

BAB II

TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERSAMA TANPA PERSETUJUAN OLEH AHLI WARIS

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli

Menurut KUHPerdara Pasal 1457 jual beli yaitu suatu kesepakatan antara pihak penjual yang menyerahkan barangnya dan pihak pembeli yang membayar harga yang telah disepakati. Jual beli dapat dikatakan sudah terjadi apabila ada kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai benda yang diperjual belikan, walaupun benda tersebut belum diserahkan ataupun belum dibayar. Apabila tanah sudah terjual tetapi hak milik atas tanah tersebut belum beralih kepada pembeli, walaupun tanah tersebut sudah dibayar dan diserahkan oleh pembeli. Beralihnya hak milik atas tanah kepada pembeli apabila sudah diserahkan secara yuridis, wajib dilaksanakan dengan membuat akta dihadapan PPAT dan oleh Kepala Kantor Pertanahan(BPN)(Kurniawan, 2017).

Syarat sah persetujuan jual beli, para pihak yang mengikatkan dirinya harus memenuhi syarat sah persetujuan jual beli yaitu:

- a) Adanya kata sepakat antara para pihak
- b) Kecakapan dalam membuat kesepakatan

c) Adanya pokok persoalan tertentu

d) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Meskipun jual beli sudah dianggap terjadi dengan adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli, tetapi karena perjanjian jual beli adalah obligation maka kedudukan benda belum beralih kepada pembeli. *Obligation* artinya bahwa perjanjian jual beli baru, meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli menurut KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan.

Dengan demikian, maka dalam sistem KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), tersebut levering merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik tergantung dari macamnya barang. Oleh para Sarjana Belanda, levering itu dikonstruksikan sebagai suatu *zakelijke overeenkomst*, yaitu suatu persetujuan lagi (tahap kedua) antara penjual dan pembeli yang khusus bertujuan memindahkan hak

milik dari penjual kepada pembeli. Apa yang dikemukakan diatas mengenai sifat jual beli menurut KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) hanya sebagai obligation saja, nampak jelas sekali dari Pasal 1459 KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang menyatakan bahwa hak milik atas barang yang di jual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian jual beli secara tunai kedudukan benda sebelum perjanjian adalah hak milik penjual dan kedudukan benda baru beralih pada pembeli jika sudah ada penyerahan barang atau benda tersebut oleh penjual kepada pembeli.

2. Pengertian Tanah

Tanah merupakan aset yang sangat penting dalam investasi dan pembangunan di negara berkembang seperti Indonesia. Pertumbuhan penduduk yang begitu pesat menyebabkan kebutuhan akan ketersediaan lahan sangat tinggi. Kata “tanah” dalam bahasa yang kita gunakan sehari-hari bisa mempunyai banyak arti. Dengan begitu, pemakainya harus mempunyai batasan agar mudah dipahami oleh masyarakat.

Dalam hukum pengertian “tanah” menyebutkan sebagai arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang sudah diberi Batasan resmi oleh “Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Pasal 4” menjelaskan jika “Atas dasar hak menguasai dari negara yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-

macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Bila digunakan dapat diartikan sama dengan ruang, karena bumi dan air dibawahnya juga, ruang diatasnya hanya dipergunakan guna kepentingan di mana berhubungan langsung dengan peruntukan tanah pada ruang lingkup undang-undang ini, dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah permukaan bumi yang berada pada lapisan paling luar. Permukaan bumi merupakan bagian dari tanah, dan haknya dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum(Supriadi, 2023).

3. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah(Manthovani & Istiqomah, 2021). Berdasarkan pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan untuk mengadakan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satu-satuan rumah susun yang sudah tersusun.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa asas-asas pendaftaran tanah yaitu:

1. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah

2. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cepat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan.

5. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

4. Pengertian Jual Beli Tanah

a. Jual Beli Tanah Menurut Hukum

Menurut hukum adat, jual beli tanah merupakan peralihan hak atas tanah, dan peralihan yang pasti itu dalam bentuk uang. Artinya, perbuatan pemindahan hak itu harus dilakukan di hadapan kepala adat yang sebagai pejabat yang bertanggung jawab atas keabsahan dan keabsahan perbuatan pemindahan hak itu, mengumumkan perbuatan itu kepada masyarakat. Tunai mengacu pada tindakan pengalihan hak dan pembayaran harga pada saat yang bersamaan. Jadi, tunai adalah pembayaran harga tanah secara tunai atau sisanya saja, sehingga penjual tidak dapat menuntut atas dasar penjualan tanah tersebut, melainkan atas dasar hukum hutang dan kredit.

Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai. Adapun sisa uang yang harus di bayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual, jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dengan pembeli. Meskipun pembeli masih menanggung utang kepada penjual berkenaan dengan jual belinya tanah penjual, namun hak atas tanah tetap telah pindah dari penjual kepada pembeli saat selesainya jual beli(Sutedi, 2023).

Perjanjian jual beli dapat dikatakan sah jika sudah memenuhi syarat-syarat serta telah ada kesepakatan antara kedua belah pihak. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian jual beli tanah dapat dikatakan memenuhi syarat atau sah apabila telah dipenuhinya:

- a) Kesepakatan antara para pihak
 - b) Kecakapan dari para pihak
 - c) Hal-hal yang di perjanjikan
 - d) Adanya sebab yang tidak terlarang
- b. Jual Beli Tanah Menurut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)

Jual beli itu sendiri oleh UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) tersebut adalah Hukum Adat yang telah di-sanner yang di hilangkan dari cacat-cacatnya/ hukum adat yang sudah disempurnakan hukum adat yang telah dihilangkan sifat ke daerahannya dan di beri sifat Nasional.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil, dan terang.

Sejak berlakunya PP (Peraturan Pemerintah) Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bertugas membuka aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata dan riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dan pembayaran harganya(Sutedi, 2023b).

5. Faktor Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum

Pada penjelasan sebelumnya, telah diuraikan mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian pengikatan jual beli tanah dan segala aspek-aspek hukumnya. Dapat disimpulkan bahwa apabila dalam suatu perikatan tidak memenuhi syarat pada Pasal 1320 tersebut, maka dipastikan perikatan tersebut cacat hukum atau dapat batal demi hukum.

Dona Christin mengemukakan faktor-faktor penyebab suatu Akta Pengikatan Jual Beli Tanah menjadi cacat hukum, sebagai berikut:

1. Penyimpangan terhadap syarat-syarat sahnya perjanjian;

2. Penyimpangan terhadap syarat materil, yang mencakup subyek yang berhak melakukan jual beli (Pembeli dan Penjual), dan Obyek yang diperjual-belikan tidak dalam sengketa. Selain itu, terdapat juga penyimpangan yang lain, yaitu:
 - a. Salah satu pihak dalam akta jual beli adalah anak di bawah umur atau belum genap berusia 21 tahun, atau tidak cakap hukum.
 - b. Penghadap bertindak berdasarkan kuasa, namun pemberi kuasa yang tertera dalam akta kuasa telah meninggal dunia.
 - c. Penghadap bertindak berdasarkan kuasa substitusi, akan tetapi tidak dicantumkan dalam akta pemberian kuasa mengenai hak substitusi.
 - d. Pihak penjual tanah dalam akta PPAT tidak disertai dengan adanya persetujuan dari pihak-pihak yang berhak memberi persetujuan terhadap perbuatan hukum dalam suatu Akta tersebut.
3. Penyimpangan terhadap syarat formil jual beli tanah adalah berkaitan dengan pembuktian dalam peristiwa hukum jual beli tanah. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa pelaksanaan syarat formil dilakukan oleh PPAT. Artinya bahwa setiap perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah di kantor Pertanahan. Adapun penyimpangan yang sering terjadi yang mencakup syarat-syarat formil antara lain:

- a. PPAT tidak membacakan isi akta jual beli secara terperinci, namun hanya menerangkan para pihak dalam hal perbuatan hukum dalam akta tersebut.
- b. Pada saat penandatanganan akta jual beli, tidak membayar pajak.
- c. Penandatanganan akta jual beli tidak dilaksanakan dihadapan PPAT.
- d. Sertifikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan pada saat akta jual beli ditandatangani.
- e. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan di luar wilayah kerja PPAT.
- f. Nilai harga transaksi dalam akta jual beli berbeda dengan yang sebenarnya atau terjadi pemalsuan harga.

6. Tinjauan Umum Tentang Waris

Pengertian secara umum tentang Hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai apa yang harus terjadi dengan harta kekayaan seseorang yang telah meninggal dunia, dengan perkataan lain mengatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal dunia beserta akibat-akibatnya bagi ahli waris. Dalam KUHPerdato Hukum Waris terdapat dalam Buku Ke II KUHPerdato tentang Benda. Pengertian hukum kewarisan Perdata dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dimuat secara eksplisit disana

karena di dalam pasal 830 KUHPerdara Berbunyi “pewarisan hanya berlangsung, karena kematian”.

Untuk pengertian hukum waris sampai saat ini baik para ahli hukum Indonesia maupun di dalam kepustakaan ilmu hukum Indonesia, belum terdapat keseragaman pengertian, sehingga istilah untuk hukum waris masih beraneka ragam. Soepomo menerangkan bahwa hukum waris itu memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tak berwujud dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya. Oleh karena itu, istilah hukum waris mengandung pengertian yang meliputi kaidah-kaidah dan asas-asas yang mengatur proses beralihnya harta benda dan hak-hak serta kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal dunia (Manurung, 2016).

Pada prinsipnya warisan adalah langkah-langkah penerusan dan pengoperan harta peninggalan baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dari seorang pewaris kepada ahli warisnya. Akan tetapi di dalam kenyataannya proses serta langkah-langkah pengalihan tersebut bervariasi, dalam hal ini baik dalam hal hibah, hadiah dan hibah wasiat. Ataupun permasalahan lainnya.

7. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa tanah

Sengketa bermula dari adanya suatu kondisi dimana terdapat pihak yang merasa diabaikan haknya oleh kepentingan orang lain,

yang dimulai dengan adanya rasa tidak puas terhadap suatu putusan. Hal ini dapat terjadi baik secara perorangan maupun kelompok. Konflik akan terjadi apabila ada perbedaan kepentingan. Sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, dan perbantahan. Para pihak yang mempunyai prinsip yang berlainan memicu terjadinya suatu konflik. Munculnya sengketa hukum atas tanah berawal dari pengaduan oleh satu pihak dapat berupa orang maupun badan hukum yang menjelaskan keberatan dan tuntutan hak atas tanah akan status tanah, dimana untuk memperoleh penyelesaian secara sesuai dengan aturan yang ada.

2. Penyebab Munculnya Sengketa Tanah

Kasus pertanahan pada hakikatnya disebabkan adanya perbedaan kepentingan di bidang pertanahan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Berkaitan dengan hal tersebut, demi kepastian hukum yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Aturan Dasar Pokok Agraria, maka terhadap kasus mengenai tanah yang ada di tanah air saat ini antara lain dapat diberikan cara penyelesaian secara adil dan seimbang terhadap pihak yang bersengketa. Menurut ahli Rusmadi Murad, definisi sengketa tanah yaitu sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu:

“Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu 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”. Menurut Awaludin sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hokum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Melakukan sesuatu perbuatan hukum agar tidak terjadi sengketa atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut tanah dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya”(Murad, 1991).

3. Asas-Asas Perjanjian dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Kesepakatan yang dibuat oleh para pihak tunduk pada asas-asas perjanjian. Terdapat bebarapa perjanjian yang menjadi pedoman dasar untuk memilih *Alternative dispute resolution* sebagai upaya penyelesaian sengketa perdata tentang tanah biasanya didasarkan pada prinsip-prinsip berikut:

1. Asas kebebasan berkontrak menjadi prinsip dasar bagi para pihak untuk membuat perjanjian tersebut. Prinsip kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak menyepakati pokok-pokok dari kontrak (*main of contract*) sekaligus juga memberikan kebebasan bagi para pihak menentukan pilihan penyelesaian sengketa;

2. Asas itikad baik disebutkan dalam ketentuan Pasal 1338 Ayat 3 KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang menjelaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan adanya asas tersebut maka perjanjian yang dirancang dan disepakati oleh para pihak hendaknya bernuansa keadilan dan kepatutan bagi kedua belah pihak yang berasal dari hati nurani para pihak;
3. Kesepakatan antara kedua belah pihak disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang menyebutkan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak (*consensus*). Dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak maka dapat disimpulkan bahwa telah terjadi suatu titik temu kepentingan-kepentingan dari para pihak. Disamping itikad baik, alternatif penyelesaian sengketa juga sangat tergantung pada tercapainya kesepakatan dari para pihak yang kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis;

Asas *pacta sunt servanda* adalah asas yang paling mendasar dalam konteks pembuatan dan pelaksanaan suatu perjanjian yang berlaku secara universal. Asas ini mengikat para pihak pasca tercapainya suatu kesepakatan yang mengikat para pihak membuat kesepakatan tersebut (asas personalitas) dan akan mempunyai sanksi tertentu akibat tidak ditaati dan dilaksanakannya isi dari kesepakatan tersebut. Pelaksanaan asas ini tidak dapat dilepaskan dari asas lainnya yaitu asas itikad baik.

Dalam konteks penyelesaian sengketa tanah maka ketika para pihak telah bersepakat menyelesaikan sengketa dan berkewajiban melaksanakan kesepakatan tersebut(Wiguna, 2018).

4. Pembuktian Pemilikan Hak Atas Tanah

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 terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanah bukti hak yang kuat bagi kepemilikan hak maka atas tanah.

Pasal 24 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak lama dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan melalui dua cara, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hal tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak lain yang membebaninya;

b. Bukti kepemilikan pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA (Undang-Undang pokok Agraria) dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.

Alat bukti tertulis yang dimaksud dapat berupa:

1. *Groose akta eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *overschrijvings Ordonnantie*, yang telah dibubuhi catatan bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonvensi menjadi hak milik;
 2. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
 3. Surat keputusan pemberian hak atas hak ,ilik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA;
 4. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/ Kelurahan;
 5. Pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang tanahnya belum dibukukan.
- c. Dalam hal atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya dengan memenuhi syarat sebagai berikut:
1. Penguasaan dan penggunaan tanah dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;

2. Kenyataan penguasaan tanah dan penggunaan tanah tersebut tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
3. Kenyataan tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
4. Pihak lain telah diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan melalui pengadilan;
5. Kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

5. Penyelesaian Sengketa Tanah

a. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Pengadilan

Forum pengadilan merupakan salah satu pilihan cara menyelesaikan sengketa yang di pilih oleh para pihak yang bersengketa untuk mencapai tujuannya. Pengadilan merupakan tempat bagian anggota masyarakat meminta perlindungan apabila merasa hak dan kepentingannya terlanggar baik oleh penguasa maupun oleh sesama anggota masyarakat.

Pengadilan sangat diharapkan oleh para pencari keadilan, yang dapat berfungsi sebagai.

- a. Sebagai katup penekan atau *pressure valve* atas segala pelanggaran hukum, ketertiban masyarakat dan pelanggaran ketertiban umum.
- b. Peradilan masih tetap diharapkan berperan sebagai *the last resort*, yakni sebagai tempat terakhir mencari kebenaran dan keadilan, sehingga pengadilan masih diadakan sebagai badan yang berfungsi menegakkan kebenaran dan keadilan.

Dengan demikian, keberadaannya masih tetap diakui sebagai Penjaga kemerdekaan masyarakat, dianggap pula sebagai wali masyarakat, juga dianggap sebagai pelaksana penegakan hukum.

Penyelesaian sengketa/konflik yang terjadi dalam bidang perdata, yang pada umumnya ditempuh adalah melalui jalur peradilan umum sesuai dengan Undang-Undang nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang no 02 tahun 1986 tentang peradilan umum yang disebutkan bahwa kewenangan dari peradilan umum sesuai dengan ketentuan dalam pasal-pasal sebagai berikut:

- a. Pasal 2, menyatakan bahwa Peradilan Umum adalah salah satu pelaksana kekuatan kehakiman bagi rakyat mencari keadilan pada umumnya.
- b. Pasal 6, Pengadilan terdiri dari Pengadilan negeri yang merupakan pengadilan tingkat pertama, Pengadilan tinggi yang merupakan pengadilan tingkat banding.

- c. Pasal 50, Pengadilan negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama.
- b. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Pilihan hukum penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi) ditempuh untuk menghindari mekanisme birokrasi yang panjang dan berbelit-belit, dan aspek non yuridis berupa campur tangan dari pihak-pihak tertentu di luar kewenangan pengadilan, sehingga akan berimplikasi kepada keluarnya putusan yang menyimpang dari hakekat keadilan, yang pada akhirnya menyebabkan mekanisme formal itu tidak selalu memperoleh respons secara meluas dari masyarakat. Kondisi ini sering diperparah dengan ketidakmampuan lembaga peradilan dalam menangani perkara yang semakin menumpuk. Penyelesaian sengketa dengan menggunakan pengadilan (litigasi) prosesnya memakan waktu yang lama, biayanya mahal, tidak tanggap, kemampuan hakimnya sangat terbatas, putusannya membingungkan, putusannya tidak memberikan kepastian hukum dan tidak menyelesaikan masalah bahkan justru menambah masalah.

Penyelesaian sengketa melalui mekanisme diluar pengadilan yang dilakukan secara damai menurut Timonity Lindsey sebagaimana dikutip oleh Syahrizal Abbas sudah lama di kenal dan dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat. Indonesia. Masyarakat Indonesia

merasa penyelesaian sengketa secara damai telah mengantarkan mereka pada kehidupan yang harmonis, adil, seimbang dan terpeliharanya nilai-nilai kebersamaan (komunalitas) dalam masyarakat. Masyarakat mengupayakan penyelesaian sengketa dengan secara cepat dan tepat dengan tetap menjunjung tinggi nilai kebersamaan dan tidak merampas atau menekan kebebasan individu. Penyelesaian sengketa pada masyarakat mengacu pada prinsip “kebebasan” yang menguntungkan kedua belah pihak yang bersengketa. Para pihak yang bersengketa dapat menawar opsi penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak yang netral atau tokoh masyarakat. Para pihak tidak terpaku pada upaya pembuktian benar atau salah dalam sengketa mereka, tetapi mereka cenderung memikirkan penyelesaian sengketa untuk masa depan, dengan mengakomodasi kepentingan-kepentingan mereka secara berimbang. Penyelesaian sengketa dengan cara musyawarah dan mufakat yang dilakukan diharapkan dapat mampu memuaskan para pihak yang bersengketa walaupun tidak seratus persen.

Musyawarah mufakat merupakan falsafah masyarakat Indonesia dalam setiap pengambilan keputusan, termasuk penyelesaian sengketa. Musyawarah mufakat sebagai nilai filosofi bangsa yang dijemakan dalam dasar negara yaitu Pancasila. Dalam sila keempat Pancasila disebutkan, kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan. Nilai tertinggi

ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam UUD 1945 dan sejumlah peraturan perundangundangan dibawahnya. Prinsip musyawarah mufakat merupakan nilai dasar yang digunakan pihak yang bersengketa dalam mencari solusi terutama diluar pengadilan. Nilai musyawarah mufakat kemudian dikonkretkan dalam sejumlah bentuk alternatif penyelesaian sengketa seperti: negosiasi, mediasi, fasilitasi, dan berbagai bentuk penyelesaian.