal

Ahmad, Ibrahim. “Prinsip Keadilan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan.” *Jurnal legalitas* Vol. 3, No. 2 (2010).

Ardani, Mira Novana. “Peran Kantor Pertanahan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.” *Gema Keadilan* 6, no. 1 (2019): 45–62.

Boboy, Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, and Irawati Irawati. “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin.” *Notarius* 13, no. 2 (2020): 803–18.

Fitria, Bq Mahyuniati. “Implementasi Undang-Undang Nomor 56/Prp/Tahun 1960 Mengenai Penetapan Luas Tanah Pertanian Di Kabupaten Lombok Barat,” *Jurnal Ius* Vol. 3, no. 3 (2013).

Gumanti, Retna. “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPPerdata).” *Jurnal Pelangi Ilmu* 5, no. 01 (2012).

Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPdata)." *Jurnal Pelangi Ilmu* 5, no. 01 (2012).

Iqbal, Muhammad, and Sumaryanto Sumaryanto. "Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Bertumpu Pada Partisipasi Masyarakat." *Analisis Kebijakan Pertanian* 5, no. 2 (2007): 167–82.

Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, and Irawati Irawati, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 803–18,

Legawantara, Made Erik Krismeina, Desak Gde Dwi Arini, and Luh Putu Suryani. "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (2020): 112–17.

Manthovani, Reda, and Istiqomah Istiqomah. "Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2017): 23–28.

Mul, Mulyadi, and Satino -. "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda." *Jurnal Yuridis* 6, No. 1 (2019): 147.

Mulyana, Dedy. "Kekuatan Hukum Hasil Mediasi Di Dalam Pengadilan Dan Di Luar Pengadilan Menurut Hukum Positif." *Jurnal Wawasan Yuridika* 3, no. 2 (2019): 177–98.

Musjtari, Dewi Nurul, Ani Yunita, and Muhammad Khaeruddin Hamsin. "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Mekanisme Fasilitasi Oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK)." *Masalah-Masalah Hukum* 49, no. 1 (2020): 1–13.

Nae, Fandri Etiman, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Sudah Bersertifikat". (Jurnal Lex Privatum, Vol.I/No.5,2013).

Nurdin, Maharani. "Akar Konflik Pertanahan Di Indonesia." *Jurnal Hukum Positum* 3, no. 2 (2018): 126–41

Prawira, IGBY, and Gusti Bagus Yoga. "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Ius* 4, no. 1 (2016): 64–78.

Rahayu, Sri Ulfa, Sahrudin Sahrudin, and Sandrina Malakiano Ritonga. "Analisis Jual Beli Dalam Perspektif Islam." *El-Mujtama: Jurnal Pengabdian Masyarakat* 4, no. 2 (2024): 1171–79.

Ricardo j, Sorongan, “Dampak Yuridis Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)”, (Jurnal Lex et Societatis, Vol.III/No. 3/Apr/2015).

Rondonuwu, Giovanni. “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.” *Lex Privatum* 5, no. 4 (2017).

Rongiyati, Sulasi. “Land Reform Melalui Penetapan Luas Tanah Pertanian (Kajian Yuridis Terhadap Uu No. 56/Prp/ Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian),” *Negara Hukum Vol. 4*, No. 1 (2013).

Ruman, Yustinus Suhardi. “Keadilan Hukum Dan Penerapannya Dalam Pengadilan.” *Humaniora* 3, no. 2 (2012): 345–53.

Simamora, Janpatar. “Problematisa Penyelesaian Sengketa Kewenangan Lembaga Negara Oleh Mahkamah Konstitusi.” *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 28, no. 1 (2016): 77–92.

Wagiu, Samuel Defa, Merry E. Kalalo, and Renny NS Koloay. “Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional.” *Lex Administratum* 11, no. 4 (2023).

Widodo, Joko, Abdul Halim, and Siti Muqhimatul Lulu’ah. “Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.” *Al-Burhan* 12, no. 1 (2022): 53–71.

Winda Nurwijayanti and Ikin Asikin, “Nilai-Nilai Pendidikan Dari Al-Qur’an Surat An-Nisa Ayat 29-31 Tentang Targhib Dan Tarhib,” in *Bandung Conference Series: Islamic Education*, vol. 4, (2024), 231.

D. Skripsi

Arwani, Zakiyah. “Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta).” Thesis, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2020.

Moh, Nafis Khoirut Tamimi. “Penerapan Alternative Dispute Resolution Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Perspektif Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 (Studi Kasus di Desa

Karangpring Kecamatan Sukorambi Kabupaten Jember).” Skripsi, Uin Khas Jember, 2023.

Nida, Safira Fauzan. “Penyelesaian Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional di Kota Depok Jawa Barat.” Thesis, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021.

Nufus, Muhammad Izzuddin. “Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Dalam Penyelesaian Perselisihan Terkait Sertifikat Ganda.” Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

Saputra, Riki Dendih. “Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda menurut aturan Badan Pertanahan Nasional di wilayah Tangerang Selatan.” Thesis, UIN Syarif Hidayatullah, 2017.

Sartamia, Yolita. “Penyelesaian Sengketa Dalam Proses Sertifikat Tanah Di Kota Tarakan,” Skripsi, Universitas Borneo Tarakan, 2022.

Utami, Dwi Andita Putri. “Tanggungjawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Cacat Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.” Thesis, Unpas, 2017.

E. Internet

Asas Tunai Dan Terang Dalam Jual Beli Tanah. Accessed November 28, 2024. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-dalam-Jual-Beli-Tanah.html>.

Problematika Hak Milik Atas Tanah (09/08). Accessed November 25, 2024. <https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/253-problematika-hak-milik-atas-tanah>.

F. Wawancara

Agus, *Wawancara* di kantor Desa Sumberagung, 10 Februari 2025

Yayuk, *Wawancara* di Rumah Ibu Yayuk, 11 Februari 2025

Supriyanto, *Wawancara* di Rumah Bapak Supriyanto, 11 Februari 2025

Sugeng, *Wawancara* di Rumah Bapak Sugeng, 12 Februari 2025

LAMPIRAN
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Adi Wijayanto
 Nim : 212102020003
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
 Fakultas : Syariah
 Universitas : Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebut dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

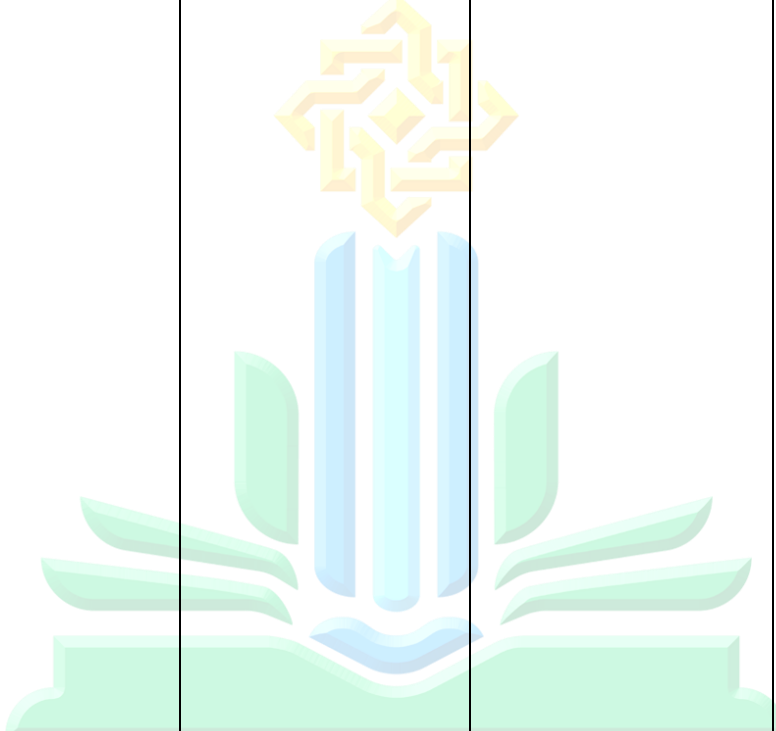
Jember, 10 Mei 2025
 yang menyatakan



ADI WIJAYANTO
NIM. 212102020003

MATRIK PENELITIAN

JUDUL	VARIABEL	SUB VARIABEL	INDIKATOR	SUMBER DATA	METODE PENELITIAN	RUMUSAN MASALAH
Analisis penyimpangan jual – beli tanah pada sengketa hak kepemilikan tanah bersertifikat (studi kasus desa sumberagung kecamatan sumberbaru kab. jember)	Tindakan penyimpangan jual-beli tanah bersertifikat yang dapat menimbulkan sengketa tanah dan tumpang tindih sertifikat	1. Mekanisme jual-beli 2. Penerapan peraturan perundang-undangan 3. Upaya penyelesaian sengketa	1. Perjajian jual-beli 2. Syarat sahnya perjanjian jual-beli 3. Peraturan perundang-undangan dalam peralihan hak 4. Upaya penyelesaian sengketa	1. Sumber data primer: Masyarakat Sumberagung yang terlibat dalam sengketa 2. Sumber data sekunder: Buku, Jurnal, Artikel, dan lainnya	1. Jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif 2. Teknik pengumpulan data yaitu wawancara dan dokumentasi 3. Analisis data menggunakan Teknik analisis naratif 4. Keabsahan data menggunakan	1. Bagaimana mekanisme jual – beli tanah pertanian di Desa Sumberagung Kecamatan Sumberbaru Kabupaten Jember ? 2. Bagaimana penerapan UUPA dan PERPU No.56 tahun 1960 terhadap praktek jual – beli tanah pertanian di

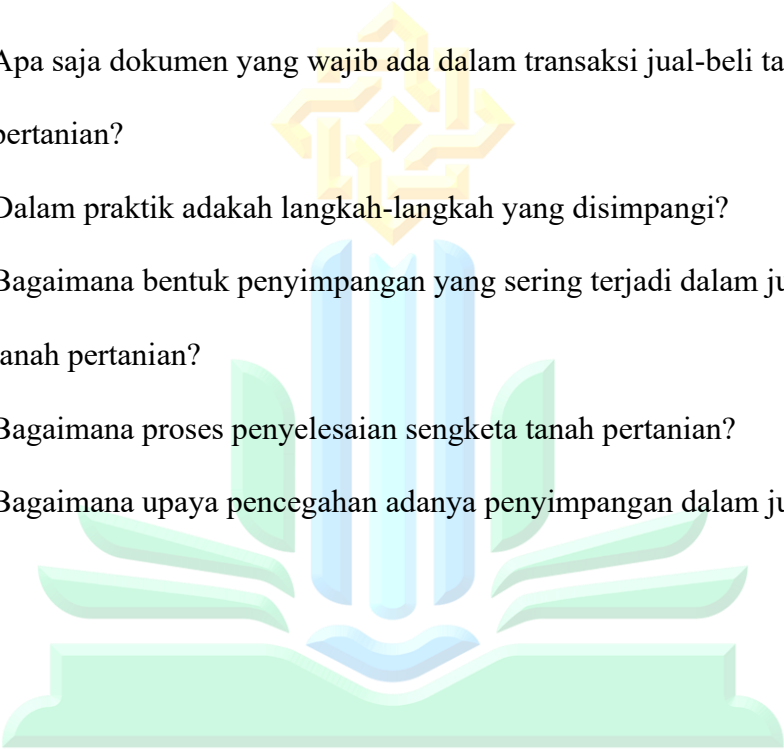
					Teknik triangulasi sumber	desa sumberagung kecamatan Sumberbaru kabupaten Jember ? 3. Bagaimana Upaya penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah bersertifikat atas terjadinya jual – beli yang tidak sesuai dengan peraturan ?
--	--	--	---	--	---------------------------------	--

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

PEDOMAN PENELITIAN

A. Pedoman Wawancara

1. Bagaimana kondisi umum terkait jual-beli tanah pertanian?
2. Bagaimana prosedur resmi jual-beli tanah pertanian berdasarkan peraturan?
3. Apa saja dokumen yang wajib ada dalam transaksi jual-beli tanah pertanian?
4. Dalam praktik adakah langkah-langkah yang disimpangi?
5. Bagaimana bentuk penyimpangan yang sering terjadi dalam jual-beli tanah pertanian?
6. Bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah pertanian?
7. Bagaimana upaya pencegahan adanya penyimpangan dalam jual-beli?



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DOKUMENTASI



Wawancara dengan Bapak Agus



Wawancara dengan Ibu Yayuk

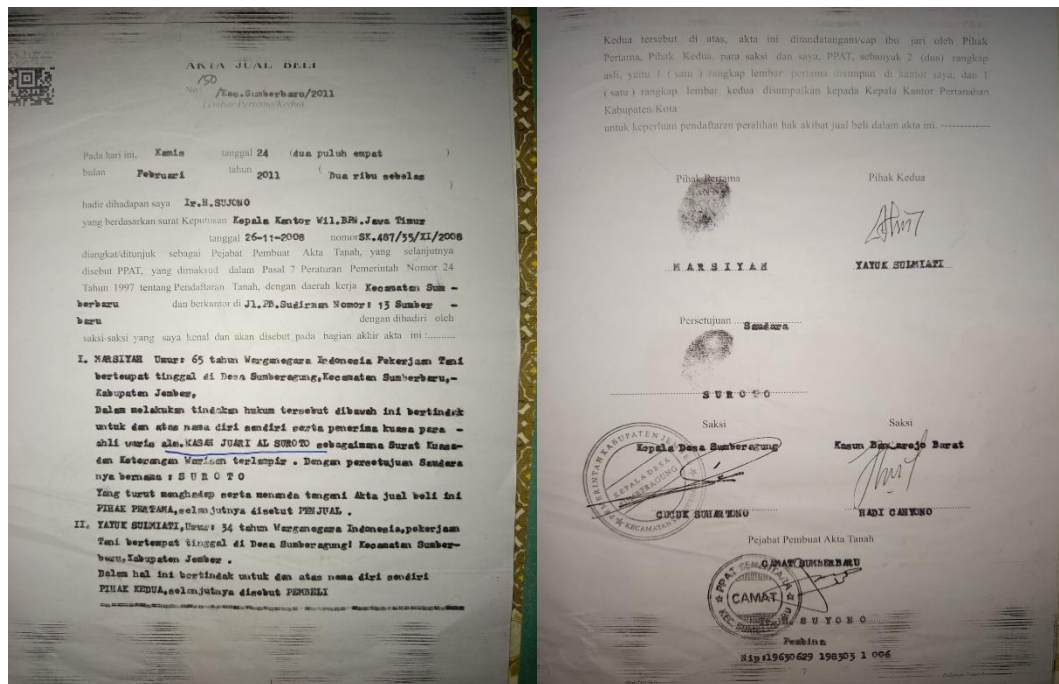


Wawancara dengan Bapak Supriyanto



Wawancara dengan Bapak Sugeng

UNIVERSITY OF JEMBER
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPATS

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

PETA WILAYAH DESA SUMBERAGUNG

Gambar peta Desa Sumberagung, Kecamatan Sumberbaru, Kabupaten Jember



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

SURAT KETERANGAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Mataram No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005
e-mail: syariahu@uinkhas.ac.id Website: www.fsyariah.uinkhas.ac.id



No : B-605/Un.22/D.2/KM.00.10.C/1/ 2025 30 Januari 2025
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin Penelitian Lapangan

Yth. Kepala Kantor Desa Sumberagung
Di
Tempat

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin kegiatan penelitian skripsi kepada mahasiswa berikut :

Nama : Adi Wijayanto
NIM : 212102020003
Semester : 8 (Delapan)
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Penyimpangan Jual-Beli Tanah Pada Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Bersertifikat (Studi Kasus Desa Sumberagung Kecamatan Sumberbaru Kab. Jember)

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerjasamanya, disampaikan terimakasih.

Dekan,



Widani Hefni





PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
KECAMATAN SUMBERBARU
DESA SUMBERAGUNG
JL. GAJAH MADA NO.74 SUMBERAGUNG 68156

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

No.Reg. : 420/ 07 /35.09.21.2006/2025

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : TUGIRAN, S.Sos
 Jabatan : Kepala Desa Sumberagung
 Alamat : Dusun Tambakrejo Rt.001 Rw.003 Desa Sumberagung
 Kecamatan Sumberbaru Kabupaten Jember.

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Nama : ADI WIJAYANTO
 Nim : 212102020003
 Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
 Alamat : Dusun Banjarejo Barat Rt.002 /Rw.006 Desa
 Sumberagung Kec. Sumberbaru Kabupaten
 Jember.

Bahwa Mahasiswa tersebut Telah benar-benar Melakukan Penelitian di Desa Sumberagung Kecamatan Sumberbaru Kabupaten Jember, dengan judul Analisis penyimpangan jual – beli tanah pada sengketa hak kepemilikan tanah bersertifikat (Studi kasus Desa Sumberagung kecamatan Sumberbaru Kabupaten Jember) yang dilaksanakan Tanggal 10 Februari 2025.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sumberagung, 10 Februari 2025

Kepala Desa Sumberagung



TUGIRAN, S.Sos.

BIODATA PENULIS



Yang bertanda tangan dibawah ini:

I. IDENTITAS PENULIS

Nama : Adi Wijayanto
Tempat, Tgl Lahir : Jember, 09 Oktober 2003
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Alamat : Dusun Banjarejo Barat, Desa Sumberagung,
Kecamatan Sumberbaru, Kabupaten Jember
Status : Belum kawin
Email : wijayantoadi71@gmail.com
No Handphone : 082140483179

II. RIWAYAT PENDIDIKAN

SDN Sumberagung 04 : 2009-2015
SMPN 2 Jombang : 2015-2018
SMKN 6 Jember : 2018-2021