

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi Bangsa Indonesia merupakan modal pokok bagi pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur materiil dan spirituil dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Tanah sangat besar peranannya bagi manusia. Hubungan antara manusia dan tanah sangat erat. Dalam kehidupan manusia tanah merupakan suatu hal yang harus ada agar manusia selalu eksis. Hal ini mudah dipahami karena dalam realitanya manusia hidup berpijak pada tanah. Selain itu, dengan adanya tanah manusia dapat mengembangkan hidupnya dengan jalan memenuhi kebutuhan pokok yang lain yaitu sandang dan pangan. Bahkan sampai matipun manusia tetap membutuhkan tanah untuk keperluan tempat tinggal selama-lamanya.¹

Tanah diyakini memiliki nilai-nilai yang tinggi di masyarakat, selain merupakan kebutuhan dasar akan tempat tinggal, harta peninggalan bagi generasi selanjutnya, pemilikan tanah juga menjadi salah satu kriteria dalam stratifikasi sosial di masyarakat Indonesia pada umumnya dan memiliki nilai-nilai spiritual. Mengingat begitu pentingnya peran tanah, maka penguasaan, kepemilikan, dan pengelolaannya harus diatur secara tegas melalui hukum positif.

¹Sumardji, *Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli*, **Laporan Penelitian**, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1991, h. 1.

Ketentuan yang mengatur mengenai pertanahan secara umum adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (L.N.R.I Tahun 1960 No. 104 - T.L.N.R.I No. 2043), yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), mempunyai tujuan sebagaimana yang tercantum dalam Penjelasan Umumnya, yaitu:

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Salah satu pertimbangan dibentuknya UUPA ini adalah Hukum Agraria sebelumnya mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya Hukum Agraria Adat disamping Hukum Agraria yang didasarkan atas Hukum Barat. Dualisme hukum tersebut terdapat dalam bidang hak atas tanah, hukum, dan pendaftaran tanahnya. Dalam Hukum Tanah Nasional yang berlaku saat ini, Hukum Agraria Adat berfungsi untuk mengisi kekosongan hukum, dalam arti norma-normanya bersifat melengkapi ketentuan-ketentuan yang belum diatur dalam Hukum Tanah tersebut.

Koesnadi Harjasumantri berpendapat bahwa UUPA sudah cukup baik dalam segi isi. Namun dengan adanya saling silang peraturan, seperti yang juga dinyatakan oleh Mulyadi Oje, yaitu dengan dilanggarnya tata urutan Peraturan

Perundang-undangan di Indonesia, sehingga produk hukum yang lebih tinggi seringkali justru dikalahkan oleh produk hukum di bawahnya. Sebagai contoh UUPA sering dikalahkan oleh Keputusan Presiden (Keppres) sehingga membuat masalah tanah di Indonesia menjadi sangat rumit, dan sulit memperoleh kepastian hukum di dalamnya. Menurut Koesnadi Harjasumantri, selama kurun 32 tahun ini, kasus tanah tidak terjadi sepuluh atau dua puluh kali, bisa ratusan bahkan barangkali ribuan.² Saya tidak sepenuhnya setuju dengan pernyataan diatas, dengan dasar-dasar sebagai berikut: Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP). Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten serta penyelenggaraan pendaftaran yang efektif yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (L.N.R.I Tahun 1997 No. 59 - T.L.N.R.I No. 3696).³ Sedangkan salah satu tujuan UUPA sebagaimana telah disebutkan diatas adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya jadi dalam pembentukannya sudah difokuskan pada kepastian hukum ini. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu

²http://www.transparansi.or.id/majalah/edisi2/2berita_2.html, November 1998.

³Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Djambatan, Jakarta, 1999, h. 69.

yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁴ Ruang lingkup jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah terdiri dari kepastian hak yaitu dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti status tanah, kepastian subyek hak sehingga dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya serta kepastian obyek hak sehingga dapat diketahui pasti luas, batas-batas dan letak tanah.⁵ Hal ini harus diperhatikan dengan hati-hati dan cermat karena jika salah satu saja dari ketiga ruang lingkup jaminan kepastian hukum ini mengalami masalah atau suatu problematik hukum maka akan terjadi sengketa. Jadi kasus-kasus yang terjadi ini tidak saja dari aturan hukumnya tapi juga berbagai faktor yang berpengaruh terhadap masalah pertanahan itu sendiri. Untuk itu harus dicermati lebih dahulu tentang kebutuhan hukum dari masyarakat Indonesia, khususnya di bidang pertanahan.

Ada suatu perbedaan besar antara kebutuhan orang-orang yang tinggal di kota-kota besar, centra dari lalu-lintas internasional modern, pusat kehidupan ekonomi dan industri, dan kebutuhan-kebutuhan mereka yang tinggal di desa-desa, di pedalaman, petani-petani yang hidup dari pertanian kecil sebagai pencarian nafkah sehari-hari. Di kota-kota besar, kebutuhan-kebutuhan hukum lebih kompleks dibandingkan dengan di pedesaan, yang cenderung menggunakan hukum yang tidak tertulis dan sesuai kebiasaan setempat, sehingga sulit pembuktiannya. Lain halnya dengan di kota besar, yang kesadaran hukumnya

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1999, h. 145.

⁵ Urip Santoso, Catatan kuliah Pendaftaran Tanah, tanggal 6 Maret 2003.

cukup tinggi dengan tuntutan masyarakat kota yang ada.⁶ Surabaya sebagai salah satu kota besar, yang disebut pula sebagai kota metropolitan, memiliki kebutuhan hukum yang kompleks pula.

Dalam perkembangannya, Kota Surabaya juga menghadapi masalah-masalah yang makin kompleks berkaitan dengan pertanahan, antara lain disebabkan oleh pertumbuhan penduduk secara alamiah dan urbanisasi, lingkungan pemukiman yang tidak sehat, harga tanah yang makin tinggi yang disebabkan oleh pengembangan wilayah yang cukup pesat, persediaan tanah yang terbatas serta ketidakseimbangan antara kebutuhan akan tanah dengan persediaan tanah yang ada.

Untuk memenuhi kebutuhan akan tanah, masyarakat melakukan suatu perbuatan hukum, yakni dengan memindahkan hak atas tanah. Perbuatan hukum tersebut dalam rangka pendaftaran tanah memerlukan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 memberi ketentuan bahwa yang dimaksud PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu, sedangkan dalam aspek perjanjian untuk melakukan perbuatan hukum pemindahan hak dan hal lain yang terkait dengan itu dibutuhkan peran Notaris. Dalam kenyataannya, PPAT-Notaris acapkali menghadapi dilema. Di satu pihak, mereka harus tunduk pada ketentuan hukum dengan sifatnya yang normatif. Di pihak lain, kenyataan lapangan yang begitu kompleks sering tidak bisa ditangani dan ditampung oleh peraturan yang begitu

⁶Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h. 33.

kaku.⁷ Tentunya tidak menilai hukum itu baik atau buruk ataupun mengabaikan salah satu kriteria hukum yakni kepastian hukum, tapi melihat apa yang senyatanya terjadi di masyarakat. Terkait juga dengan instansi berwenang yang berpengaruh dalam proses pemindahan hak milik atas tanah, Media Transparansi memberikan suatu komentar bahwa dengan meningkatnya nilai komoditas tanah, mendorong sejumlah oknum aparat pemerintah 'bekerja sama' dengan sebagian pengusaha untuk 'mengakali' UUPA, dengan memanfaatkan lubang-lubang (loopholes) hukum yang ada.⁸ Asumsi ini tentu saja harus berdasarkan fakta-fakta yang ada.

Hal tersebut diatas terkait dengan ketiga faktor utama penyebab sengketa dalam ruang lingkup jaminan kepastian hukum. Dalam artian memang pemindahan hak milik atas tanah itu tidak sedang dalam sengketa, tapi sangat beresiko jika pemindahan hak milik atas tanah itu tetap dilakukan, mengingat tujuan dan keinginan para pihak ialah terpenuhinya hak-hak mereka secara penuh, tidak diganggu gugat oleh pihak lain dan benar-benar aman.

Tanah bagi masyarakat kita memiliki makna multi dimensional. Dari sisi ekonomi, politis yaitu dapat menentukan posisi seseorang dalam mengambil keputusan di masyarakat, budaya, dan masalah-masalah transedental. Karena makna-makna tersebut ada kecenderungan bahwa orang yang memiliki tanah

⁷Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, h. 26.

⁸Media Transparansi, Loc. Cit.

akan berupaya mempertahankan tanahnya dengan cara apapun jika hak-haknya dilanggar.⁹

Dalam setiap pendaftaran dan pembuatan akta jual beli serta penerbitan sertifikat, ada syarat-syarat dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak terkait, baik itu penjual, pembeli, PPAT, dan pihak Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 1 angka 23 PP No. 24 Tahun 1997, bahwa Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Dalam prakteknya, para pihak terkait yang memiliki kecenderungan untuk bersikap pragmatis serta tingkat kesadaran hukum yang rendah dapat menimbulkan polemik di kemudian hari dan sengketa yang dikhawatirkan terjadi itu benar-benar menjadi suatu realita yang tidak bisa dihindari. Tak ayal lagi, waktu, biaya yang akan dikeluarkan banyak sekali, belum lagi kerugian immateriil, seperti nama baik yang tercemar, kerusakan syaraf, ketegangan mental (sampai ada yang gila) adalah akibat-akibat sengketa tanah yang bukan main merugikan.¹⁰ Selain itu relasi, komunikasi dan keharmonisan antar para pihak akan rusak dan terputus, tidak hanya untuk para pihak itu saja bahkan bisa sampai ke anak cucu mereka. Skripsi ini merupakan suatu tinjauan tentang pentingnya kesadaran hukum, peran PPAT selaku pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah dan selaku Notaris

⁹Heru Nugroho, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah, Reformasi Pertanahan*, Sekolah Tinggi Pertanahan, Yogyakarta, Mandar Maju, Bandung, 2002, h. 99.

¹⁰Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah: Membeli, mewarisi, menyewakan dan menjaminkan tanah secara aman*, Rajawali, Jakarta, 1990, h. 2.

dalam aspek perjanjiannya serta pihak Kantor Pertanahan Kota Surabaya dengan menganalisis tentang sengketa pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli yang meliputi sengketa secara horisontal yaitu antar para pihak pelaku dan juga mengandung unsur vertikal yaitu antar para pihak tersebut dengan pejabat atau instansi yang bersangkutan, karena peristiwa seperti ini seringkali terjadi di masyarakat dan merugikan pihak-pihak yang terkait dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli.

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut, maka permasalahan yang akan saya kemukakan:

1. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab sengketa dalam pemindahan milik atas tanah melalui jual beli di Kota Surabaya?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa yang terjadi dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kota Surabaya?

2. Penjelasan Judul

Untuk mencegah meluasnya ruang lingkup pembahasan dan untuk memperjelas apa yang menjadi pokok pembahasan dalam penyusunan skripsi ini, maka saya memandang perlu untuk memberi penjelasan judul skripsi ini yaitu "Analisis Terhadap Sengketa Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli (Suatu Studi di Kota Surabaya)". Dengan penjelasan sebagai berikut:

Analisis menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenar-benarnya (sebab-musabab, duduk perkara, dan sebagainya).¹¹

Sedangkan sengketa berarti pertikaian, perselisihan.¹² Sengketa itu adalah suatu peristiwa hukum, sehingga sebab-sebabnya juga dapat dikenal dengan meneropongnya dengan pandangan hukum.¹³ Yang dimaksud dengan sengketa pertanahan menurut Pasal 1 angka 1 jo angka 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan yaitu perbedaan pendapat mengenai:

- a. keabsahan suatu hak;
- b. pemberian hak atas tanah;
- c. pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya,

antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional;

Pihak-pihak berkepentingan tersebut adalah pihak-pihak yang merasa mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu atau pihak lain yang kepentingannya terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.

Menurut Boedi Harsono, peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Beralihnya hak

¹¹Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, h. 32.

¹² Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Op. Cit., h. 816.

¹³Effendi Perangin, Loc. Cit.

atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah. Sedangkan dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau "inbreng" dan hibah wasiat atau "legaat".¹⁴

Obyek perbuatan hukum pemindahan hak ini yakni hak milik atas tanah. Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan memperhatikan Pasal 6 UUPA, yaitu hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Turun temurun artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Terkuat artinya jangka waktu hak milik tidak dibatasi. Terpenuh artinya hak milik itu memberi wewenang kepada yang empunya yang paling luas jika dibandingkan dengan hak lainnya. Hak milik atas tanah sebagaimana semua hak-hak atas tanah lainnya juga mempunyai fungsi sosial. Istilah mempunyai fungsi sosial disini berarti masih adanya pengakuan terhadap hak perorangan. Sehingga, apabila tanah tersebut memang akan digunakan untuk kepentingan umum, maka pemegang hak tersebut harus mendapat ganti rugi.¹⁵

Salah satu bentuk pemindahan hak adalah jual beli. Menurut Maria S.W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat adalah *tunai, riil dan*

¹⁴Boedi Harsono, Op. cit, h. 317.

¹⁵Agus Sekarmadji, *Hak Atas Tanah Yang Bersifat Tetap Dan Pendaftaran Tanah*,
Penulisan Bahan Ajar Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1999, h. 6.

terang. *Tunai* artinya penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih atau sisa dari harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang ada pada hukum utang piutang. *Riil*, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa. *Terang*, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.¹⁶ Dalam hal ini jual beli dilakukan dihadapan PPAT.

Suatu case study (studi kasus) merupakan pendekatan yang bertujuan mempertahankan keutuhan dari gejala yang diteliti.¹⁷ Sedangkan Kota Surabaya adalah tempat dimana permasalahan tentang pemindahan hak milik atas tanah tersebut terjadi. Dalam skripsi ini saya berusaha untuk lebih menjelaskan hal-hal yang berkait dengan sengketa pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli dengan memberi pembatasan khusus pada Kota Surabaya.

¹⁶Maria S.W. Sumardjono, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, *Majalah Mimbar Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, No. 18/X/93, Yogyakarta, 1993, h. 11, dikutip dari Urip Santoso, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*, *Majalah Yuridika*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol. 17, No. 5, Surabaya, September, 2002, h. 492.

¹⁷Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, UI-Press, Jakarta, 1986, h. 16.

3. Alasan Pemilihan Judul

Timbulnya berbagai permasalahan yang ada di masyarakat, berkaitan dengan perbuatan hukum yang sering dilakukan di masyarakat. Pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli merupakan kegiatan yang lazim dilakukan dalam masyarakat. Fenomena sengketa tanah pada hakekatnya tidak bersifat statis tetapi dinamis. Semakin hari masalah pertanahan semakin rumit dan kompleks. Dicermati dari beberapa kasus pertanahan, adanya *gap* antara teori dan praktek di lapangan.

Fokus dalam penulisan ini adalah sengketa yang terkandung dalam perbuatan hukum khususnya yang terjadi di masyarakat Kota Surabaya. Saya memandang masalah pertanahan yang terjadi di masyarakat tidak semata-mata mengenai masalah yuridis tapi juga berkaitan dengan faktor-faktor non yuridis. Pada umumnya masyarakat belum cukup terampil mengenali sebab-sebab atau benih-benih sengketa. Karena untuk mengenali benih-benih sengketa itu diperlukan pengetahuan hukum yang cukup.¹⁸

Penting untuk diketahui tentang berbagai faktor tersebut beserta analisis dari sudut pandang yuridis dan kasus yang terjadi dalam masyarakat berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan ini. Sebagian besar masyarakat Indonesia memandang bahwa tanah adalah suatu harga diri, tanah warisan yang adalah monumen keluarga. Bahkan sekalipun harus mempertaruhkan nyawa atau apa saja karena tanahnya di eksploitasi oleh orang lain. Pandangan ini tidak dapat begitu saja diabaikan, mengingat masyarakat pada umumnya awam terhadap hukum

¹⁸Effendi Perangin, Loc. Cit.

yang berlaku, terutama dalam hukum tanah. Padahal sengketa mengenai tanah dapat dicegah paling tidak dikurangi, apabila diusahakan menghindari penyebabnya.¹⁹ Hal ini sangat menarik untuk dikaji dengan seksama serta dianalisis untuk memperoleh pemahaman secara komprehensif dalam rangka terciptanya kepastian hukum serta perlindungan hukum di bidang pertanahan, khususnya di Kota Surabaya.

4. Tujuan dan Manfaat Penulisan

1. Tujuan Penulisan

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab sengketa dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli khususnya di Kota Surabaya.
- b. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa yang terjadi dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli khususnya di Kota Surabaya.

2. Manfaat Penulisan

- a. Sebagai salah satu bahan bacaan bagi masyarakat khususnya di Kota Surabaya, terutama yang hendak melakukan pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli secara aman, dengan mengenal dan menghindari penyebab-penyebab terjadinya sengketa serta mengetahui upaya apa saja yang dapat dilakukan dalam menyelesaikan sengketa yang terjadi.
- b. Sebagai wacana bagi Pemerintah dalam hal ini adalah pihak Kantor Pertanahan Kota Surabaya untuk melihat apa yang terjadi di

¹⁹Ibid.

masyarakat dan penyimpangan-penyimpangan yang ada sehingga dapat mengambil kebijakan yang sesuai khususnya dalam hal pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli.

- c. Sebagai sarana bagi PPAT- Notaris khususnya di wilayah Kota Surabaya untuk meninjau salah satu segi yang cukup penting dalam menjamin perbuatan hukum yang disahkan olehnya tidak mengandung benih-benih sengketa.
- d. Kalangan akademisi khususnya di bidang Hukum Tanah dan para praktisi hukum, dalam peningkatan pendidikan dan pemahaman mengenai sengketa pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli serta upaya penyelesaian sengketa dalam pemindahan hak milik di Kota Surabaya.

5. Metode Penulisan

1. Pendekatan masalah

Penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan studi kasus. Pendekatan studi kasus berarti melakukan suatu pendekatan dengan mempelajari secara mendalam terhadap suatu keadaan atau peristiwa hukum, faktor-faktor atau interaksi-interaksi yang terjadi serta menganalisis obyek penulisan secara utuh. Bertujuan untuk mendapatkan pemahaman tentang permasalahan yang ada dari kasus yang terjadi di Kota Surabaya, yaitu dengan menyeleksi, menganalisis, serta mengolah bahan hukum yang ada. Walaupun demikian, ada keterbatasan dalam studi kasus ini yaitu generalisasi terbatas berlakunya, tidak memiliki validitas yang berlaku umum, dan bersifat kasuistik.

2. Sumber bahan hukum:

Untuk menunjang penulisan skripsi ini, maka saya menggunakan sumber bahan hukum:

- a. Bahan hukum primer meliputi Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, ikatan jual beli, akta jual beli, surat kuasa untuk menjual, putusan Mahkamah Agung dan putusan perkara di Pengadilan Negeri Surabaya yang terkait dengan bidang penulisan skripsi ini.
- b. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku tentang pertanahan dan buku-buku yang berkaitan dengan penulisan, jurnal-jurnal ilmiah di bidang hukum, internet dan kamus.

3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui prosedur identifikasi dan inventarisasi bahan-bahan hukum primer dan sekunder secara kritis untuk selanjutnya melalui proses klasifikasi secara logis sistematis sesuai dengan topik penulisan dan tujuan penulisan ini dengan mempergunakan sistem kartu (card system). Dalam sistem kartu ini dibagi untuk tiga macam kartu yaitu ikhtisar, kartu kutipan dan kartu analisis.

Dalam mengumpulkan bahan hukum, kartu-kartu disusun berdasarkan nama pengarang (subyek), tetapi dalam penguraian dan analisis dilakukan berdasarkan obyek sesuai dengan topik pembahasan. Bahan-bahan hukum (legal material) yang diperoleh dan diolah dengan cara identifikasi dan inventarisasi secara kritis untuk selanjutnya melalui proses klasifikasi yang logis sistematis sesuai dengan tema yang terumus untuk dianalisis.

4. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dilakukan dengan legal reasoning (penalaran hukum) yaitu dengan adanya alasan-alasan yang mendukung opini atas dasar langkah-langkah berpikir secara runtun, runtut, teratur dan sistematis untuk memperoleh pemahaman atas tema yang dijadikan titik pangkal penulisan ini.

Bahan hukum yang telah dikumpulkan, diolah dan dianalisis ditunjang oleh hasil wawancara dengan PPAT-Notaris yang memiliki wilayah kerja di Kota Surabaya serta hasil wawancara dengan staf Kantor Pertanahan Kota Surabaya yang terkait dengan bidang penulisan skripsi ini.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Penulisan skripsi ini disusun dengan sistematika pembahasan yang terbagi dalam empat bab yang terdiri dari sub bab-sub bab. Dimana Bab I saya tempatkan sebagai pendahuluan yang menguraikan garis besar permasalahan untuk memberikan pengetahuan dan gambaran secara umum mengenai materi dan maksud dari penulisan skripsi ini diawali dengan permasalahan (latar belakang masalah dan rumusannya), penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan dan manfaat penulisan, metode penulisan dan pertanggungjawaban sistematika. Dengan adanya bagian pendahuluan ini diharapkan agar dapat mempermudah pembaca dalam memahami permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

Dalam Bab II ini materi penulisan dimulai dengan membahas tentang pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli, kemudian akan dijabarkan faktor-faktor penyebab sengketa dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli yang pembahasannya meliputi status hak yang menyangkut tentang

sertipikat hak milik atas tanah dan tanda bukti hak lama; subyek hak yang berkaitan dengan syarat-syarat sebagai pembeli dan penjual; serta obyek hak yang terdiri dari letak dan luas tanah serta batas-batas bidang tanah. Dalam setiap pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli, pihak-pihak terkait harus mengenali penyebab terjadinya sengketa. Sebab, seringkali benih-benih sengketa tersebut berkembang menjadi suatu sengketa. Jadi sekecil apapun gejala timbulnya sengketa tidak boleh diabaikan tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, karena apabila hal tersebut dibiarkan begitu saja, maka akan membahayakan kehidupan masyarakat, terganggunya tujuan negara serta program-program Pemerintah. Untuk itu perlu dicari upaya penyelesaian sengketa yang terjadi dalam pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli, sehingga dalam Bab III saya tempatkan pembahasan mengenai upaya penyelesaian sengketa melalui jalur non-Litigasi dengan meninjau peran PPAT-Notaris dan BPN serta Kantor Pertanahan Kota Surabaya di dalam upaya penyelesaian non-Litigasi tersebut dan melihat juga mekanisme penyelesaian non-Litigasi yang diatur oleh PP No. 24 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997. Selain itu akan dibahas upaya penyelesaian sengketa melalui jalur Litigasi. Pembahasannya meliputi proses penyelesaian sengketa di Pengadilan dan disertai dengan analisis tentang sengketa yang terjadi dalam pemindahan hak milik di Kota Surabaya, yang berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan ini dengan contoh putusan perkara di Pengadilan Negeri Surabaya.

Sebagai akhir dari penulisan skripsi ini, dalam Bab IV akan dijelaskan mengenai simpulan sebagai jawaban untuk permasalahan yang telah dikemukakan dalam penulisan ini serta penyampaian saran sebagai sumbangan pemikiran bagi dunia hukum tentang pentingnya mencermati perihal sengketa pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli yang diharapkan dapat berguna bagi masyarakat, Pemerintah dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan, para PPAT-Notaris, kalangan akademisi khususnya di bidang Hukum Tanah dan para praktisi hukum.