

**KAJIAN YURIDIS PENYELESAIAN KASUS
SENKETA JUAL BELI TANAH DILUAR
PENGADILAN (NON LITIGASI)¹**

**Oleh : Margaretha Putri Christy Kalengkongan²
Meiske tineke sondakh³
Josina E. Londa⁴**

Abstrak

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana bentuk bentuk penyelesaian sengketa jual beli tanah diluar pengadilan/ non litigasi dan bagaimana pelaksanaan hasil penyelesaian sengketa jual beli tanah diluar pengadilan/ non litigasi. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Penyelesaian sengketa jual beli tanah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa telah dipraktekkan di Indonesia setelah diberlakukannya Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 30 Tahun 1999. 2. Hal hal yang menjadi fokus perhatian dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah dalam penyelesaian diluar pengadilan adalah pemeriksaan terhadap tahapan persiapan sebelum melakukan jual beli tanah, oleh penjual dan pembeli sebelum melakukan transaksi jual-beli tanah adalah dengan mendatangi Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Kata kunci: Kajian Yuridis, Penyelesaian Kasus, Sengketa Jual Beli, Tanah, Diluar Pengadilan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu bagian dari kehidupan manusia yang memiliki arti penting baik sebagai sumber daya alam dimana tanah merupakan sumber kehidupan sehari-hari dan juga tanah sering dihubungkan dengan nilai *magis* dan *religious* bagi masyarakat dipedesaan. Arti penting tanah bagi manusia kemudian dirumuskan dalam konstitusi negara Republik Indonesia yaitu dalam Undang Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 1 yang berbunyi bahwa "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara

dan digunakan sebesar besarnya bagi kemakmuran rakyat"⁵

Penyelesaian sengketa jual beli tanah dalam penulisan ini tentunya merujuk pada sengketa perdata yakni sengketa tentang jual beli sebagaimana diatur dalam pasal 1457 KUHPperdata yang menjelaskan mengenai maksud jual beli yaitu suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pasal 1458 KUHPperdata menjelaskan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi Antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.⁶ Sedangkan sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁷

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan pada awalnya disebabkan dari adanya rasa kecewa dan frustrasi masyarakat pencari keadilan atas penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Sebagaimana diutarakan Thomas J. Harron masyarakat tidak puas menyelesaikan sengketa melalui pengadilan oleh karena sistem yang melekat pada pengadilan cenderung merugikan, dalam bentuk: diperlukan waktu yang panjang (*a waste of time*), biaya mahal (*very expensive*), mempermasalahkan masa lalu dan bukan menyelesaikan masa depan, membuat orang bermusuhan (*enemy*), dan melumpuhkan para pihak (*paralyzes people*).⁸

⁵ Undang Undang Dasar RI Tahun 1945, Pasal 33 ayat 1.

⁶ Kitab Undang Undang Hukum Perdata

⁷ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta Tahun, 2008, hlm. 18

⁸ Suparto Wijoyo, Penyelesaian Sengketa Lingkungan (*Environmental Disputes Resolution*), Airlangga University Press. Hlm 92, Tahun 2003

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM : 15071101389

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

Kemudian berkembang sesuai berjalannya waktu, masyarakat memilih untuk menyelesaikan sengketa jual beli tanah dengan cara mediasi atau perdamaian diluar pengadilan (non litigasi) dengan tujuan untuk efisien waktu dan lain lain.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penulis merasa tertarik untuk menulis skripsi ini dengan memilih judul : “Kajian yuridis penyelesaian kasus sengketa jual beli tanah diluar pengadilan (Non Litigasi)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk bentuk penyelesaian sengketa jual beli tanah diluar pengadilan/ non litigasi.
2. Bagaimana pelaksanaan hasil penyelesaian sengketa jual beli tanah diluar pengadilan/ non litigasi.

C. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Dalam pembahasan masalah, penulis sangat memerlukan data dan keterangan dalam penelitian ini. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode pendekatan yuridis normatif dimana penelitian hukum yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti tulisan pustaka atau data sekunder belaka yang berhubungan dengan judul skripsi.

PEMBAHASAN

A. Bentuk Bentuk Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Diluar Pengadilan/ Non Litigasi

Dewasa ini semakin banyak kritikan-kritikan terhadap kinerja pengadilan, antara lain yaitu proses penyelesaian perkara melalui pengadilan dianggap sangat lambat, mahal dan membuang waktu dikarenakan menumpuknya perkara di Mahkamah Agung sehingga putusan perkara harus menunggu lama, akibatnya menurunnya kepercayaan para pencari keadilan kepada kinerja dunia peradilan. Bagi yang mampu, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui berbagai cara, namun bagi yang kurang mampu satu-satunya cara ialah melalui litigasi ke

pengadilan, yang seringkali memakan waktu panjang disertai biaya yang mahal.

Penyelesaian sengketa tanah permasalahan tidak hanya melalui proses peradilan tetapi dapat juga dimungkinkan diluar peradilan diantaranya adalah melalui Mediasi atau yang dikenal dengan *Alternatif Dispute Resolution* (ADR), penerapan *Alternatif Dispute Resolution* (ADR) mulai berlaku sejak diberlakukannya Undang Undang Nomor Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.⁹ Namun sebenarnya jauh sebelumnya penyelesaian sengketa di bidang pertanahan dapat dilaksanakan diluar pengadilan berdasarkan 2 (dua) alasan, yaitu : Pertama, di dalam setiap sengketa perdata yang diajukan di muka pengadilan, hakim selalu mengusulkan untuk penyelesaian secara damai oleh para pihak (Pasal 130 HIR). Kedua, secara eksplisit cara penyelesaian masalah berkenaan dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah diupayakan melalui jalur musyawarah.¹⁰

Dalam perkembangannya, penyelesaian sengketa dibidang pertanahan melalui mediasi hal ini telah di atur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang “Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum” (Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005) yang diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 yang telah dilengkapi dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 tahun 2007. Dengan berlakunya Perpres No. 36 tahun 2005, maka Keppres No. 55 tahun 1993 dinyatakan tidak berlaku lagi.

Di Indonesia penyelesaian sengketa melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disingkat APS) telah dipraktekkan setelah diberlakukannya Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999. Dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 30 Tahun 1999 disebutkan bahwa: “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan

⁹ Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

¹⁰ Maria S.W Sumardjono, *Hukum Pertanahan*, Penerbit Buku Kompas, Tahun 2008. hlm. 46

dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.”¹¹

1. Konsultasi

Konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu, yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut. Peran dari konsultan dalam penyelesaian sengketa tidaklah dominan, konsultan hanya memberikan pendapat (hukum), sebagaimana yang diminta oleh kliennya, yang untuk selanjutnya keputusan mengenai penyelesaian sengketa tersebut akan diambil sendiri oleh para pihak, meskipun adakalanya pihak konsultan diberi kesempatan untuk merumuskan bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang dikehendaki oleh para pihak yang bersengketa tersebut.

Dengan adanya perkembangan zaman, konsultasi dapat dilakukan dengan secara langsung maupun dengan menggunakan teknologi komunikasi yang telah ada. Konsultasi dapat dilakukan dengan cara klien mengajukan sejumlah pertanyaan kepada konsultan. Hasil konsultasi berupa saran yang tidak mengikat secara hukum, artinya saran tersebut dapat digunakan atau tidak oleh klien, tergantung kepentingan masing-masing pihak.

2. Negosiasi

Negosiasi adalah cara untuk mencari penyelesaian masalah melalui diskusi (musyawarah) secara langsung antara pihak-pihak yang bersengketa yang hasilnya diterima oleh para pihak tersebut. Dari pengertian tersebut, Anda dapat merasakan bahwa negosiasi tampak lebih sebagai suatu seni untuk mencapai kesepakatan daripada ilmu pengetahuan yang dapat dipelajari. Dalam praktik, negosiasi dilakukan karena 2 (dua) alasan, yaitu: (1) untuk mencari sesuatu yang baru yang tidak dapat dilakukannya sendiri, misalnya dalam transaksi jual beli, pihak penjual, dan pembeli saling memerlukan untuk menentukan harga (di sini tidak terjadi sengketa); dan (2) untuk memecahkan

perselisihan atau sengketa yang timbul di antara para pihak.

Jadi Negosiasi merupakan sarana bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga. Menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), negosiasi diartikan sebagai penyelesaian sengketa secara damai melalui perundingan antara pihak-pihak yang bersengketa.

Melalui negosiasi para pihak yang bersengketa dapat melakukan suatu proses penjajakan kembali akan hak dan kewajiban para pihak yang bersengketa dengan suatu situasi yang sama-sama menguntungkan, dengan melepaskan atau memberikan kelonggaran atas hak-hak tertentu berdasarkan pada asas timbal balik. Kesepakatan yang telah dicapai kemudian dituangkan secara tertulis untuk ditandatangani dan dilaksanakan oleh para pihak.

Namun proses negosiasi dalam penyelesaian sengketa terdapat beberapa kelemahan. Yang pertama ialah ketika kedudukan para pihak yang tidak seimbang. Pihak yang kuat akan menekan pihak yang lemah. Yang kedua ialah proses berlangsungnya negosiasi acap kali lambat dan bisa memakan waktu yang lama. Yang ketiga ialah ketika suatu pihak terlalu keras dengan pendiriannya.

3. Mediasi

Pengertian mediasi antara lain adalah upaya penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang netral, yang tidak memiliki kewenangan mengambil keputusan, yang membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai penyelesaian (solusi) yang diterima oleh kedua belah pihak. Jika Anda perhatikan pengertian mediasi tersebut, sebenarnya mediasi sulit didefinisikan karena pengertian tersebut sering digunakan oleh para pemakainya dengan tujuan yang berbeda-beda, sesuai dengan kepentingan mereka masing-masing. Misalnya, di beberapa negara karena pemerintahnya menyediakan dana untuk lembaga mediasi bagi penyelesaian sengketa komersial, banyak lembaga lain menyebut dirinya sebagai lembaga mediasi.

Jadi mediasi adalah intervensi terhadap suatu sengketa oleh pihak ketiga (mediator) yang dapat diterima, tidak berpihak dan netral

¹¹ Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

serta membantu para pihak yang berselisih mencapai kesepakatan secara sukarela terhadap permasalahan yang disengketakan. Menurut Rachmadi Usman, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan melalui perundingan yang melibatkan pihak ketiga (mediator) yang bersikap netral dan tidak berpihak kepada pihak-pihak yang bersengketa serta diterima kehadirannya oleh pihak-pihak yang bersengketa.

Mediator bertindak sebagai fasilitator. Hal ini menunjukkan bahwa tugas mediator hanya membantu para pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan masalah dan tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan. Mediator berkedudukan membantu para pihak agar dapat mencapai kesepakatan yang hanya dapat diputuskan oleh para pihak yang bersengketa. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk memaksa, tetapi berkewajiban untuk mempertemukan para pihak yang bersengketa. Mediator harus mampu menciptakan kondisi yang kondusif yang dapat menjamin terciptanya kompromi diantara pihak-pihak yang bersengketa untuk memperoleh hasil yang saling menguntungkan.

4. Konsiliasi

Penyelesaian melalui konsiliasi dilakukan melalui seorang atau beberapa orang atau badan (komisi konsiliasi) sebagai penengah yang disebut konsiliator dengan mempertemukan atau memberi fasilitas kepada pihak-pihak yang berselisih untuk menyelesaikan perselisihannya secara damai. Konsiliator ikut serta secara aktif memberikan solusi terhadap masalah yang diperselisihkan.

Hal yang menarik mengenai konsiliasi adalah konsiliasi pada dasarnya hampir sama dengan mediasi, mengingat terdapat keterlibatan pihak ke-3 yang netral (yang tidak memihak) yang diharapkan dapat membantu para pihak dalam upaya penyelesaian sengketa mereka, yaitu konsiliator. Namun demikian, Anda perlu perhatikan bahwa konsiliator pada umumnya memiliki kewenangan yang lebih besar daripada mediator, mengingat ia dapat mendorong atau "memaksa" para pihak untuk lebih kooperatif dalam penyelesaian sengketa mereka. Konsiliator pada umum dapat menawarkan alternatif-alternatif penyelesaian yang digunakan sebagai bahan pertimbangan oleh

para pihak untuk memutuskan. Jadi, hasil konsiliasi, meskipun merupakan kesepakatan para pihak, adalah sering datang dari si konsiliator dengan cara "mengintervensi". Dalam kaitan itu, konsiliasi dalam banyak hal mirip dengan mediasi otoritatif di mana mediator juga lebih banyak mengarahkan para pihak.

5. Penilaian Ahli

Penyelesaian sengketa jual beli tanah yang dilakukan diluar pengadilan dengan cara mendengarkan keterangan/ pendapat ahli pertanahan yang dalam hal ini adalah dari pihak Badan Pertanahan Nasional.

Jadi persoalan ini disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk diselesaikan secara musyawarah mufakat.

B. Pelaksanaan Hasil Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Diluar Pengadilan/ Non Litigasi

Pelaksanaan mediasi penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Pertanahan dilaksanakan berdasarkan dengan JUKNIS Nomor : 05/ JUKNIS / D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi yang merupakan Peraturan Pelaksana dari Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Hal hal yang menjadi fokus perhatian dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah dalam penyelesaian diluar pengadilan adalah :

1. Pemeriksaan terhadap tahapan persiapan sebelum melakukan jual beli tanah, oleh penjual dan pembeli sebelum melakukan transaksi jual-beli tanah adalah dengan mendatangi Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sebelum transaksi jual beli dilakukan, PPAT akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun oleh pembeli. Oleh PPAT sebelum menindak lanjuti proses transaksi jual beli hak atas tanah adalah dengan melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah ke BPN dan pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk melakukan pemeriksaan tersebut PPAT akan meminta asli sertifikat hak atas tanah dan Surat Tanda

Terima Setoran (STTS) atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB dari pihak penjual.

Selain pemeriksaan Sertifikat Hak Atas Tanah Ke BPN, selanjutnya apakah pihak PPAT telah memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

2. Tahap kedua perlu diperiksa apakah Jual beli tanah terjadi jika terjadi kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai ukuran dan harga tanah. Hal ini dilakukan melalui musyawarah di antara penjual dan pembeli. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya tentang harga, pajak, komisi dan biaya lainnya. Kemudian apakah Penjual dan pembeli sepakat untuk menunjuk salah satu PPAT untuk melakukan jual beli tanah. Setelah tercapainya kesepakatan antara penjual dan calon pembeli maka sebagai tanda kesepakatan untuk dibuatkan perjanjian jual beli tanah.
3. Dalam tahap ketiga ini perlu diperiksa tentang tahapan pemindahan hak milik, jual beli tanah harus memenuhi syarat terang yaitu perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Berdasarkan pada Pasal 37, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Akta Jual Beli merupakan dokumen yang menjadi bukti sah bahwa adanya peralihan hak atas tanah yang semula dari pemilik selaku penjual beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru. Akta Jual Beli dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kemudian apabila pembuatan Akta Jual Beli (AJB) telah selesai, maka PPAT kemudian menyerahkan berkas-berkas Akta

Jual Beli ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk keperluan balik nama sertifikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut. Proses balik nama sertifikat dapat dilakukan dengan menggunakan jasa dari PPAT setempat, atau pembeli mengajukan sendiri proses balik nama dengan demikian berkas jual-beli yang ada di PPAT diminta, dan selanjutnya pembeli mengajukan permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan.

Dengan demikian maka penyelesaian sengketa diluar pengadilan melalui mediasi dan hasil keputusan yang dihasilkan dari proses tersebut oleh Badan Pertanahan maupun Kantor Pertanahan dilaksanakan sesuai dengan kewenangan dan kekuasaannya sebagai lembaga yang berwenang dalam pertanahan baik dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan di luar pengadilan. Keputusan sebagai hasil dari penyelesaian sengketa pun bersifat mengikat dan final bagi para pihak yang bersangkutan.

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Republik Indonesia sangat mendukung dengan program pemerintah dalam hal penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan dengan cara non litigasi khususnya melalui mediasi, karena banyak diberitakan pada media massa dan media sosial. Sorotan untuk menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan yang terjadi terus disuarakan semua lapisan masyarakat serta mendapat perhatian dari Presiden Joko Widodo. Selain itu, penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan juga menjadi isu penting dalam Rencana Strategis (Renstra) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Dalam beberapa kesempatan, Menteri ATR/Kepala BPN telah memberikan instruksi agar setiap jajaran Kementerian ATR/BPN dapat menangani setiap kasus pertanahan yang terjadi serta bertindak tegas terhadap praktek mafia tanah.¹²

Sebagai bukti penerapan penyelesaian sengketa tanah dengan cara non litigasi bahwa jumlah kasus sengketa dan konflik pertanahan yang terjadi dari tahun 2015-2020 berjumlah 9.500 kasus pertanahan yang didata oleh Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan (PSKP). "Sengketa dan

¹² www.atrbpn.go.id diakses tanggal 21 November 2021 pkl 20.00

konflik pertanahan yang terjadi karena orang-orang berlomba-lomba bisa mempunyai tanah dengan cara apapun, sengketa itu merupakan perbedaan persepsi antara dua atau lebih orang atau badan hukum atau pemerintah dengan pihak lain terhadap satu status tanah, status penguasaan maupun status kepemilikan disebabkan proses jual beli yang tidak memenuhi persyaratan menurut undang-undang atau status keputusan tertentu yang diterbitkan oleh BPN sehingga menimbulkan ketidakpuasan suatu pihak sehingga menimbulkan sengketa,”¹³

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang akhirnya melaksanakan Diklat Mediasi Pertanahan Tingkat I, pada Selasa (23/02/2021). Dirjen PSKP juga mengatakan bahwa adanya kasus pertanahan membuat jajaran Kementerian ATR/BPN harus siap untuk menangani kasus pertanahan, dimulai dari menentukan status tanah sampai pengambilan keputusan. “Apakah keputusan itu keputusan administratif yang kita ambil berdasarkan hasil kajian dan penelitian kita atau dengan perdamaian. Jika kita mengambil keputusan administratif, berdasarkan kajian, keputusan yang diambil akan mendapat keberatan sehingga menimbulkan perkara,”

Mediasi pertanahan atau perdamaian juga merupakan opsi untuk menyelesaikan sengketa pertanahan. Dirjen PSKP mengatakan bahwa ini merupakan metode penyelesaian sengketa pertanahan yang terbaik. “Jika ada dua orang bersengketa, lalu mereka sepakat untuk melepaskan sebagian haknya lalu menerima haknya, maka seharusnya sengketa itu sudah tuntas karena kedua pihak memperoleh kondisi yang sama-sama menang, Win-win Solution,” kata Dirjen PSKP. Kementerian ATR/BPN bersama Universitas Gadjah Mada (UGM) telah bekerjasama untuk mencetak tenaga mediator pertanahan. Diungkapkan dalam diklat mediasi kasus pertanahan tersebut bahwa ada sekitar 600 orang yang sudah menjadi mediator pertanahan. “Pengetahuan tentang mediasi pertanahan benar-benar dapat dimanfaatkan. Mungkin, para peserta punya pengetahuan yang luas mengenai hukum pertanahan, tetapi bagaimana menjadi mediator pertanahan yang baik, bagaimana melaksanakan mediasi pertanahan yang baik dan menyadarkan pihak

yang bersengketa bahwa perdamaian itu jalan yang terbaik. Ini perlu digali,” kata Dirjen PSKP. Dirjen PSKP berpesan kepada peserta diklat tersebut agar dapat mengikuti dengan sungguh-sungguh. “Harapannya, Diklat Mediasi Pertanahan Tingkat I ini dapat memberikan nilai tambah dan manfaat bagi peserta dan Kementerian ATR/BPN”.¹⁴

Kepala Pusat Mediasi Indonesia Universitas Gadjah Mada (UGM), pada kesempatan itu mengatakan bahwa Diklat Mediasi Pertanahan ini diikuti oleh 40 orang yang berasal dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota se-Indonesia. “Tujuan diselenggarakan Diklat Mediasi Pertanahan Tingkat I adalah para peserta dapat memiliki peningkatan kompetensi sebagai Aparatur Sipil Negara (ASN) di Kementerian ATR/BPN, yang memiliki kemampuan dasar dalam kegiatan mediasi, sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku,”¹⁵

Dengan melihat kenyataan dilapangan berdasarkan uraian diatas maka sebagai tindak lanjut untuk penyelesaian sengketa jual beli tanah yang sering terjadi dimasyarakat, maka sebaiknya jika pemerintahan ditingkat kabupaten kota menerapkan sistem penyelesaian konflik tanah dengan cara non litigasi yang dimulai dengan program mediasi terlebih dahulu kemudian dikembangkan model model yang lain seperti konsiliasi atau melalui lembaga arbitrase.

Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan di luar pengadilan melalui lembaga arbitrase dapat dikembangkan sebagaimana yang sudah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang akhir akhir ini dapat berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan meliputi :

1. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi;
2. Pencatatan dalam Sertipikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya;
3. Penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

PENUTUP

A. Kesimpulan

¹³ *Ibid*

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ *Ibid*

1. Penyelesaian sengketa jual beli tanah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa telah dipraktekkan di Indonesia setelah diberlakukannya Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 30 Tahun 1999 disebutkan bahwa: "Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan. Adapun bentuk bentuk penyelesaian sengketa jual beli tanah diluar pengadilan/ non litigasi yakni dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan penilaian ahli. Dan yang paling disukai masyarakat adalah dengan cara mediasi yang dilakukan oleh lembaga Badan Pertanahan Nasional.
2. Hal hal yang menjadi fokus perhatian dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah dalam penyelesaian diluar pengadilan adalah :
 - a. Pemeriksaan terhadap tahapan persiapan sebelum melakukan jual beli tanah, oleh penjual dan pembeli sebelum melakukan transaksi jual-beli tanah adalah dengan mendatangi Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).
 - b. Pemeriksaan terhadap proses jual beli apakah jual beli tanah terjadi atas kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai ukuran dan harga tanah. Hal ini dilakukan melalui musyawarah di antara penjual dan pembeli.
 - c. Pemeriksaan tentang tahapan pemindahan hak milik, jual beli tanah harus memenuhi syarat terang yaitu perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Berdasarkan pada Pasal 37, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Akta Jual Beli merupakan dokumen yang menjadi bukti sah bahwa adanya peralihan hak atas tanah yang semula dari pemilik selaku penjual beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru.

B. Saran

1. Perlu adanya peraturan daerah tingkat kabupaten kota tentang pembentukan "Tim Mediasi Pertanahan" ditingkat kabupaten kota agar penyelesaian sengketa pertanahan tidak menumpuk di pengadilan.
2. Perlu dilakukan sosialisasi kepada masyarakat hasil penyelesaian sengketa jual beli tanah yang dilakukan diluar pengadilan/ non litigasi dengan damai memiliki kekuatan hukum jika disertai akte perdamaian kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Sinar Grafika Jakarta, 2010.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta Tahun, 2008.
- Frans Hendra Winarta, S.H., M.H., *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, Tahun 2012.
- Goenawan, *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*, Pustaka Grhatama, Jogjakarta Tahun 2008.
- Hutagalung, A.S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Penerbit Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia (LPHI). Jakarta Tahun 2005.
- Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta. Tahun 2005.
- Maria S.W Sumardjono, *Hukum Pertanahan*, Penerbit Buku Kompas, Tahun 2008.
- Miswadi. *Hukum Acara Perdata*, STAIN Press, Bukit Tinggi. Tahun 2005.
- Rachmadi Usmani. 2012. *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*. Jakarta. Penerbit : Sinar Grafika.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Suparto Wijoyo, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan (Environmental Disputes Resolution)*, Airlangga University Press, Tahun 2003.
- Riski Abdriana Yuriani, *Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi*. *Skripsi*. Fakultas Ilmu Sosial. Universitas Negeri Yogyakarta.

Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Penerbit Telaga Ilmu Indonesia. Jakarta, Tahun 2009.

www.atrbpn.go

Undang Undang Dasar 1945

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

Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur mediasi di pengadilan.

Black's Law Dictionary.