

KEKUATAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KUDUS

Arina Novitasari, S.H.,M.H

Dosen Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Kudus
Jl. Ganesha Raya No.1, Purwosari, Kudus, Indonesia

Seno Ardiyanto

Mahasiswa program studi hukum Universitas Muhammadiyah Kudus
Jl. Ganesha Raya No.I, Purwosari, Kudus.

Abstraksi

Perjanjian jual beli tanah memiliki banyak resiko yang akan dihadapi, resiko tersebut dapat menjadikan perjanjian jual beli tanah itu menjadi sengketa, disini Badan Pertanahan Nasional berperan menyelesaikan permasalahan di bidang pertanahan secara tuntas. Penyelesaian yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional dengan cara mediasi kedua pihak yang bersengketa, jika pada saat mediasi yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional tersebut berhasil selanjutnya dibuatlah akta dading (akta mediasi) oleh notaris yang disaksikan oleh kedua pihak yang bersengketa dan Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya akta dading (akta mediasi) didaftarkan di Pengadilan agar mendapat kekuatan hukum dan kepastian hukum. Kekuatan akta mediasi sama seperti putusan hakim di Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, putusan atau perjanjian tersebut harus segera dilaksanakan jika tidak dapat dimintakan eksekusi. Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Metode ini menggunakan teknik wawancara dalam mengumpulkan data. Pendekatan empiris. Hasil dari penelitian ini adalah *pertama* Kewenangan Badan Pertanahan Nasional terhadap penyelesaian masalah dengan cara mediasi dapat memberikan pengaruh terhadap putusan penyelesaian masalah sehingga di samping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, *kedua* Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan dalam membuat akta dading (akta mediasi) yang dibuat dihadapan notaris dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi sebagai akta otentik dengan memenuhi persyaratan bahwa akta tersebut dibuat oleh notaris berdasarkan keterangan para pihak

Kata kunci : perjanjian jual beli, sengketa tanah, akta dading

Abstract

The land sale and purchase agreement has many risks to be faced, these risks can turn the land sale and purchase agreement into a dispute, here the National Land Agency plays a role in resolving problems in the land sector completely. The resolution is carried out by the National Land Agency by means of mediation between the two disputing parties, if during the successful mediation by the National Land Agency, a dading deed (deed of mediation) is made by a notary witnessed by the two disputing parties and the National Land Agency, then the dading deed (mediation deed) is registered at the Court in order to obtain legal force and legal certainty. The power of a mediation deed is the same as a judge's decision in a court that has permanent legal force, the decision or agreement must be implemented immediately if execution cannot be requested. The approach method used in this research is the empirical juridical approach method. This method uses interview techniques to collect data. Empirical approach. The results of this research are firstly that the authority of the National Land Agency to resolve problems by means of mediation can have an influence on the decision to resolve the problem so that in addition to realizing justice and benefit, the two Notaries as public officials have the authority to make dading deeds (deeds of mediation) drawn up before them. notary in land dispute settlement through mediation as an authentic deed by fulfilling the requirement that the deed is made by a notary based on the statements of the parties

Keywords : Sale and purchase agreement, land dispute, certificate of dading.

I. PENDAHULUAN

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Berhubung oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya. (K. Wantjik Saleh, 1990) Persoalan seperti itu banyak terjadi disekitar kita, seperti perjanjian jual beli tanah, perjanjian seperti itu rentan terhadap masalah.

Menurut pendapat R. Subekti, di dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, menjelaskan "Jual beli adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". (R. Subekti, 1984) Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya.

Perbuatan hukum yang dengan sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan adalah erat kaitannya dengan apa yang disebut dengan jual beli tanah. Pada jual beli tanah, hak milik yang bersangkutan beralih karena penyerahan tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan), oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. (Effendi Perangin, 1986)

Setiap perjanjian itu memiliki resiko masing-masing, tidak terkecuali dengan perjanjian jual beli tanah, disini yang menjadi permasalahan apabila pemilik tanah tersebut lebih dari satu orang, dan pada saat terjadinya jual beli tanah tersebut salah satu pihak tidak

di ikutsertakan, maka akibatnya salah satu pihak tidak terima dan menggugat pihak lainnya, disini peran Badan Pertanahan Nasional Kudus sangat diperlukan demi terwujudnya keadilan untuk semua pihak.

Tugas dan Peran Badan Pertanahan Nasional menurut Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, dapat dirinci sebagai berikut : Mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, yang meliputi : Pengaturan penggunaan, pengurusan dan pemilikan tanah, Pengurusan hak-hak tanah, Pengukuran dan pendaftaran tanah, Dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tugas pokok Badan Pertanahan Nasional ialah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan. (Bachtiar Effendie, 1993)

Badan Pertanahan Nasional disamping mengurus hak-hak tanah juga dapat berperan menyelesaikan masalah pertanahan, disini Badan Pertanahan Nasional hanya berperan sebagai mediator (pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan) bukan sebagai hakim dalam memutuskan suatu perkara.

Menurut Perma Nomor 1 Tahun 2008 pasal 1 angka 7 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. (Aldulkadir Muhammad, 2012)

Penyelesaian kasus yang dapat dilakukan di Badan Pertanahan Nasional meliputi kasus : Penyelesaian melalui jalur hukum / pengadilan, Penyelesaian melalui proses mediasi. Penanganan masalah pertanahan melalui lembaga mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional biasanya didasarkan dua prinsip utama, yaitu: Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan, Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Berdasarkan kewenangan penyelesaian masalah dengan cara mediasi itu dapat memberikan pengaruh terhadap putusan penyelesaian masalah sehingga disamping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum, dengan demikian mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional bersifat autoritatif.

Setelah adanya mediasi tersebut, pihak pembeli berhak meminta haknya untuk mendaftarkan tanahnya di Badan Pertanahan Nasional Kudus, agar terjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia ini. Pasal 19 ayat 1 UUPA tentang pendaftaran tanah menyatakan "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.(A.P.Parlindungan, 2009)

II. LANDASAN TEORI

A. Perjanjian jual beli

KUHPerduta pasal 1313 yaitu: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Menurut pendapat J.Satrio pengertian perjanjian tersebut sebenarnya kurang tepat sehingga belum memenuhi syarat untuk dianggap sebagai suatu perjanjian. J.Satrio menganggap bahwa perumusan tersebut banyak kelemahan/kekurangan sehingga perlu disempurnakan.

Menurut pasal 1457 KUHPerduta, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan satu kebendaan dan pihak lain

untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

B. Sengketa tanah

Timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) 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.

C. Akta Dading atau Akta Mediasi

Tata Cara penanganan dan penyelesaian sengketa di Badan Pertanahan Nasional Kota Kudus dilaksanakan apabila terdapat keberatan/sanggahan terhadap sertifikat yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Kudus, maka Kepala Seksi beserta stafnya melakukan penelitian dan pemeriksaan atas alasan hak penerbitan Sertifikat yang disanggah yang dituangkan dalam bentuk Berita Acara. Apabila penelitian dan pemeriksaan data yuridis dirasa sudah cukup maka pihak yang melakukan sanggahan (pengadu) beserta pemegang Sertifikat Hak atas tanah diundang ke Badan Pertanahan Nasional Kota Kudus untuk melakukan mediasi pada waktu dan tanggal yang telah ditentukan dan kepada para pihak yang bersengketa diwajibkan membawa bukti-bukti surat kepemilikan atas tanah tersebut. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Kudus selaku Mediator akan bertindak netral dan tidak akan memihak kepada salah satu pihak yang bersengketa.

Mediasi merupakan pengendalian sengketa petanahan yang dilakukan dengan cara membuat konsensus diantara dua pihak yang bersengketa untuk mencari pihak ketiga yang berkedudukan netral sebagai mediator dalam penyelesaian konflik.

Dalam menyelesaikan sengketa melalui cara mediasi, kedua belah pihak sepakat mencari nasehat dari pihak ketiga. Penyelesaian sengketa melalui bentuk ini dilakukan atas dasar kesepakatan kedua pihak yang bersengketa bahwa masalah mereka akan diselesaikan melalui bantuan seorang atau beberapa penasehat ahli maupun melalui

seorang mediator. Pihak ketiga yang memberikan bantuan ini bersifat netral (tidak memihak) serta independen, dalam artian tidak dapat diintervensi oleh pihak lainnya. Apabila dalam musyawarah tersebut tercapai kesepakatan diantara para pihak, maka dibuatkan perjanjian bersama. Tetapi jika gagal, mediator menyampaikan anjuran tertulis kepada kedua belah pihak. Apabila anjuran tertulis yang diberikan oleh mediator tidak mendapat tanggapan atau ditolak pihak yang bersengketa maka dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. (Wegig Widi Bawono, 2015)

III. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Metode ini menggunakan teknik wawancara dalam mengumpulkan data. Pendekatan empiris dimaksud adalah sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan yang hidup di masyarakat. Penelitian dengan pendekatan empiris ini harus dilakukan di lapangan. (Hilman Hadikusuma, 1995)

IV. PEMBAHASAN

Bagaimanakah kekuatan akta mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional Kudus?

Data yang berhasil dikumpulkan dari penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kudus. Dalam surat pengaduan tertanggal 7 Mei 2014 Badan Pertanahan Nasional Kudus mengenai sengketa jual beli tanah. Dalam surat pengaduan tersebut dijelaskan permasalahan sebagai berikut :

1. Permasalahan Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh istri kedua Bapak Rukhani tanpa persetujuan ahli waris dari istri pertama Bapak dari istri pertama Bapak Rukhani. (Surat Pengaduan tertanggal 7 Mei 2014).
2. Permasalahan Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh istri kedua Bapak Rukhani tanpa persetujuan ahli waris dari istri pertama Bapak Rukhani. (Mediasi I tertanggal 28 Mei 2014).
3. Permasalahan Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh istri kedua Bapak Rukhani

tanpa persetujuan ahli waris dari istri pertama Bapak Rukhani. (Mediasi II tertanggal 24 Juni 2014).

4. Permasalahan Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh istri kedua Bapak Rukhani tanpa persetujuan ahli waris dari istri pertama Bapak Rukhani. (Tindak Lanjut Permasalahan tertanggal 2 Juli 2014 Hasil Mediasi tertanggal 25 September 2014).
5. Permasalahan Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh istri kedua Bapak Rukhani tanpa persetujuan ahli waris dari istri pertama Bapak Rukhani. (Akta Dading tertanggal 12 Desember 2014).
6. Permasalahan Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh istri kedua Bapak Rukhani tanpa persetujuan ahli waris dari istri pertama Bapak Rukhani. (Nota Dinas tertanggal 5 Januari 2015).

Kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim / pengaduan / keberatan dari masyarakat (perorangan / badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut. Dengan adanya klaim tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat / Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kasus pertanahan meliputi beberapa macam antara lain: Mengenai masalah satatus tanah, Masalah kepemilikan, Masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.

Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat tersebut di atas, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini akan mengadakan penelitian dan pengumpulan data terhadap berkas yang diadukan tersebut. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau tidak dapat. Apabila

data yang disampaikan secara langsung ke Badan Pertanahan Nasional itu masih kurang jelas atau kurang lengkap, maka Badan Pertanahan Nasional akan meminta penjelasan disertai dengan data serta saran ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat letak tanah yang disengketakan. Bilamana kelengkapan data tersebut telah dipenuhi, maka selanjutnya diadakan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi prosedur, kewenangan dan penerapan hukumnya. Agar kepentingan masyarakat (perorangan atau badan hukum) yang berhak atas bidang tanah yang diklaim tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dan apabila dari keyakinannya memang harus distatus quokan, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa. Kebijakan ini dituangkan dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14-1-1992 Nomor 110-150 perihal Pencabutan Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 tahun 1984.

Dengan dicabutnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 Tahun 1984, maka diminta perhatian dari Pejabat Badan Pertanahan Nasional di daerah yaitu para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, agar selanjutnya di dalam melakukan penetapan status quo atau pemblokiran hanya dilakukan apabila ada penetapan Sita Jaminan (CB) dari Pengadilan. (Bandingkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 Pasal 126).

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa apabila Kepala Kantor Pertanahan setempat hendak melakukan tindakan status quo terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan (sertifikat / Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), harusnya bertindak hati-hati dan memperhatikan asas-asas umum Pemerintahan yang baik, antara lain asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan (fair play), asas persamaan di dalam melayani

kepentingan masyarakat dan memperhatikan pihak-pihak yang bersengketa.

Terhadap kasus pertanahan yang disampaikan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dimintakan penyelesaiannya, apabila dapat dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah. Penyelesaian ini seringkali Badan Pertanahan Nasional diminta sebagai mediator di dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa. Berkenaan dengan itu, bilamana penyelesaian secara musyawarah mencapai kata mufakat, maka harus pula disertai dengan bukti tertulis, yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam akta yang bila perlu dibuat di hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. (Wegig Widi Bawono, 2015)

Akta mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan bersifat tetap, jadi akta mediasi tersebut berkekuatan hukum tetap sama seperti putusan hakim, walaupun mediasi tersebut dilakukan di luar pengadilan.

Kekuatan Hukum Akta Mediasi

1. Disamakan kekuatannya dengan Putusan Yang Berkekuatan Hukum Tetap.
2. Menurut pasal 130 ayat (2) HIR, akta mediasi memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan terhadapnya tidak dapat diajukan banding maupun kasasi.
3. Menurut pasal 1338 KUHPerdara menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.
4. Menurut pasal 1858 KUHPerdara menyatakan “segala perdamaian mempunyai diantara para pihak suatu kekuatan seperti suatu putusan Hakim dalam tingkat akhir, tidak dapatlah perdamaian ini dibantah dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan”.
5. Mempunyai Kekuatan Eksekutorial, karena telah berkekuatan hukum tetap, akta mediasi tersebut langsung memiliki kekuatan eksekutorial. Jika putusan

tersebut tidak dilaksanakan, maka dapat dimintakan eksekusi kepada pengadilan.

6. Putusan Akta Mediasi Tidak Dapat Dibanding
7. Karena berkekuatan hukum tetap dan dapat dieksekusi, maka terhadap akta mediasi tidak dapat diajukan banding maupun kasasi. (Wegig Widi Bawono, 2015)

V. KESIMPULAN

Badan Pertanahan Nasional di samping mengurus hak-hak tanah juga dapat berperan menyelesaikan masalah pertanahan, di sini Badan Pertanahan Nasional hanya berperan sebagai mediator (pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan) bukan sebagai hakim dalam memutuskan suatu perkara.

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional terhadap penyelesaian masalah dengan cara mediasi dapat memberikan pengaruh terhadap putusan penyelesaian masalah sehingga di samping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum, dengan demikian mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional membuahkan kesepakatan penyelesaian diluar pengadilan.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan dalam membuat akta dading (akta mediasi) yang dibuat dihadapan notaris dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi sebagai akta otentik dengan memenuhi persyaratan bahwa akta tersebut dibuat oleh notaris berdasarkan keterangan para pihak yang sengaja datang menghadap

kepada notaris dan berisikan suatu cerita yang berupa notulensi dari rangkaian proses mediasi hingga pada kesepakatan para pihak akta yang dibuat digolongkan dalam *partij acte*. Dalam akta tersebut pihak-pihak yang terlibat dalam suatu sengketa telah setuju untuk menyelesaikan sengketa diluar pengadilan dan telah berhasil mencapai suatu kesepakatan tertentu melalui mediasi. Kemudian mereka datang ke notaris untuk membuat suatu perjanjian perdamaian yang dituangkan dalam bentuk akta otentik yang merupakan *partij acte* dan adalah kewenangan pejabat umum.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P.Parlindungan. (2009). *endaftaran Tanah di Indonesi*. Mandar Maju.
- Aldulkadir Muhammad. (2012). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Bachtiar Effendie. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaanya*. Alumni.
- Effendi Perangin. (1986). *Hukum Agraria di Indonesia*. Rajawali.
- Hilman Hadikusuma. (1995). *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Mandar Maju.
- K.Wantjik Saleh. (1990). *Hak Anda Atas Tanah*. Ghalia Indonesia.
- R.Subekti. (1984). *Hukum Perjanjian*. PT.Intermasa.
- Wegig Widi Bawono. (2015). *Wawancara Pribadi*.