

PENYELESAIAN SENGKETA PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM LUNAS PEMBAYARAN JUAL BELI TANAHNYA¹

Oleh : **Safriani Ode Teni²**

Meiske Tineke Sondakh³

Nontje Rimbing⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana pengaturan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanah dan bagaimana penyelesaian sengketa peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya, yan dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Bahwa pengaturan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana setelah unifikasi hukum pertanahan nasional dengan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka jual beli tanah harus dilakukan dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat di hadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Yang meliputi: a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah; b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. 2. Bahwa Penyelesaian sengketa peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya dapat dilakukan melalui : a. menggunakan Lembaga Peradilan (Litigasi) dengan proses hukum acara perdata; b. Menggunakan cara Di luar Pengadilan (Non Litigasi) dengan menggunakan proses proses : Mediasi, Negosiasi, Musyawarah Mufakat
Kata kunci: jual beli tanah;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berkenaan dengan sengketa hukum dengan pertanahan, misalnya sengketa peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayaran harga tanah dari jual beli yang dilakukan yang sering terjadi ditengah-tengah masyarakat, sering dilakukan penyelesaian sengketa melalui jalur di pengadilan dengan menggunakan hukum acara perdata, namun akhir-akhir ini telah berkembang sistem penyelesaian luar pengadilan atau secara alternative yang sangatlah memungkinkan dan relevan. Ini disebabkan karena hal kepercayaan masyarakat yang semakin menurun terhadap lembaga peradilan dengan alasan bahwa waktu penyelesaiannya terlalu lama dan menguras waktu , tenaga dan keuangan yang cukup besar maka penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui cara perundingan, mediasi, arbitrase atau pun yang lain merupakan jalan keluar yang sangat bermanfaat. Dalam penyelesaian sengketa khususnya sengketa pertanahan yang memang merupakan sengketa yang paling pelik di masyarakat dilihat dari pengaduannya yang memang banyak terjadi dalam berbagai varian kasusnya, serta penyelesaian dengan akhir "win – win solution" yang merupakan harapan dari masyarakat yang membutuhkan adanya bantuan pihak ke tiga yang membantu dalam mengeksplorasi berbagai alternatif penyelesaian sengketa tersebut. Dan hal ini dapat terwujud apabila terdapat suatu pedoman, kaidah atau pun standar yang dipatuhi oleh masyarakat, sebagai hak dasar, karena hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, kebebasan, dan harkat diri seseorang.⁵

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanah.
2. Bagaimana penyelesaian sengketa peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 17071101220

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Budi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang –Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Djambatan: Jakarta, 2003), hlm. 24

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode pendekatan yuridis normative.

PEMBAHASAN

A. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli

Sengketa peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanah yang sering terjadi di masyarakat yang disebabkan oleh penerapan hukum pertanahan di Indonesia yang beragam antara lain ada yang berupa hukum barat, maupun hukum adat, walaupun telah di unifikasi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (undang-undang ini disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria) dalam bidang Pertanahan.

Undang-Undang Pokok Agraria mendasarkan konsep pemikiran pada hukum Adat yang berlaku di Indonesia. Dalam beberapa hal, tentu saja menimbulkan perbedaan penerapan dengan konsep hukum yang mendasarkan konsep pemikiran pada Hukum Barat. Misalnya dalam hal jual beli tanah, misalnya, Hukum Adat menganut perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan di hadapan pemimpin adat (pejabat) yang menangani masalah pertanahan (atau tetua adat) yang sifatnya tunai, berarti peralihan hak dari penjual kepada pembeli berlangsung secara seketika itu juga, pada saat terjadi pembayaran dari pembeli kepada penjual.

Berbeda dengan jual beli tanah dalam konsep hukum barat, dimana sistem hukum barat membagi atas dua perbuatan hukum, yaitu perbuatan hukum perjanjian jual beli, dimana penjual dan pembeli saling berjanji untuk melakukan jual beli yang tunduk pada ketentuan Buku III KUH Perdata Tentang Perikatan dan levering, dimana terjadi perbuatan hukum penyerahan hak kebendaan dari Penjual kepada pembeli yang tunduk pada ketentuan buku II KUH Perdata Tentang Benda.

Untuk jual beli tanah, maka levering dilakukan dengan Balik Nama pada pejabat pembuat akte tanah. Perbedaan praktek jual beli tanah telah terjadi pada masyarakat Indonesia sejak zaman kolonial. Untuk masyarakat adat, yang tidak menganut hukum tertulis, maka peralihan hak atas tanah pun

dilakukan dengan mengadopsi konsep hukum adat. Dengan demikian, Peralihan atas tanah (hak atas tanah) dalam prakteknya dilaksanakan dengan berbagai cara, diantaranya dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ataupun dalam suatu perjanjian jual beli diatas kertas segel (bermeterai) ataupun bahkan hanya berupa kwitansi saja.

Demi kepastian hukum, sekalipun hukum tanah nasional mengadopsi sistem hukum adat, telah diatur secara tegas dan nyata dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa jual beli atas objek tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli tanah masuk ke dalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Sekalipun Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempergunakan kata Perikatan namun tidak ada satu pasal pun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan Perikatan.

Perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu⁶ Sedangkan berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdata menyebutkan bahwa perikatan dapat lahir dari perjanjian atau dari undang-undang. Perikatan yang lahir dari perjanjian dibedakan atas perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir karena perbuatan manusia (Pasal 1352 KUHPerdata), kemudian Perikatan yang lahir karena perbuatan manusia dibedakan atas perbuatan manusia menurut hukum dan perbuatan melawan hukum (Pasal 1353 KUHPerdata). Perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdata adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Perjanjian Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan,

⁶ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Alumi, 2017, hlm. 34

dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Kemudian Pasal 1458 KUHPPerdata dikatakan bahwa jual beli itu telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah para pihak ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, unsur-unsur pokok (esensial) dalam perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUHPPerdata adalah setelah para pihak tersebut sepakat tentang benda dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Berdasarkan asas kesepakatan /konsensualisme tersebut, ditegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat cukup dengan kata sepakat saja dan sudah dilahirkan pada saat tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan dalam pasal tersebut sehingga bukan pada waktu sebelumnya maupun sesudahnya. Dengan demikian maka perjanjian jual beli tanah pun yang dilakukan menurut Hukum Perdata berlaku asas konsensualisme artinya bahwa ketika terjadi kata sepakat atas benda dan harga antara penjual dan pembeli maka kewajiban penjual dan pembeli telah terikat dalam suatu perjanjian jual beli tersebut.

Dalam hal kewajiban penjual, dapat kita baca dalam KUHPPerdata dimulai dari Pasal 1472 KUHPPerdata yaitu: Jika pada saat barang yang dijual sama sekali telah musnah maka jual beli menjadi batal yang artinya bahwa penjual harus menjamin objek jual beli berupa tanah tersebut. Penjual yang dibebani kewajiban untuk menyerahkan barang ditinjau dari segi ketentuan umum hukum perjanjian adalah berkedudukan sebagai pihak debitur. Umumnya pada jual beli, pihak penjual selamanya yang mempunyai kedudukan lebih kuat dibanding dengan kedudukan pembeli yang lebih lemah. Jadi penafsiran yang membebani kerugian pada penjual tentang pengertian persetujuan yang kurang jelas atau yang mengandung pengertian kembar, tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Jika pasal 1473 KUHPPerdata tidak menyebut apa-apa yang menjadi kewajiban pihak penjual, kewajiban itu baru dapat dijumpai pada pasal berikutnya, yakni Pasal 1473 KUHPPerdata pada pokoknya kewajiban penjual menurut pasal tersebut terdiri dari dua, yakni:

- a. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli,
- b. Kewajiban penjual memberi pertanggungjawaban atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai masalah apapun, baik yang berupa tuntutan maupun perbedaan.

Kewajiban Pembeli adalah Kewajiban membayar harga (Pasal 1513 KUHPPerdata) yang berbunyi “Kewajiban utama-utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana dicantumkan pada persetujuan”. Kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual-beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya Pasal 1513 KUHPPerdata sebagai pasal yang menentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal pertama, yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli. Oleh karena itu, sangat beralasan sekali menganggap pembeli yang menolak melakukan pembayaran, berarti telah melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatig*).

Waktu dan tempat Pembayaran pada prinsipnya bersamaan dengan tempat dan saat penyerahan barang. Inilah prinsip umum mengenai tempat dan saat pembayaran. Tentu tempat dan saat pembayaran yang utama harus dilakukan di tempat dan saat yang telah ditentukan dalam persetujuan. Jika tempat dan saat pembayaran tidak ditentukan dalam perjanjian, barulah dipedomani prinsip umum di atas. Yakni pembeli wajib melakukan pembayaran di tempat dan saat dilakukan penyerahan barang. Atas dasar aturan yang diuraikan, maka dapat dilihat:

- a. Pembayaran barang harus dilakukan di tempat tinggal pembeli. Hal ini sesuai dengan ketentuan, bahwa penyerahan atas barang dilakukan di tempat tinggal / kediaman pembeli;
- b. Pembayaran barang-barang tertentu dilakukan di tempat dimana barang tertentu tadi terletak ataupun di tempat penjual. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1429 KUHPPerdata, yang menentukan penyerahan atas barang-barang tertentu harus dilakukan di

tempat dimana barang tertentu terletak ataupun di tempat kediaman penjual. Sesuatu hal yang barangkali dikejar oleh ketentuan Pasal 1514 KUHPerduta, yang pembayaran harus dilakukan di tempat penyerahan barang, bertujuan agar pembayaran dan penyerahan barang yang dibeli, terjadi bersamaan dalam waktu yang sama, sehingga pembayaran dan penyerahan barang terjadi serentak pada tempat dan saat yang bersamaan.

Dengan demikian maka dapat dijelaskan bahwa perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (levering). Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (Jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (levering) benda yang menjadi obyek perjanjian dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut. Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Jika pada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis, disamping itu harus ada penyerahan nyata agar pemilikan pembeli menjadi sempurna, dan pembeli harus menyelesaikan pembayaran harga yang sudah disepakati (Pasal 1475 KUHPerduta). Sebagai contoh misalnya misalnya penjualan rumah atau tanah, penjual menyerahkan kepada pembeli baik secara nyata maupun secara yuridis dengan jalan melakukan akta jual beli untuk proses balik nama dari nama penjual kepada nama pembeli setelah pembayaran harga rumah/ tanah tersebut dibayarkan lunas kepada penjual. Untuk benda yang tidak bergerak umumnya penyerahan sudah cukup sempurna dengan penyerahan nyata saja (pasal 612 KUHPerduta). Mengenai ongkos penyerahan barang yang dijual diatur dalam pasal 1874 KUHPerduta yang berbunyi biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli jika tidak dicantumkan dalam perjanjian.

Namun demikian kedua belah pihak dapat mengatur lain, di luar ketentuan yang disebut diatas karena Pasal 1476 KUHPerduta itu sendiri ada menegaskan ketentuan pembayaran

ongkos penyerahan yang dimaksud Pasal 1476 KUHPerduta tadi berlaku, sepanjang para pihak penjual dan pembeli tidak memperjanjikan lain. Jika para pihak tidak menentukan tempat penyerahan dalam persetujuan jual beli maka penyerahan dilakukan ditempat terletak barang yang dijual pada saat persetujuan jual beli terlaksana. Ketentuan ini terutama jika barang yang yang dijual terdiri dari benda tertentu (bepaalde zaak).

Bagi jual beli barang-barang di luar barang-barang tertentu, penyerahan dilakukan menurut ketentuan Pasal 1393 ayat (2) KUHPerduta, penyerahan dilakukan ditempat tinggal kreditur, dalam hal ini ditempat pembeli dan penjual. Adapun barang yang diserahkan harus dalam keadaan sebagaimana adanya pada saat persetujuan dilakukan. Serta mulai saat terjadinya penjualan segala hasil dan buah yang timbul dari barang menjadi kepunyaan pembeli. Artinya bahwa jika jual beli atas rumah dan tanah dimana diatas tanah tersebut ada tumbuh pohon kelapa ataupun pohon cengkik dll maka hasil pohon tersebut merupakan milik si pembeli sekalipun pepohonan itu tidak tercantum dalam surat jual beli.

2. Jual Beli Menurut Hukum Adat

Jual beli khususnya dengan objek penjualan atas tanah dalam Hukum Adat memberikan pengertian bahwa jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir namun berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam Hukum Adat tidak dikenal adanya pengertian penyerahan secara yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum Penjual karena justru apa yang disebut dengan jual beli tanah adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Dalam hukum adat, peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran peralihan hak dalam jual beli hak atas tanah seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai. Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli

tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat Adat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian. Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang di luar perbuatan hukum jual beli tanah.

3. Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Nasional

Setelah unifikasi hukum pertanahan nasional dengan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka jual beli tanah harus dilakukan dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat di hadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam PP NO 24 Tahun 1997 tersebut telah diatur secara terperinci cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah tersebut yakni harus dilakukan di hadapan pejabat yang diberi kewenangan untuk itu yakni Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang dalam aturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam ketentuan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa PPAT harus menolak membuat akta jual beli jika:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b. Mengenai bidang tanah yang belum didaftar, kepadanya tidak disampaikan;
- c. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah terletak di jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/Kelurahan;
- d. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- e. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
- f. Untuk perbuatan hukum yang dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundangundangan yang berlaku; atau
- g. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- h. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada para pihak yang bersangkutan disertai alasannya; Untuk memperoleh bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertipikat

yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada sertifikatnya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pendaftaran tanah dahulu dikenal dengan istilah Cadastre yaitu suatu istilah teknis untuk record (rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai dan kemilikan atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Cadastre berasal dari bahasa latin *capistrum* yang berarti register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah.⁷ Sedangkan menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam pasal 19 UUPA ayat 2 lebih lanjut menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberi pengertian pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi: Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak

milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁸

Boedi Harsono, memberikan pengertian pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.⁹ Dari pengertian diatas dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah mengandung unsurunsur sebagai berikut:

- a. Dilakukan secara terus-menerus. Terus-menerus dimaksudkan apabila sekali tanah itu didaftar maka setiap terjadi perubahan atas tanah maupun subjeknya harus diikuti dengan pendaftaran tanah. Boedi Harsono berpendapat bahwa kata terus menerus menunjukkan kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya.¹⁰ Data yang sudah terkumpul dan tersedia selalu harus disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- b. Pengumpulan Data Tanah Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi 2 (dua) macam yaitu :
 - a) Data Fisik, yaitu data mengenai letak tanahnya, batas-batas tanahnya dan luasnya berapa serta bangunan dan tanaman di atasnya.
 - b) Data Yuridis, yaitu mengenai nama hak atas tanah, siapa yang menjadi pemegang hak tersebut serta peralihan dan pembebanannya jika ada.
- c. Tujuan Tertentu Pendaftaran tanah diadakan untuk menjamin kepastian hukum (legal cadaster) dan kepastian hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 19 UUPA. Hal tersebut berbeda dengan pendaftaran tanah sebelum UUPA yang bertujuan untuk penarikan pajak (fiscal cadaster).

⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Tahun 2008, hlm. 98

¹⁰ Boedi Harsono, *Ibid*

⁷ Parlindungan, *Pendaftaran dan Konversi Hak Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni Bandung, 2008, hlm.12

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ;
- b. Tanah Hak Pengelolaan ;
- c. Tanah Wakaf ;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ;
- e. Hak Tanggungan .

B. Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaran Jual Beli Tanahnya

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Dimana sebagaimana penjelasan di bab terdahulu bahwa proses penyelesaian sengketa tanah dapat berupa:

1. Penyelesaian melalui lembaga peradilan (litigasi)
2. Penyelesaian dengan di luar pengadilan (Non Litigasi)
3. Penyelesaian melalui lembaga adat.

Dalam penulisan skripsi ini penulis akan memberikan contoh kasus sengketa tanah yang terjadi ditempat tinggal penulis yakni di desa Nggele wilayah Pengadilan Negeri Bobong Kecamatan Taliabu Barat Pulau Taliabu. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bobong Nomor Perkara 2/Pdt.G/2019/PN Bbg.

Kronologis perkara sengketa tanah adalah sengketa peralihan hak milik atas tanah karena jual beli yang pembayaran harga tanah belum lunas.

Bahwa Penggugat adalah pembeli pertama dari pemilik tanah dengan bukti surat jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan di hadapan kepala desa Nggele pada 8 Desember 1979 dan ditandatangani oleh kedua belah pihak penjual dan pembeli yang disaksikan oleh saksi serta surat jual beli tersebut oleh Kepala Desa Nggele serta ikut menandatangani/mensahkan jual-beli tersebut. Kemudian pada tahun 1983 tanah tersebut oknum mantan kepala desa mengizinkan PKK Desa menggunakan tanah tersebut dan seluruh

tanaman yang ada diatas tanah tersebut berupa pohon cengkik dan kelapa ditebang oleh pengguna tanah (PKK) dengan alasan bahwa mereka (Tergugat) telah membeli tanah tersebut dari orang lain dengan cara menukar dengan cengkik 100 Kg namun baru 60 Kg yang diserahkan (belum lunas).

Kemudian penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan setempat dengan dasar gugatan adalah *onrecht matige overheidsdaad* serta memohon pengadilan untuk mengembalikan tanah tersebut kepada penggugat disertai ganti rugi pepohonan yang ditebang. Namun sebelum menempuh gugatan di pengadilan, penggugat terlebih dahulu melakukan penyelesaian dengan cara mediasi dan negosiasi secara kekeluargaan maupun menggunakan perantara namun tidak berhasil.

Atas Putusan Pengadilan Negeri Bobong bahwa Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat serta memerintahkan kepada para Tergugat untuk segera menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik tanah berdasarkan jual beli pertama dari pemilik awal atas tanah tersebut. Dan menghukum para Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 4.221.000 (Empat Juta Dua Ratus Dua Puluh Satu Ribu Rupiah).

Analisa Hukumnya:

1. Bahwa dalam menyelesaikan sengketa tanah oleh Penggugat, awalnya ia memilih "Mediasi" sebagai salah satu bentuk penyelesaian Non Litigasi dengan melalui proses perundingan para pihak dengan di bantu oleh mediator, dimana pihak-pihak yang bersengketa meminta atau menggunakan bantuan dari pihak ketiga yang netral untuk membantu menyelesaikan pertikaian di antara mereka.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006 Pasal 76, Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Selain itu dalam Peraturan Kepala Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 yang mengatur mengenai Mekanisme

Pelaksanaan Mediasi, sebagai pedoman bagi mediator yang ditunjuk oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam menangani proses mediasi ini bertujuan agar terdapat keseragaman, kesatuan pemahaman dan ataupun standarisasi bagi mediator yang ditunjuk dalam proses mediasi.¹¹ Penyelesaian sengketa hukum yang merupakan sebagian dari tugas-tugas yang harus dipikul Badan Pertanahan Nasional, ke deputian bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dan bukan hanya sekedar kewajiban melainkan sudah merupakan kebutuhan teknis bagi aparatnya yang memerlukan penanganan secara sungguh-sungguh melalui cara-cara, prosedur dan pola yang konsisten Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 yang mengatur mengenai Mekanisme Pelaksanaan Mediasi, sebagai pedoman bagi mediator yang ditunjuk oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam menangani proses mediasi. Petunjuk teknis ini bertujuan agar terdapat keseragaman, kesatuan pemahaman dan ataupun standarisasi bagi mediator yang ditunjuk dalam proses mediasi. Penyelesaian sengketa hukum yang merupakan sebagian dari tugas-tugas yang harus dipikul Badan Pertanahan Nasional, ke deputian bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dan bukan hanya sekedar kewajiban melainkan sudah merupakan kebutuhan teknis bagi aparatnya yang memerlukan penanganan secara sungguh-sungguh melalui cara-cara, prosedur dan pola yang konsisten. Faktor penghambat berhasilnya mediasi menurut beberapa pendapat antara lain adalah :

- Kondisi para pihak yang emosional.

- Kekuatan tawar menawar antara kedua pihak tidak seimbang sehingga sulit menemukan kesepakatan.
 - Tingkat ketaatan budaya hukum para pihak tidak sama sehingga masing-masing memikirkan menang dalam sengketa tersebut.
 - Mediator yang kurang memahami tujuan mediasi menurut peraturan perundang undangan.
2. Bahwa setelah proses mediasi tidak berhasil maka Penggugat memilih menggunakan Lembaga Peradilan (Litigasi) dalam menyelesaikan sengketa tanah tersebut dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat dengan mengikuti pedoman Hukum Acara Perdata.

Walaupun ada sebagian masyarakat yang kurang optimis memilih lembaga peradilan. dalam menyelesaikan sengketa tanahnya dengan beberapa alasan antara lain keberatan terhadap biaya yang cukup besar serta waktu yang ditempuh cukup panjang, namun akhirnya mereka memilih juga Peradilan sebagai lembaga satu satunya tempat mencari keadilan di dunia. Peradilan umum adalah salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Kekuasaan dilingkungan peradilan umum dijalankan oleh:

- 1.1. Pengadilan Negeri yang merupakan pengadilan tingkat pertama,
- 1.2. Pengadilan Tinggi yang merupakan pengadilan tingkat banding,
- 1.3. Mahkamah Agung RI sebagai pengadilan negara tertinggi.

Pengadilan Negeri berkedudukan di Kabupaten/Kota. Daerah hukumnya meliputi wilayah Kabupaten/Kota. Sedangkan Pengadilan Tinggi berkedudukan di Ibukota Provinsi. Daerah hukumnya meliputi daerah provinsi. Dalam penyelesaian perkara sengketa tanah di Pengadilan Umum berlaku ketentuan-ketentuan Perdata seperti KUHPerdata dan ketentuan lain di luarnya, seperti Undang Undang Pokok Agraria. Tugas dan kewenangan badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, mengadili

¹¹ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007

serta menyelesaikan sengketa diantara pihak yang berperkara berdasarkan Undang-Undang No.14 tahun 1970 yang telah diubah dan diperbaharui oleh Undang-Undang No.35 Tahun 1999.

Penyelesaian sengketa pertanahan dilakukan di pengadilan umum karena sesuai Buku II KUHPerdara dalam buku kedua KUHPerdara, tanah diatur dalam hukum materil. Untuk mempertahankan hukum formal digunakan hukum acara HIR/RBg. Walaupun buku kedua sudah dihapus setelah pemberlakuan UUPA, hingga saat ini belum ada hukum acara yang berfungsi untuk mempertahankan UUPA tersebut. Jadi HIR/RBg masih dipakai.¹² Selain itu HIR/RBg digunakan sebagai hukum acara penyelesaian sengketa pertanahan karena tanah itu mencakup status dan hak sekaligus, keduanya tak mungkin dipisahkan. Juga tidak mungkin diselesaikan dengan memisahkan subjek (pemegang haknya) dan objeknya (tanahnya). Sengketa mengenai hak adalah sengketa perdata jadi merupakan kewenangan pengadilan umum.

Semua perselisihan mengenai hak milik atau juga dinamakan perselisihan mengenai hak-hak perdata (artinya hak-hak yang berdasarkan hukum perdata atau hukum sipil) adalah semata-mata termasuk kekuasaan atau wewenang hakim atau pengadilan untuk memutuskannya, dalam hal ini hakim atau pengadilan perdata. Hakim atau pengadilan ini merupakan alat perlengkapan dalam satu negara hukum yang ditugaskan menetapkan perhubungan hukum yang sebenarnya antara dua pihak yang terlibat dalam perselisihan atau persengketaan tanah tersebut.

Pada awal persidangan diusahakan adanya perdamaian antara kedua belah pihak, apabila usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah-masalah prinsipil yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang

berwenang, misalnya Badan Pertanahan Nasional maka kepada yang bersangkutan disarankan untuk mengajukan masalahnya ke BPN atau Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal keabsahan sertifikat tanah tersebut. Hal tersebut diatas tidak menutup kemungkinan bagi instansi agraria untuk dapat memutuskan sengketa dengan mengeluarkan sesuatu keputusan administrasi sesuai dengan kewenangan yang ada berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Jadi pada umumnya sifat dari sengketa tanah ini adalah karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Pada akhirnya penyelesaian tersebut, senantiasa harus memperhatikan selalu berdasarkan kepada peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukumnya serta penyelesaian ini diusahakan harus tuntas. Kemudian apabila sudah ada keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat melalui Kakanwil BPN propinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan/pencabutan suatu keputusan tata usaha negara dibidang pertanahan yang telah diputuskan tersebut diatas. Kewenangan administratif untuk mencabut/membatalkan suatu surat keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah adalah menjadi kewenangan kepala BPN termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan (noneksekrutable). Semua ini agar diserahkan kepada kepala BPN untuk menilainya dan mengambil keputusan lebih lanjut. Akan tetapi satu hal perlu dipertimbangkan bahwa penyelesaian dengan cara melalui lembaga peradilan umum ini, memakan waktu yang sangat lama.

¹² Elza Syarief, *Menuntaskan sengketa Tanah Melalui Pengadilan*, Kepustakaan Populer Gramedia Jakarta, Tahun 2014, hlm. 45.

Penyelesaian sengketa di pengadilan dalam praktek memakan waktu yang panjang karena harus mengikuti prosedur acara perdata sbb:

1. Pendaftaran Gugatan
2. Pemanggilan sidang sebanyak 3 kali
3. Pembacaan Surat Gugatan
4. Usaha Perdamaian
5. Jawaban Gugatan
6. Replik
7. Duplik
8. Kesimpulan
9. Keputusan Hakim
10. Banding
11. Kasasi
12. Peninjauan Kembali.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa pengaturan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana setelah unifikasi hukum pertanahan nasional dengan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka jual beli tanah harus dilakukan dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat di hadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Yang meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan atas tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Bahwa Penyelesaian sengketa peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya dapat dilakukan melalui :
 - a. Menggunakan Lembaga Peradilan (Litigasi) dengan proses hukum acara perdata;

b. Menggunakan cara Di luar Pengadilan (Non Litigasi) dengan menggunakan proses proses :

- Mediasi
- Negosiasi
- Musyawarah Mufakat

B. Saran

1. Untuk peralihan hak milik atas tanah harus dilakukan dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimana peralihan hak milik atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang diberi kewenangan untuk itu yakni pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
2. Untuk penyelesaian sengketa tanah ada baiknya melalui lembaga peradilan (Litigasi) agar penyelesaian sengketa tanah tersebut berkekuatan hukum yang tetap.

DAFTAR PUSTAKA

- Djojodigono, Surojo Wignjodipuro. 1979. *"Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat"*. Alumni. Bandung.
- Harsono Budi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang –Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.
- _____. 1999. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya)*, Djambatan.
- _____. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Djambatan.
- Ismail Nurhasan. 2012. *Eksistensi Peradilan Adat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia*, Gramedia.
- Kartasapoetra G. 1992. *Masalah Pertanahan Indonesia*. PT Bineka Cipta. Jakarta.
- Parlindungan. 2008. *Pendaftaran dan Konversi Hak Hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Bandung.
- Satrio J. 2017. *Hukum Perikatan, Perikatan pada umumnya*. Alumni.
- Sutedi Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya Edisi 1, Cetakan keempat*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Sutiyoso Bambang. 2014. *Penyelesaian Sengketa : Solusi Antisipasi Dalam Menghadapi Sengketa Kini dan Mendatang*. Sinar Grafika.

- Soimin Soedharyo. 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Syarief Elza. 2014. *Menuntaskan sengketa Tanah Melalui Pengadilan*. Kepustakaan Populer Gramedia. Jakarta.
- Usman Rachmadi. 2012. *“Mediasi di Pengadilan dalam Teori dan Praktik”*. Sinar Grafika. Jakarta .
- Winarta F H. 2012. *“Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional”*. Sinar Grafika. Jakarta.