

# **PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG DISEBABKAN PEMBELI TIDAK MEMBAYAR LUNAS HARGA TANAH YANG DIPERJANJIKAN<sup>1</sup>**

Oleh : Muhammad D.P. Syahrudin<sup>2</sup>

Meiske Sondakh<sup>3</sup>

Josina Emilia Londa<sup>4</sup>

## **ABSTRAK**

Dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah seperti ini jika penyelesaiannya memilih lewat pengadilan maka pengajuan gugatan penggugat dalam hal ini adalah penjual harus hati-hati dalam mengemukakan alasan gugatannya, karena salah dalam menentukan alasan akan berakibat tidak diterima atau ditolaknya gugatan tersebut. Dalam gugatan perdata hanya dikenal 2 (dua) alasan gugatan yaitu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan wanprestasi. Sering dalam gugatan yang diajukan dengan dalil perbuatan melawan hukum karena disertai adanya unsur “penipuan”, dengan maksud sebagai dalil pamungkas untuk membatalkan akta jual beli. Akan tetapi, di dalam praktiknya beracara di pengadilan dalil ini justru menjadi senjata makan tuan bagi penggugat, karena majelis hakim pada Pengadilan Negeri menjadi mudah saja dalam menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan pertimbangan hukum bahwa penipuan tidak dapat dipersangkakan, namun harus dibuktikan terlebih dahulu dalam putusan perkara pidana penipuan terhadap yang dilakukan oleh tergugat yang berkekuatan hukum tetap, sehingga gugatan *a quo* bersifat gugatan yang prematur. Rumusan masalah yang dikaji (a) Bagaimana pengaturan penyelesaian sengketa jual beli tanah yang disebabkan pembeli tidak membayar lunas harga tanah yang diperjanjikan? (b) Bagaimana penyelesaian sengketa perdata formil dan materil jual beli tanah yang disebabkan pembeli tidak membayar lunas harga tanah yang diperjanjikan? Penelitian ini menggunakan Metode penelitian Normatif.

Kata Kunci : Penyelesaian ,Sengketa, Jual ,Beli, Tanah , ingkar , Janji

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Salah satu cara untuk mendapatkan atau memiliki tanah adalah dengan cara jual beli tanah, artinya pihak yang ingin memiliki tanah tersebut harus membeli dari orang yang menjual. Dengan adanya praktek jual beli tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah yang selanjutnya dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut. Praktek jual beli biasanya dibuatkan suatu perjanjian atau akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Perikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk khusus perjanjian yang diatur dalam Undang-Undang.<sup>5</sup>

Dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang biasanya menerapkan asas kebebasan berkontrak yang mana para pihak yang melakukan perjanjian dengan bebas mengemukakan apa yang menjadi maksud dan tujuan dari isi perjanjian tersebut. Perjanjian jual beli tanah sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat

---

<sup>1</sup> Artikel Skripsi.

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum UNSRAT, NIM 18071101501

<sup>3</sup> Fakultas Hukum UNSRAT, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum UNSRAT, Magister Ilmu Hukum

---

<sup>5</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 36.

oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>6</sup>

Dengan demikian maka menurut ketentuan tersebut diatas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>7</sup>

Maksud dan tujuan ketentuan tersebut diatas adalah untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah tersebut, maka proses jual beli hanya dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang telah disahkan atau dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian dapat diketahui, bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual tanah tersebut kepada pembeli.

Dalam praktik jual beli tanah yang terjadi ditengah masyarakat bermacam macam kejadian, antara lain jual beli tanah dengan cara mengangsur sehingga seringkali terjadi sengketa jual beli tanah disebabkan belum lunas pembayarannya. Dengan adanya praktik jual beli yang belum lunas pembayarannya, maka bisa menimbulkan masalah dikemudian hari apabila pihak pembeli tidak bisa membayar atau tidak melunasi (wanprestasi). Seperti yang sering terjadi ada pembeli belum menyelesaikan kewajibannya (belum lunas pembayarannya), akan tetapi sudah menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain, atau sama halnya yang terjadi pada pengembang bisnis properti, tanah yang dibeli namun belum dilunasi

pembayarannya akan tetapi sudah dikapling-kapling dan dijual kembali kepada konsumen atau pihak lain.

Ada juga pihak lain memilih jual beli tanah menurut hukum adat, dimana jual beli tanah tersebut merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan serentak. Oleh karena itu, maka tunai berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>8</sup>

Berbeda dengan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Notaris/ PPAT yang pada kenyataan prakteknya, pembeli yang belum bisa melunasi sisa harganya kepada penjual, pihak Notaris/PPAT tidak berani menindak lanjuti dengan proses balik nama sertifikat hak milik dari penjual tersebut kepada pembeli. Sertifikat hak milik penjual tetap dipegang (disimpan) Notaris/PPAT, untuk selanjutnya menunggu pelunasan yang dilakukan pembeli terhadap penjual. Setelah pelunasan dilakukan pembeli kepada penjual baru Notaris/PPAT yang ditunjuk tersebut melanjutkan proses balik nama sertifikat kepada pembeli.<sup>9</sup>

Pemahaman masyarakat akan hukum perjanjian jual beli tanah masih rendah sehingga kasus-kasus sengketa jual beli tanah masih banyak terjadi dan penyelesaiannya pun sangat bervariasi mengikuti pengetahuan masyarakat tentang jual beli tanah yang sesuai dengan aturan

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 205.

<sup>7</sup> *Ibid.*

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983, hlm. 211.

<sup>9</sup> Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertipikat*, Universitas Brawijaya, Malang, 1981, hlm 11.

hukum pertanahan/ hukum agraria. Di dalam kasus yang sering terjadi, dengan pembayaran yang belum lunas tetapi sudah dibuat AJB bahkan telah terjadi perpindahan hak milik atas tanah/rumah, sehingga pihak penjual atau pihak pemilik sebelumnya menyatakan dirinya adalah masih sebagai pemilik yang sah atas objek jual beli, sebaliknya pembeli juga menyatakan dirinya sebagai merupakan objek jual beli telah didaftarkan ke BPN untuk dibuat perubahan kepemilikan apabila tanah tersebut telah bersertifikat, atau dibuatkan sertifikat apabila merupakan pendaftaran yang pertama kali. Kasus sengketa tanah semacam ini banyak terjadi dan bahkan sebelum dibuatnya AJB (Akta Jual Beli) pada umumnya kedua belah pihak telah menyepakati harga dan tata cara pembayarannya, pada umumnya sebelum AJB terbit antara penjual dan pembeli telah membuat perjanjian baik secara lisan maupun dengan akta dibawah tangan, atau bahkan membuat akta autentik untuk perikatan jual beli tersebut yang sering dinamakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk itu (notaris), yang pada pokoknya berisi tentang hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, harga yang telah disepakati serta cara mengangsur bersama jatuh temponya.

Dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah seperti ini jika penyelesaiannya memilih lewat pengadilan maka pengajuan gugatan penggugat dalam hal ini adalah penjual harus hati-hati dalam mengemukakan alasan gugatannya, karena salah dalam menentukan alasan akan berakibat tidak diterima atau ditolaknya gugatan tersebut. Dalam gugatan perdata hanya dikenal 2 (dua) alasan gugatan yaitu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan wanprestasi.<sup>10</sup> Sering dalam gugatan yang diajukan dengan dalil perbuatan melawan hukum karena disertai adanya unsur “penipuan”, dengan maksud sebagai dalil pamungkas untuk membatalkan akta jual beli. Akan tetapi, di dalam

praktiknya beracara di pengadilan dalil ini justru menjadi senjata makan tuan bagi penggugat, karena majelis hakim pada Pengadilan Negeri menjadi mudah saja dalam menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan pertimbangan hukum bahwa penipuan tidak dapat dipersangkakan, namun harus dibuktikan terlebih dahulu dalam putusan perkara pidana penipuan terhadap yang dilakukan oleh tergugat yang berkekuatan hukum tetap, sehingga gugatan *a quo* bersifat gugatan yang prematur. Sebaliknya gugatan perdata sengketa jual beli tanah dapat diajukan berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Sesuai dengan Pasal 1266 KUH Perdata<sup>11</sup> yang mengatur “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan”

Berdasarkan uraian tersebut diambil judul **“Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Disebabkan Pembeli Tidak Membayar Lunas Harga Tanah Yang Diperjanjikan”**.

## **B. Rumusan Masalah.**

1. Bagaimana pengaturan penyelesaian sengketa jual beli tanah yang disebabkan pembeli tidak membayar lunas harga tanah yang diperjanjikan?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa perdata formil dan materil jual beli tanah yang disebabkan pembeli tidak membayar lunas harga tanah yang diperjanjikan?

## **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.

---

<sup>10</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 3.

## PEMBAHASAN

### A. Pengaturan Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Disebabkan Pembeli Tidak Membayar Lunas Harga Tanah Yang Diperjanjikan

Pasal 1233 KUHPerdota menyatakan “perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang. Sehubungan dengan uraian Pasal 1233 KUHPerdota mengatur bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian atau karena undang-undang. Itulah sebabnya ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang. Terkait dengan Pasal 1231 perikatan yang lahir karena undang-undang dan perikatan yang lahir karena perjanjian, maka berakhirnya perikatan juga demikian, ada perikatan yang berakhir karena perjanjian seperti pembayaran, novasi, kompensasi, percampuran utang, pembebasan utang, pembatalan dan berlakunya suatu syarat batal.<sup>11</sup>

Berbagai bentuk jual beli tumbuh dan berkembang di dalam masyarakat sesuai dengan kebutuhan dari para pihak dalam pembuatan hukum jual beli. Salah satu bentuk jual beli adalah jual beli tanah dengan pembayaran angsuran. Jual beli semacam ini merupakan variasi dari bentuk jual beli dengan syarat.<sup>12</sup> Bentuk jual beli semacam ini tidak dilakukan seperti jual beli pada umumnya, karena cara pembayarannya tidak dilakukan secara tunai. Jual beli dengan pembayaran angsuran tidak dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, akan tetapi munculnya lembaga ini disebabkan karena adanya kebutuhan dalam praktek. Oleh karena itu, dasar hukum dari jual beli secara cicilan adalah ketentuan-ketentuan hukum perikatan (*Verbintenissen Rechts*).

Hukum Perikatan ialah ketentuan-ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban subjek hukum dalam tindakan hukum kekayaan. Hukum perdata Eropa mengenal adanya perikatan yang ditimbulkan karena Undang-Undang dan perikatan yang ditimbulkan karena

perjanjian. Perikatan yang ditimbulkan karena Undang-Undang lazim disebut perikatan dari Undang-Undang. Adanya hak dan kewajiban timbul diluar kehendak subjek hukumnya. Perikatan ini dapat disebabkan oleh tindakan tidak melawan hukum dan tindakan melawan hukum. Sedangkan perikatan yang ditimbulkan karena perjanjian lazim disebut “perjanjian”, hak dan kewajiban yang timbul dikehendaki oleh subjek-subjek hukum.<sup>13</sup>

Dalam hukum perjanjian “Semua perjanjian yang dibuat secara sah yaitu berdasarkan syarat sahnya perjanjian, berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Maksudnya, semua perjanjian mengikat mereka yang tersangkut bagi yang membuatnya, mempunyai hak yang oleh perjanjian itu diberikan kepadanya dan berkewajiban melakukan hal-hal yang ditentukan dalam perjanjian.<sup>14</sup>

Pengertian perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdota juga mempunyai arti yang luas dan umum sekali, tanpa menyebutkan untuk tujuan apa suatu perjanjian dibuat. Hanya menyebutkan tentang pihak yang satu atau lebih, mengikatkan dirinya pada pihak lainnya. Karena itu suatu perjanjian akan lebih tegas artinya, jika pengertian perjanjian diartikan sebagai suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam bidang harta kekayaan.

Setiap orang dapat mengadakan perjanjian, asalkan memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Mengatur tentang sahnya sebuah perjanjian yaitu: adanya kata sepakat, kecakapan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal.

Jadi, para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli tanah pun harus tunduk pada pasal 1320 KUHPerdota ini sekalipun jual beli tanah tersebut dilakukan dengan

---

<sup>11</sup> Suharmoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2009, hlm. 4.

<sup>12</sup> *Ibid.*

---

<sup>13</sup> Miriam Darus Badruzaman, *Komplikasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun)*, PT. Citra Adytia, Bandung, 2001, hlm 1.

<sup>14</sup> *Ibid*

pembayaran cicilan. Tujuan dibuatnya perjanjian tersebut adalah untuk mengatur hak-hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak, serta guna menghindari kesalahpahaman. Perjanjian seperti ini dapat dibuat secara tertulis atau lisan. Tapi, guna keperluan pembuktian, sebaiknya apa yang diperjanjikan oleh para pihak ditulis dalam suatu akta perjanjian. Perjanjian jual beli cicilan ini termasuk dalam perjanjian tidak bernama (*In Nominat*) karena perjanjian jual beli cicilan tidak diatur dalam KUHPerdata, tetapi karena didasari atas adanya asas kebebasan berkontrak yang mana setiap orang boleh membuat perjanjian dalam berbagai bentuknya baik yang sudah diatur dalam KUHPerdata maupun yang belum ada aturannya dalam KUHPerdata asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang ketertiban umum dan kesusilaan. Sedangkan tunai maksudnya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai pada saat yang bersamaan dengan penyerahan objek jual beli. Sekiranya harga tanah menurut kenyataan belum dibayar penuh, menurut hukum dapat dianggap sudah dibayar lunas. Apa yang pada kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang menurut hukum tidak ada hubungannya dengan jual beli yang dilakukan itu. Artinya jika kemudian harga tanahnya tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan tidak dijadikan alasan untuk membatalkan jual beli tanah tersebut. Jual beli tersebut menurut hukum telah selesai dan pembelinya sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru, sekalipun pada kenyataannya tanah yang bersangkutan masih tetap dikuasai oleh penjual. Penyerahan tanahnya secara fisik dari penjual kepada pembeli bukan merupakan unsur perbuatan jual beli hak atas tanah. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai. Artinya pembeli telah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Apabila kemudian pemilik tanah yang baru itu meminta pendaftaran perubahan pemegang hak pada sertifikat dari

penjual kepada pembeli di kantor pertanahan, itu hanya bersifat administrasi saja. Dan bukan berarti bahwa ia belum menjadi pemiliknya yang baru.

Perbuatan hukum jual beli dan peralihan hak atas tanah sudah terjadi pada saat jual beli dilakukan, tepatnya pada saat ditandatanganinya akta jual beli.<sup>15</sup> Pendaftaran hak atas tanah tersebut dimaksudkan untuk kepentingan pembeli terhadap pihak ketiga serta memperluas dan memperkuat pembuktian. Jual beli hak atas tanah menurut hukum adat berbeda dengan konsep jual beli menurut hukum perdata. Pengertian jual beli hak atas tanah barat (tanah hak eigendom, hak erfpacht, hak opstal, dll) menurut pengertian hukum barat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut: Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.<sup>16</sup> Jual beli dalam pengertian ini baru menciptakan perikatan berupa kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dilakukan. Maka dikatakan bahwa jual beli menurut hukum barat bersifat obligator, artinya dengan selesai dilakukannya jual beli, hak atas tanah tersebut belum berpindah kepada pembeli. Hal ini nampak jelas dalam Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Jadi pembayaran harga tidak mempunyai peranan dalam memindahkan hak milik, biarpun pembeli sudah membayar harga, kalau barangnya belum diserahkan ia tidak akan menjadi pemilik. Sebaliknya kalau barang sudah diserahkan walaupun harga belum dibayar, pembeli sudah menjadi pemilik dan ia hanya mempunyai utang saja kepada penjual. Jual beli dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli walaupun haknya belum diserahkan dan harganya belum dibayar lunas.

---

<sup>15</sup> Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

<sup>16</sup> Pasal 1457 KUHPerdata

Jual beli mempunyai sifat konsensual sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut “penyerahan yuridis” (*juridische levering*). Ketentuan mengenai penyerahan yuridis diatur dalam Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Ketentuan sebagaimana diuraikan diatas, menurut hukum adat khusus untuk hak atas tanah tidak dapat diterima, sebab hukum tanah nasional yang berdasarkan hukum adat menganut asas terang dan tunai. Pengertian jual beli tanah dalam hukum yang berlaku setelah Undang-Undang Pokok Agraria adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Pengertian ini yang diambil sebagai hakikat jual beli yang berlaku sekarang ini. Jual beli hak atas tanah termasuk salah satu bentuk pemindahan hak, harus dibuktikan dalam perjanjian yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>17</sup> Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berbunyi sebagai berikut : Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Bahwa hukum tanah nasional kita sebagai mana ditegaskan di dalam UUPA adalah berdasarkan atau bersumber pada hukum adat, khususnya hukum adat tentang tanah. Oleh karena itu sifat hakekat jual-beli di dalam hukum tanah kita sekarang ini adalah sama dengan sifat hakekat jual-beli yang ada dalam hukum adat, akan tetapi telah dimodernisir. Misalnya jual-beli tanah saat ini harus dilakukan dihadapan PPAT. Khususnya bagi tanah yang telah bersertifikat hal tersebut merupakan syarat bagi pencatatan

peralihan haknya di Kantor Pertanahan, sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut hukum adat, demikian pula tentunya menurut hukum tanah kita, pengertian jual-beli merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selamanya oleh pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli, yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual yang bersifat tunai. Sehingga asas yang berlaku dalam hal jual beli tanah ialah bersifat terang, tunai dan riil.

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat kita lihat bahwa di dalam jual-beli tanah terdapat 2 (dua) perbuatan hukum yang dilakukan pada saat yang bersamaan, yaitu:

1. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli;
2. Perbuatan hukum pembayaran harga jual-beli oleh Pembeli kepada Penjual;

Dengan dilakukannya 2 (dua) perbuatan hukum tersebut maka dipenuhilah syarat “tunai” dari jual-beli tanah, sehingga dengan demikian jual-beli tanah tersebut telah selesai. Dengan selesainya jual-beli, seketika itu juga hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah dari penjual kepada pembeli.

Dalam jual beli hak atas tanah menurut pengertian hukum tanah nasional, tidak dikenal lagi istilah balik nama. Karena dengan dilakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak atas tanahnya telah beralih dari penjual kepada pembeli dan dilanjutkan dengan pendaftaran pada kantor pertanahan sebagai syarat administrasi. Dengan dilakukannya jual beli, hak atas tanahnya telah berpindah kepada pembeli dan untuk keperluan pembuktian diperlukan pendaftaran tanah. Jadi, dapat disimpulkan bahwa jual beli hak atas tanah telah terjadi setelah perjanjian jual beli yang dituangkan dalam akta jual beli ditandatangani oleh para pihak, dua orang saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan. Dan apabila pihak penjual akan menuntut haknya dalam hal ini penjual dapat menggugat pembeli dengan “wanprestasi”.

---

<sup>17</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>18</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.<sup>19</sup> Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian.<sup>20</sup> Wanprestasi barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.<sup>21</sup> Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya. Dengan demikian wanprestasi memiliki unsur-unsur sebagai berikut:<sup>22</sup>

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- c. Terlambat memenuhi prestasi;
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu:

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan;
- c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.<sup>23</sup>

---

<sup>18</sup> Pasal 1243 KUHPerdata

<sup>19</sup> Penjelasan pasal 1243 KUHPerdata

<sup>20</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm. 74.

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> Mariam Darus Badruzaman, et.al. *Op.Cit.*, hlm.

Sulit untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan di dalam perikatan dimana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, cedera janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan ialah pada perikatan untuk tidak berbuat sesuatu. Seseorang yang melakukan perbuatan-perbuatan yang dilarang dalam suatu perikatan maka ia tidak memenuhi perikatan. Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur, maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*). Apabila debitur keliru melakukan prestasi dan kelirunya itu adalah dengan itikad baik, maka pernyataan lalai diperlukan, tetapi kalau kelirunya itu terjadi dengan itikad jahat, maka di sini tidak perlu lagi pernyataan lalai. Apabila peringatan diadakan untuk jangka waktu tertentu, oleh karena dengan dilampauinya waktu itu, maka berarti debitur telah tidak memenuhi perikatan. Peringatan/pernyataan lalai diperlukan perlu untuk perikatan yang tidak dipenuhi pada waktunya, karena di sini debitur sebenarnya, masih bersedia memenuhi prestasi, hanya saja terlambat. Dengan lembaga itu, debitur masih diberikan kesempatan untuk memenuhi perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi perikatannya (*wanprestasi*) ataupun pada perikatan-perikatan di mana pernyataan lalai tidak disampaikan kepada debitur, tetapi tidak diindahkannya, maka debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan. Hak-hak kreditur adalah sebagai berikut:

- a. Hak menuntut pemenuhan perikatan;
- b. Hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan ;

- c. Hak menuntut ganti rugi;
- d. Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- e. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.<sup>24</sup>

Akibat hukum bagi pembeli yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut ini:

- a. Pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan;
- b. Perjanjian timbal balik, Wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- c. Resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya Wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu;
- d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim pasal 181 ayat 1 (HIR) Herziene Inland Reglement. Pembeli yang terbukti melakukan Wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan;
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.<sup>25</sup>

Dalam hal prestasi yang menjadi pokok perjanjian jual beli, Pasal 1234 KUHPerdata

menyebutkan bahwa wujud prestasi meliputi 3 (tiga) hal, yaitu:

- a. Memberikan sesuatu. Perikatan dengan prestasi untuk memberikan sesuatu apabila prestasi tersebut berwujud menyerahkan suatu barang atau memberikan kenikmatan atas suatu benda;
- b. Berbuat sesuatu. Setiap prestasi untuk melakukan sesuatu yang bukan menyerahkan suatu barang atau memberikan kenikmatan atas suatu benda;
- c. Tidak berbuat sesuatu. Setiap prestasi untuk tidak melakukan sesuatu perbuatan tertentu.

Perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh para subjek hukum dimungkinkan akan menimbulkan suatu sengketa jika tidak dibatasi dengan suatu konsep hukum. Tapi sengketa yang mungkin akan ada dikemudian hari akan dapat diminimalisir keberadaannya dengan membuat suatu perjanjian diantara para pihak dan hak dari pihak-pihak yang ada akan terlindungi. Seperti halnya dalam kasus jual beli tanah, perjanjian pengikatan jual beli dilakukan apabila pembayaran belum lunas dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual dan dikemudian hari apabila ada pihak yang wanprestasi maka dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut keadilan.

Persoalan yang sering terjadi dalam praktek jual beli tanah yang pembayaran dilakukan secara angsuran dan dengan dibuatnya perjanjian akan jual beli (perjanjian pengikatan jual beli) maka masalah ini dapat diselesaikan walaupun kemungkinan karena adanya kelemahan pada klausula-klausula dalam perjanjian tersebut sehingga penyelesaiannya sampai ke pengadilan. Jual beli hak atas tanah dengan pembayaran cicilan, akan sangat bijaksana bila para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli yang berisi kesepakatan para pihak sebelum membuat dan menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris dengan se jelas-sejelasnya, misalnya hak dan kewajiban atau prestasi yang harus dilakukan masing-masing pihak, begitu juga untuk jangka waktu pembayaran dan jatuh tempo pembayaran serta

---

<sup>24</sup> *Ibid.*

<sup>25</sup> *Ibid.*

langkah apa yang dapat diambil jika salah satu pihak wanprestasi. Begitu juga untuk subyek dan objek, harus diperhatikan apakah yang datang sebagai pihak penjual berkompeten untuk melakukan perjanjian tersebut dan objek yang diperjanjikan apakah masih milik pihak penjual atau diagunkan kepada pihak lain. Sengketa jual beli tanah terlalu sering terjadi dan berbagai macam cara yang ditempuh baik melalui gugatan wanprestasi ataupun tuntutan hutang atas belum lunasnya pembayaran harga tanah. Untuk itu agar sengketa dapat dicegah dan diminimalisir terjadinya sengketa yang akan merugikan para pihak, perlu dicantumkan secara tegas dalam isi perjanjian itu. Sehingga sengketa tidak akan terjadi, karena dalam perjanjian pengikatan jual beli akan dinyatakan secara jelas hak-hak dan kewajiban para pihak serta klausul klausul tambahan yang telah disepakati bersama.

Perjanjian pengikatan jual beli dapat dibuat baik secara notariil maupun di bawah tangan. Perjanjian yang dibuat harus berisikan hal-hal yang sebenarnya dikehendaki oleh para pihak. Para pihak harus berani mengutarakan kehendaknya pada pihak lain untuk mencegah konflik yang timbul dikemudian hari. Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan harus disaksikan oleh dua orang saksi dan sebaiknya dilegalisasi oleh notaris atau minimal diketahui oleh lurah dimana bidang tanah itu berada. Sehingga bila terjadi sesuatu hal, notaris atau lurah tersebut dapat membantu menyelesaikannya dengan baik serta tidak memihak Penyelesaian yang diambil oleh Notaris setelah adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak, dimana penjual merelakan harga tanah diangsur oleh pembeli, maka Notaris akan membuat akta notariil, yaitu akta perjanjian pengikatan jual beli. Surat-surat asli atas tanah yang diperjanjikan sebaiknya disimpan di Notaris. Apabila ada jangka waktu jatuh tempo dan pihak pembeli tetap tidak melakukan kewajibannya, maka sesuai dengan kesepakatan yang dibuat perjanjian pengikatan jual beli akan batal demi hukum dan surat-surat asli bisa dikembalikan kepada pihak penjual, dan selama perjanjian berlangsung pihak penjual tidak boleh menjual

atau mengagukannya kepada pihak lain. Hal ini tidak akan terjadi apabila surat-surat asli yang ada disimpan oleh pihak Notaris. Jadi dengan demikian sengketa jual beli tanah yang disebabkan belum ada pelunasan pembayaran dari pihak pembeli tidak akan menghapus jual beli tanah itu akan tetapi dapat dituntut sebagai hutang piutang berdasarkan wanprestasi

## **B. Penyelesaian Sengketa Perdata Formil Dan Materil Jual Beli Tanah Yang Disebabkan Pembeli Tidak Membayar Lunas Harga Tanah Yang Diperjanjikan**

Sengketa tanah menurut Prof. Boedi Harsono, adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut “tanah” dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.<sup>26</sup>

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.<sup>27</sup>

Penyelesaian sengketa tanah dapat diselesaikan dalam dua bentuk yakni: Penyelesaian secara litigasi dan non litigasi.

### **1. Penyelesaian sengketa tanah secara litigasi.**

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

---

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm .18.

<sup>27</sup> Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

(Permen ATR/ Kepala BPN 21/ 2020) membedakan kasus pertanahan sbb:

1. Sengketa pertanahan, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.<sup>28</sup>
2. Konflik pertanahan, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.<sup>29</sup>
3. Perkara pertanahan, yakni perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.<sup>30</sup>

Dalam Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi atau peradilan di mulai dengan Tahapan sebagai berikut.

1. Penggugat atau melalui Kuasa Hukumnya mengajukan gugatan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Meja 1 bagian Perdata, dengan beberapa kelengkapan/ syarat yang harus dipenuhi :
  - a. Surat Permohonan/Gugatan ;
  - b. Kuasa yang sudah dilegalisir (apabila menggunakan Advokat);
2. Gugatan dan Surat Kuasa Asli harus mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri Setempat;
3. Setelah mendapat persetujuan, maka Penggugat / Kuasanya membayar biaya gugatan / SKUM di Kasir;
4. Memberikan SKUM yang telah dibayar ke Meja 2 dan menyimpan bukti asli untuk arsip.
5. Menerima tanda bukti penerimaan Surat Gugatan dari Meja 2.(dua).
6. Menunggu Surat Panggilan sidang dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang disampaikan oleh Juru Sita Pengganti.

---

<sup>28</sup> Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/ Kepala BPN 21/ 2020).

<sup>29</sup> Pasal 1 angka 3 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020.

<sup>30</sup> Pasal 1 angka 4 Permen ATR/ Kepala BPN NO 21/ 2020.

7. Menghadiri Sidang sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.<sup>31</sup>

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi sebagai penyelesaian sengketa diantara para pihak yang dilakukan melalui pemeriksaan di hadapan hakim dalam sebuah lembaga peradilan. Seiring berjalannya waktu dan perkembangan zaman, kebutuhan masyarakat akan keadilan dan kesejahteraan semakin besar, maka penyelesaian sengketa melalui litigasi lambat-laun dirasakan kurang efektif lagi. Penyelesaian sengketa melalui litigasi dirasakan terlalu lama dan memakan biaya yang cukup besar. Kondisi demikian menyebabkan pencari keadilan mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa diluar proses peradilan formal,<sup>32</sup> yang biasa dikenal dengan penyelesaian sengketa non litigasi.

## **2. Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Non Litigasi**

Penyelesaian sengketa non litigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa diluar pengadilan dan tidak menggunakan pendekatan hukum formal. Penyelesaian sengketa non litigasi juga dikenal dengan istilah ADR (*Alternative Dispute Resolution*).<sup>33</sup> Penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau yang lebih dikenal dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dapat ditempuh dengan berbagai cara. ADR tersebut dapat berupa .<sup>34</sup>

- a. Arbitrase;
- b. Mediasi;
- c. Konsiliasi;
- d. Minitrial;
- e. *Summary jury trial*;
- f. *Seetlement conference*;
- g. Serta bentuk lainnya. Salah satu bentuk ADR (*Alternative Dispute Resolution*) adalah mediasi, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata mediasi diberi arti sebagai proses

---

<sup>31</sup> Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, hlm 17.

<sup>32</sup> Frans Hendra Winata, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 25.

<sup>33</sup> *Ibid*

<sup>34</sup> Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 186.

pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat. Penjelasan mediasi dari sisi kebahasaan (etimologi) lebih menekankan pada keberadaan pihak ketiga yang menjembatani para pihak bersengketa untuk menyelesaikan perselisihannya.<sup>35</sup>

Mediasi pada hakekatnya bertujuan untuk mempercepat dan lebih menyederhanakan proses penyelesaian sengketa yang terjadi diantara para pihak yang bersengketa. Lahirnya mediasi merupakan suatu alternatif penyelesaian sengketa melalui lembaga lain selain lembaga peradilan. Pada akhir-akhir ini sering terdengar kritikan-kritikan terhadap kinerja badan peradilan di Indonesia. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan dianggap sangat lambat, membuang waktu dan mahal dan berbelit-belit. Semakin lama para pencari keadilan semakin tidak percaya kepada kinerja pengadilan.<sup>36</sup> Kenyataan atas kritik yang menganggap bahwa mahal biaya berperkara ikut mempengaruhi kehidupan perekonomian bukan hanya di negara-negara maju, akan tetapi juga dinegara-negara yang sedang berkembang, termasuk Indonesia.<sup>37</sup> Penyelesaian sengketa yang lambat akan menimbulkan biaya tinggi. Beranjak dari hal tersebut di atas maka timbul pemikiran dan upaya untuk memperbaiki sistem peradilan. Munculnya alternatif-alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi ini di latar belakang oleh dianggap buruknya peran dan fungsi lembaga peradilan sebagai tempat untuk menyelesaikan sengketa atau permasalahan. Memang, pada masa akhir-akhir ini, semakin banyak suara-suara yang dilontarkan, berupa kritik yang ditujukan terhadap keberadaan, fungsi dan peran peradilan. Peran dan fungsi peradilan dalam menyelesaikan sengketa diantara para

pihak dianggap tidak efektif dan tidak lagi menjadi pilihan utama para pihak dalam menyelesaikan sengketa, hal tersebut tergambar dari kritikan yang paling umum dilontarkan kepada pengadilan, yakni :

- a. Pengadilan mengalami beban yang terlampau padat (*overloaded*);
- b. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan lamban dan buang waktu (*waste of time*);
- c. Berperkara memerlukan biaya yang mahal (*very expensive*);
- d. Pengadilan pada umumnya kurang tanggap (*unresponsive*) terhadap kepentingan umum.
- e. Pengadilan dianggap terlampau formalistik (*formalistic*) dan terlampau teknis (*technically*).<sup>38</sup>

Dari tujuh bentuk penyelesaian non litigasi yang diajukan diatas, maka bentuk mediasi adalah yang paling cocok untuk menyelesaikan persoalan sengketa tanah sebab mediasi memiliki ciri khas yaitu menyelesaikan persengketaan tanah dengan menggunakan lembaga lain misalnya Badan Pertanahan Nasional dan diselesaikan secara damai.

Mediasi adalah alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri waktu penyelesaian sengketa yang disengketakan, terstruktur, berorientasi kepada tugas dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama.<sup>39</sup> Peran mediator pada saat mediasi yaitu: memimpin diskusi, memelihara atau menjaga aturan-aturan perundangan, mendorong para pihak untuk menyampaikan masalah dan kepentingannya secara terbuka, mendorong para pihak agar menyadari bahwa

---

<sup>35</sup> Syahrizal Abbas, *Mediasi (Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional)*, Cet. Ke-2, Jakarta, Kencana, 2011, hlm. 3.

<sup>36</sup> Puslitbang Hukum dan Peradilan, *Naskah Akademis Mediasi*, Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2007, hlm. 1.

<sup>37</sup> Rahmadi. T, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Cet. Ke-2, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 21.

---

<sup>38</sup> Robert N. Corley-O Lee Red dalam M Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 2.

<sup>39</sup> Abdurasyid dan Priyatna, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2002.

sengketa bukan pertarungan yang harus dimenangkan tetapi diselesaikan, mendengar, mencatat dan mengajukan pertanyaan, membantu para pihak mencapai titik temu.

Setelah mediasi selesai dilaksanakan, maka apabila mediasi itu terjadi perdamaian diantara para pihak yang dituangkan dalam berita acara perdamaian, maka dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk penyelesaian lebih lanjut terhadap langkah-langkah yang dilakukan. Karena pada dasarnya wujud kesepakatan kedua belah pihak merupakan perjanjian antar mereka dibuat secara sah dan menjadi undang-undang bagi yang membuatnya. Apabila dalam pelaksanaan mediasi tidak dapat terjadi perdamaian, maka tetap dibuatkan berita acara pertemuan, dan dianjurkan untuk menempuh jalur hukum. Dari pelaksanaan tersebut, maka baik mediasi itu hasil akhirnya berdamai atau tidak maka penanganan atas sengketa dan konflik pertanahan dianggap selesai ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, dan permasalahan tersebut dicoret dari buku register pengaduan.

Pasal 6 Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, yaitu:

- (1) Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada etikat baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di pengadilan;
- (2) Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada point (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis;
- (3) Dalam hal sengketa sebagaimana dimaksud pada point (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak sengketa diselesaikan melalui bantuan seorang atau seorang mediator.

- (4) Apabila para pihak tersebut dalam waktu 14 hari dengan bantuan seorang atau mediator tidak berhasil mencapai kesepakatan atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak dapat menghubungi lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator.

40

Dari uraian diatas dapat dikatakan bahwa peran BPN dalam memediasi penyelesaian sengketa tanah pada dasarnya bertitik tolak dari dua hal yaitu:

- a. Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan;
- b. Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Sebagai mediator, BPN mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan mengatur pengungkapan emosi. Hal ini sesuai dengan peran mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan umum.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Bahwa hukum tanah nasional kita sebagai mana ditegaskan di dalam UUPA adalah berdasarkan atau bersumber pada hukum adat, khususnya hukum adat tentang tanah. Oleh karena itu sifat hakekat jual-beli di dalam hukum tanah kita sekarang ini adalah sama dengan sifat hakekat jual-beli yang ada dalam hukum adat, akan tetapi telah dimodernisir.

---

<sup>40</sup> Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, pasal 6.

2. Bentuk-bentuk penyelesaian sengketa jual beli tanah yang disebabkan pembeli tidak membayar lunas harga tanah yang diperjanjikan dapat dilakukan dengan cara litigasi dan non litigasi. Litigasi adalah penyelesaian melalui pengadilan yaitu mengajukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri Setempat dengan mengikuti acara sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata. Sedangkan Non Litigasi dapat dilakukan penyelesaian diluar pengadilan dalam bentuk mediasi berdasarkan Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, yang dalam prakteknya dapat dilakukan dihadapan Badan Pertanahan Nasional selaku pihak mediator berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/ Kepala BPN 21/ 2020).

#### , B. Saran

1. Perlu dilakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang aturan penyelesaian sengketa jual beli tanah menurut hukum nasional yakni hukum pertanahan di Indonesia.
2. Proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah secara non litigasi yang diatur dalam Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 perlu ditindak lanjuti dengan peraturan daerah bahkan peraturan desa untuk mempermudah masyarakat pedesaan dalam menyelesaikan sengketa tanah.

#### DAFTAR PUSTAKA

Abdurrasyid dan Priyatna, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2002.

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007

Boedi Harsono, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Djambatan, Jakarta, 2005

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 205.

Frans Hendra Winata, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012

Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011

Miriam Darus Badruzaman, *Komplikasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun)*, PT. Citra Adytia, Bandung, 2001

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/ Kepala BPN 21/ 2020).

Rahmadi. T, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Cet. Ke-2, Rajawali Pers, Jakarta, 2011

Robert N. Corley-O Lee Red dalam M Yahya Harahap

Permen ATR/Kepala BPN 21/2020.

Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005

Soerjono Soekanto, *Hukum adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983

Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertipikat*, Universitas Brawijaya, Malang, 1981

Suharmoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2009

Syahrizal Abbas, *Mediasi (Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional)*, Cet. Ke-2, Jakarta, Kencana, 2011

Puslitbang Hukum dan Peradilan, Naskah Akademis Mediasi, Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2007

KUHPerdata

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa

UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997