

ANALISIS YURIDIS TERHADAP SENGKETA DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

Harry A. Tuhumury¹, Irsan², Ariyanto³ dan Haiban Lazumu⁴

Fakultas Hukum Universitas Yapis Papua

Email: arry.fhuniyap@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Yapis Papua

email irsanuniyap@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Yapis Papua
email

Fakultas Hukum Universitas Yapis Papua

Email mail : lazumuhaiban@gmail.com

ABSTRAK

Penulisan ini berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Sengketa dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP No. 24 Tahun 1997 dan bagaimana Cara penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah melalui Jual Beli

Metode dalam penulisan ini adalah normatif dengan mempelajari sumber/bahan hukum yang berkaitan dengan judul penelitian yaitu kepustakaan hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan, himpunan peraturan perundang-undangan, artikel-artikel hukum dan berbagai sumber tertulis lainnya. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dengan melakukan penelusuran referensi yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca bahan-bahan hukum yang meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Adapun hasil penelitian menunjukkan bahwa Prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Sedangkan syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Namun tanpa melibatkan PPAT juga dalam pembuatan AJB, tanah melalui penjualan yang di bawah tangan tetap sah dengan hadirnya saksi untuk memperkuat pembuktian. Bahwa Penyelesaian sengketa peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dapat dilakukan melalui : a. menggunakan Lembaga Peradilan (Litigasi) dengan proses hukum acara perdata; b. Menggunakan cara Di luar Pengadilan (Non Litigasi) dengan menggunakan proses : konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian ahli, dan arbitrase.

Kata kunci : *Sengketa, Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Jual Beli*

PENDAHULUAN

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum untuk memakainya dalam arti menguasai, menggunakan atau mengambil manfaat dari bidang

tanah tertentu¹.

Tanah sebagai karunia Allah bagi bangsa Indonesia dipergunakan untuk kepentingan hajat hidup orang banyak dan dikuasai oleh negara. Tujuan hak menguasai negara atas bumi, air dan ruang angkasa adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Untuk itu maka pada tahun 1960 diundangkanlah Undang-undang Agraria Nasional, yakni Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang juga dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).

Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dibuktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan atau ditunjukkan dengan berbagai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah karena adanya suatu perbuatan hukum dilakukan dengan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pentingnya perbuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan jaminan kepastian hak atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Seperti halnya yang diuraikan diatas pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, 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 sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dengan adanya Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, di penuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

kesengajaan dan atau karena faktor eksternal diluar kemampuan kendali debitur²

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis sangat tertarik untuk meneliti Bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli dalam peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 serta bagaimana penyelesaian sengketa dalam peralihan hak milik atas tanah Melalui Jual beli ?

TINJUAN PUSTAKA

A. Kajian Teori Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (ayat 1) UUPA, Yang menentukan

¹ Urip Santoso, 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak AtasTanah* , Media, Jakarta. h.82.

²<https://jurnal.unmer.ac.id/index.php/jb/article/view/2779>hlm.35

atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.\

Tanah juga bisa dikatakan lapisan lepasan permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut dengan tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas kebawah berturut-turut dapat disirip garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentuk humus dan lapisan dalam.³

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat tanah yang diyakininya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.⁴

Macam macam Hak Atas Tanah⁵

a. Hak milik

Hak milik adalah hak turun temurun yang terkuat dan terpenuh terhadap kepemilikan tanah dan dapat beralih atau dialihkan. Jenis kepemilikan hak milik tanah merupakan hak milik yang mutlak. Hak mutlak ini berbeda dengan hak mutlak pada zaman Hindia Belanda yang dinamakan hak domein

b. Hak guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan atau mempunyai suatu bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Tanah yang dapat dijadikan hak guna bangunan sebagaimana disebutkan dalam pasal 21 PP. Nomor 40 Tahun 1996 adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik. Jangka waktu hak guna bangunan selama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun

c. Hak guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan. Luas tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha sesuai dengan ketentuan paling sedikit 5 hektar dan paling luas 25 hektar atau lebih.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain dengan jangka waktu sesuai dengan perjanjian. Hak pakai dilakukan dengan pembatasan waktu (limit) dan ada yang tidak dibatasi dengan waktu (unlimited), hal ini tergantung kepada perjanjian

³ Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyant., 1998, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Bina aksara , Jakarta. h.35.

⁴ Urip Santoso, 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Cet. 1: Kencana, ; Jakarta. h. 19.

⁵ Mudakir Iskandar Syah, 2019. *Panduan Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta. h. 2.

yang disepakati para pihak. Kesimpulannya objek tanah hak pakai bisa tanah yang dikuasai oleh negara, atau tanah hak milik perorangan.

e. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak menguasai negara atas tanah yang berkewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak untuk merencanakan dan memanfaatkan sebidang tanah.

f. Hak milik satuan rumah susun

Hak milik satuan rumah susun menurut undangundang nomor 20 Tahun 2011 adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satuan lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

g. Hak sewa

Hak sewa adalah hak untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan membayar sewa kepada pemiliknya dengan sejumlah uang tertentu sesuai dengan consensus para pihak

B. Tinjauan Hukum Hak Milik Atas Tanah

Pasal 2 Ayat 1 Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat 3 Undang- Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara. Pasal 2 Ayat 2 UUPA menetapkan bahwa hak menguasai negara memberikan wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dengan demikian maka penulis dapat menyimpulkan pengertian kredit merupakan jasa penyedia uang atau tagihan berdasarkan persetujuan antara penerima dan pembeli dengan memiliki konsekuensi hukum manakala ada yang melanggar atau melampaui batas waktu yang diperjanjikan.

C. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak kepihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu

hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan peralihan hak atas tanah tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi karena penjualan, tukar menukar, perjanjian peralihan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus.

.METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode normatif dengan pendekatan *Case Approach*, dan pendekatan yang bukan hanya secara hukum tetapi juga menggunakan ilmu sosial agar dapat membantu penulis dalam menemukan permasalahan, penelitian ini penulis menggunakan spesifikasi penelitian secara deskriptif, yaitu menggambarkan juga dalam komposisi yuridis terhadap kasus sengketa peralihan hak milik tanah di kota Jayapura. Hasil gambaran kemudian digunakan dengan teknik analisis data kualitatif, menggunakan teori-teori ilmu hukum, pendapat para ahli, dan aturan-aturan yang ada dalam perundang-undangan

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Dalam Prosedur Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peralihan hak atas tanah secara yuridis dapat dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada badan pertanahan nasional. Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, prosedur dan pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).⁶

Di dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut ketentuan peraturan dimaksud jelas peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Dengan demikian ada unsur absolute yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya akte peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT.⁷

⁶ J. Andy Hartanto, 2015. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya, h. 135.

⁷ Ibid, h. 136

Peralihan hak atas tanah secara yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada badan pertanahan nasional (kantor pertanahan kabupaten/kota). Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur pengalihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, prosedur, dan kewenangan bagi pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan, maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya undang-undang pokok agraria (UUPA).⁸

Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah pihak penjual dan pembeli harus memenuhi persyaratan materiil dan formil. Persyaratan materiilnya adalah penjual dan pembeli pembeli harus sebagai subyek yang sah menurut hukum dari tanah yang diperjualbelikan. Sedangkan persyaratan formilnya adalah jual beli tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) di mana tanah yang diperjualbelikan tersebut terletak. Saat ini jual beli tanah tersebut sudah tidak lagi harus dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat), namun harus dilaksanakan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.⁹

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 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ataupun dalam suatu perjanjian jual beli diatas kertas segel (bermeterai) ataupun bahkan hanya berupa kwitansi saja.¹⁰

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Pewarisan tanpa wasiat

Sebagaimana yang diatur dalam Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut, dalam hal ini dicontohkan berupa hak milik atas tanah, karena hukum dapat beralih kepada ahli warisnya.

b. Pemindahan hak

Peralihan hak dalam hal ini, berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain, bentuk pemindahan haknya dapat berupa:

a) Jual beli yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara jual beli banyak tergantung dari status subyek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang

⁸ Ibid, h. 17.

⁹ Fredrik Mayore Saranaung, 2017. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lex Crimen. Vol. 6 No. 1. hlm 16

¹⁰ Nur Hayati, 2016. *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah*, Lex Jurnalica Vol 13 No 3,

tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan tanah yang tersedia berstatus Hak Milik maka secara acara Jual Beli tidak bisa dilaksanakan karena akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum, karena Badan Hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah Hak Milik. Namun kenyataannya dalam praktek cara peralihan hak dengan jual beli adalah yang paling banyak ditempuh.

- b) Hibah merupakan pemberian dari seseorang kepada orang lain secara cuma-cuma dan tidak dapat di tarik kembali.
- c) Tukar menukar antar bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain, dalam tukar menukar ini bisa ada unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/harga tanah yang satu dengan yang lainnya, bisa juga tanpa ada unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama.
- d) Pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak yang ada terdaftar atas nama beberapa nama sehingga untuk lebih memperoleh kepastian hukum para pihak melakukan pembagian atas bidang tanah yang mereka miliki bersama-sama.
- e) Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan di mana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut.
- f) Pelepasan hak, dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, sebagai contoh tanah yang akan dialihkan kepada suatu Badan Hukum Indonesia adalah tanah dengan status hak milik, ini tidak bisa dilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak milik.
- g) Lelang, umumnya dilakukan jika tanah yang akan dialihkan tersebut susah untuk menemukan calon pembeli atau tanah tersebut merupakan jaminan pada bank yang sudah dieksekusi lalu mau dijual. Bila dilihat dari sisi hukum, maka yang dilelang adalah hak atas tanah bukan tanahnya.¹¹
- h) Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut berakhirnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut.

B. Penyelesaian Sengketa Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli

Sengketa adalah kondisi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua. Apabila suatu kondisi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa tersebut. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang maksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para

¹¹ Kathleen C. Pontoh, 2018. "Aspek Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Proses Lelang Di Indonesia", *Lex Et Societati*. Vol. 6 No. 4, , hlm. 146.

pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Sehingga dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak, karena tidak dipenuhinya kewajiban yang harus dilakukan atau dipenuhi namun kurang atau berlebihan yang akhirnya mengakibatkan pihak satunya dirugikan.¹²

Pada dasarnya ada 2 faktor terjadinya sengketa tanah yang pertama karena surat dari tanah tersebut tumpang tindih dan yang kedua surat dari tanah tersebut ganda. Kebanyakan orang yang bersengketa tanah tidak memilih jalur pengadilan sebagai langkah penyelesaian dikarenakan waktu penyelesaian yang cukup panjang dan biaya yang dikeluarkan tidak sedikit, kebanyakan orang memilih penyelesaian perkara sengketa tanah ini dengan proses non-litigasi (diluar pengadilan) di antaranya

1. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Dalam peraturan perundang-undangan tidak ada yang memberikan definisi mengenai litigasi, namun dapat dilihat di dalam Pasal 6 ayat 1 UU 30/1999 tentang Arbitrase yang pada intinya mengatakan bahwa sengketa dalam bidang perdata dapat diselesaikan para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang dilandasi itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri. Sehingga dapat disimpulkan bahwa litigasi merupakan proses menyelesaikan perselisihan hukum di pengadilan yang mana setiap pihak bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang sama baik untuk mengajukan gugatan maupun membantah gugatan melalui jawaban.¹³

2. Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi

Rachmadi Usman mengatakan bahwa selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan Alternative Dispute Resolution (ADR) di Amerika, di Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).¹⁴ Pasal 1 Angka (10) UU 30/1999 tentang Arbitrase merumuskan bahwa APS sendiri merupakan Lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Sedangkan APS sebagai *Alternative to Adjudication* meliputi penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif.¹⁵

KESIMPULAN DAN SARAN

¹² Nurnaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada. Jakarta. h.12.

¹³ Desi Handayani Simbolon, 2017, Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dalam Objek Sengketa, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, Vol 4. No 2 hlm 39

¹⁴ Rachmadi Usmani. 2012. *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*. Sinar Grafika, Jakarta. h. 8.

¹⁵ Rika Lestari. Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia. Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 3 No. 2. Hal. 219 dan 220.

Prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Maksudnya, penjual berhak adalah subjek yang berhak untuk menjual tanah dan pembeli memenuhi syarat sebagai pemegang hak dan objek atau tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa, apabila dalam proses jual beli tanah tersebut dalam sengketa harus diselesaikan dengan peraturan yang telah di tentukan sera Dalam proses penyelesaian sengketa ada melalui dua cara yaitu penyelesaian sengketa secara litigasi dan penyelesaian sengketa secara non-litigasi, di mana penyelesaian secara litigasi di lakukan di pengadilan, sedangkan secara non-litigasi di selesaikan di luar pengadilan melalui beberapa cara seperti: konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian ahli, arbitrase untuk menyelesaikan perkara.

SARAN

Diharapkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT karena untuk pendaftaran hak atas tanah agar dapat mendapatkan sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional salah satu syarat adalah akta jual beli dari PPAT. Dan diharapkan untuk penyelesaian sengketa tanah ada baiknya melalui lembaga peradilan (Litigasi) agar penyelesaian sengketa tanah tersebut berkekuatan hukum yang tetap.

DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar Effendi, 1993. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumi,Bandung.
- Boedi Harsono, 1971. *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Djambatan, Jakarta.
- Burhan Ashofa, 2010. *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta
- Effendi Perangin, 1993. *Praktek Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Fakultas Hukum UNYAP,2011. *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi*, Fakultas Hukum UNYAP, Jayapura.
- Frans Hendra Winarta, 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Harsono Soni, 2015. *Undang-Undang Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- J. Andy Hartanto, 2015. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya.
- M. Yahya Harahap, 2006. *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mudakir Iskandar Syah. 2019. *Panduan Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta.
- Murjiyanto, 2013. *Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya* , Liberty, Yogyakarta.

- Nurnaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- P.M. Ranuhandoko, 2000. *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Purbacaraka Punandi Halim. 1984, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, Ghalia, Jakarta.
- Rachmadi Usmani. 2012. *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Ranchma Sutanto, 2000. *Dasar-Dasar Ilmu Bentala, rencan dan kenyataan*, Kanisius, Bandung.
- Rony Hanitijo Soemitro, 1985. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia,
- Sayud Margono, 2004. *ADR (Alternative Dispute Resulation), dan Arbitrase: Proses Perkembangan dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soetomo, 2001. *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya.
- Urip Santoso.2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Surabaya.
- Wibiwanti Sri Erna. 2013 *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta.

A. Peraturan Perundang Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

B. Jurnal

Denny Widi Anggoro, 2016. Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Jurnal Hukum. Vol. 1 No 1.

Desi Handayani Simbolon , 2017. Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dalam Objek Sengketa, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, Vol 4. No 2.

Farrell gian Kumampung. 2017. Pemindehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lex Crimen, Vol. 6, No. 5.

- Fredrik Mayore Saranaung, 2017. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Lex Crimen*. Vol. 6 No. 1.
- Irma Rasmawati, 2022. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 2. No. 1.
- Kathleen C. Pontoh, 2018. “Aspek Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Proses Lelang Di Indonesia”, *Lex Et Societati*. Vol. 6 No.4.
- Nur Hayati, 2016. Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah, *Lex Jurnalica*. Vol. 13 No. 3.
- Rahmat Ramadhani, 2021. Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *Jurnal Sosek* , Vol 2. No 1.
- Rika Lestari, 2008. Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 3 No. 2.
- Safriani Ode Teni, 2021. Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaran Jual Beli Tanahnya, *Lex Privatum* Vol. 9, No. 5.