

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Teori Terkait Judul

1. Jual Beli Tanah

a. Pengertian Jual Beli

Menurut pasal 1457 KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.¹

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 KUHPerdata (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 KUHPerdata (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*

¹ Tim Redaksi BIP, *Himpunan Peaturan Perundang-Undangan Republik Indonesia KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2017), 390.

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 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) hanya sebagai *obligation* saja, nampak jelas sekali dari Pasal 1459 KUHPerdara (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

b. Pengertian Jual Beli Tanah

Berikut beberapa pengertian jual beli tanah, antara lain:

1) Jual beli Tanah Menurut Hukum

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Sedangkan tunai berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai berarti harga tanah yang dibayar kontan atau baru dibayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

² Supriyadi, *Dasar-dasar Hukum Perdata Indonesia*, (Kudus: Kiara Science, 2015), 147.

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.³

2) **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

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 72.

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.⁴

c. Prinsip-Prinsip Penting dalam Jual Beli Tanah

Beberapa prinsip-prinsip penting terkait dengan jual beli tanah, antara lain:

- a. Dilihat dari sisi subjeknya (penjual) maka berhak untuk menjual tanah ialah pemilik tanah yang bersangkutan. Dalam jual beli tanah tentu saja pemegang hak milik atas tanah yang berhak melakukan perbuatan hukum yang disengaja untuk memperalihkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui praktik jual beli;
- b. Apabila pemilik tanah lebih dari satu orang maka diperlukan persetujuan dari pemilik lain sebelum tanah yang bersangkutan di jual kepada pihak lain;
- c. Pada dasarnya jual beli tanah baru disebut dengan perbuatan hukum yang sempurna, salah satunya jika penjual tanah merupakan pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga jika ada pihak yang menjual tanah padahal yang bersangkutan bukan sebagai pemiliknya maka secara hukum dianggap sejak semula tidak pernah terjadi jual beli tanah. Akibat lain ialah tidak pernah terjadi yang namanya peralihan hak atas tanah walaupun pihak lain (pembeli) telah menguasai tanah yang bersangkutan;

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, 76.

- d. Apabila terjadi jual beli tanah tetapi pihak yang menjual ternyata tidak berwenang (belum dewasa) maka pihak lain yang berkepentingan bisa mengajukan pembatalan terhadap perjanjian jual beli yang telah dibuat, demikian juga terhadap pembeli yang belum memenuhi syarat sebagai subjek hukum (belum dewasa atau di bawah pengampuan);
- e. Berkaitan dengan objek yang berupa tanah pertanian, ada larangan bagi pemilik tanah untuk menjual tanah pertaniannya apabila akibat dari jual beli tersebut tanah pertaniannya menjadi bagian-bagian kecil. Sebagai solusi boleh dilakukan penjualan tanah secara keseluruhan sehingga tidak menjadi pemecahan tanah pertanian;
- f. Apabila sebidang tanah akan di jual padahal di atasnya telah berdiri bangunan atas nama orang lain maka penjualan tanah dan bangunan tidak boleh dilakukan secara sepihak oleh pemilik tanah dimana bangunan itu berdiri;
- g. Sebelum melakukan jual beli tanah perlu diperhatikan mengenai objeknya, apakah sudah bersertifikat atau belum. Dalam rangka untuk menghindari segala sesuatu yang tidak diinginkan seyogyanya tanah yang dijadikan objek jual beli sudah bersertifikat agar terjamin kepastian hukum dan perlindungan hukumnya;
- h. Berkaitan dengan objek tanah berupa tanah pertanian, ada larangan pemilikan tanah pertanian secara *absantee* yaitu pemilikan tanah pertanian yang berada di luar Kecamatan tempat tinggal pemiliknya;
- i. Berdasarkan hukum yang sebenarnya yang menjadi objek jual beli tanah bukan tanahnya tetapi hak atas tanah yang melekat pada tanah yang bersangkutan. Sehingga beralih juga bukan tanahnya tetapi hak atas tanah, beralih dari subjek hak yang lain. Pada dasarnya berdasarkan ketentuan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)

semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain.⁵

d. Pengertian Tanah

Sebagai pengertian *geologis-agronomis*, tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas, yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, dan tanah perkebunan.⁶

Secara yuridis, pengertian tanah dapat diartikan berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA (Peraturan Pokok-Pokok Agraria) yang menyebutkan jelas bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai 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 yang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah pengertian bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Namun, ketentuan Pasal 4 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) menyebutkan dengan tegas bahwa:

“Hak atas tanah yang dimaksud dalam Ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan

⁵ Simun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), 78-79.

⁶ Sunindia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria Beberapa Pemikiran*, (Jakarta: Bina Aksara, 1988), 8.

peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Ketentuan tersebut ternyata memberikan hak dan kewenangan lain tentang pemanfaatan tanah yang tidak hanya terbatas pada permukaan bumi melainkan juga atas tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya.⁷

e. Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah

Tahapan peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli antara lain:

a. Persiapan pembuatan akta jual beli

Dalam praktik biasanya sebelum dibuatkan akta jual beli hak atas tanah oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), calon penerima hak (calon pembeli) harus membuat suatu pernyataan tertulis yang berisi:

- 1) Pemegang hak baru tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Pemegang hak baru tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absantee* atau guntai menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 3) Pemegang hak baru menyadari jika pernyataan yang dibuat pada huruf a dan b tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah *absantee* tersebut akan menjadi objek *landreform*;
- 4) Pemegang hak baru bersedia menanggung semua akibat hukum yang timbul jika pernyataan itu yang dibuat ternyata tidak benar.

Biasanya tidak semua transaksi jual beli tanah dapat dilakukan dalam arti dipenuhi oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk dibuatkan aktanya. Menurut Pasal 39 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) berwenang menolak untuk membuat akta jual beli hak atas tanah apabila:

⁷ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, (Yogyakarta: Medpress Digital, 2015), 5.

- 1) Penjual tidak menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah tersebut atau jika sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- 2) Salah satu atau kedua belah pihak tidak berwenang melakukan jual beli tanah tersebut;
- 3) Salah satu atau kedua belah pihak terutama pihak penjual, bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Surat kuasa mutlak telah dilarang untuk digunakan sebagai dasar melakukan jual beli;
- 4) Syarat adanya ijin untuk melakukan jual beli tidak dipenuhi padahal terdapat keharusan adanya ijin dari pejabat yang berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah yang bersangkutan;⁸
- 5) Pembuatan akta jual beli tidak boleh dilakukan jika objek jual beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridis;
- 6) Pembuatan akta jual beli tanah tidak boleh dilakukan jika tidak dipenuhinya syarat-syarat yang telah ditentukan atau dilanggar larangan yang telah ditetapkan oleh Peraturan Perundang-undangan.

Pemberitahuan penolakan untuk membuat akta jual beli tersebut diberitahukan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan beserta alasannya.

- b. Tahap pembuatan dan penandatanganan akta jual beli

Setelah dilakukan persiapan pembuatan akta dan semuanya sudah memenuhi syarat dan ketentuan maka kemudian dilakukan dengan pembuatan dan penandatanganan akta jual beli tanah oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Pembuatan akta jual beli tanah harus dihadiri oleh pihak yang melakukan

⁸ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, 93-94.

perbuatan hukum (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Adapun dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam pembuatan akta jual beli ini adalah:

- 1) Foto copy KTP (Kartu Tanda Penduduk);
- 2) Foto copy KSK (Kartu Susunan Keluarga);
- 3) Foto copy Surat Nikah;
- 4) Foto copy SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) pajak bumi dan bangunan.

Sedangkan dokumen yang harus diserahkan kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) oleh pembeli selaku calon pemegang hak yang baru adalah:

- 1) Foto copy KTP (Kartu Tanda Penduduk);
- 2) Foto copy KSK (Kartu Susunan Keluarga);
- 3) Foto copy Surat Nikah;

Pada waktu penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) disamping di tandatangani oleh notaris, kedua belah pihak juga harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.⁹

c. Pendaftaran akta jual beli atas tanah

Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan para saksi maka selanjutnya PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-

⁹ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, 95-96.

dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dalam pengajuan pendaftaran akta jual beli tanah guna keperluan dilakukan balik nama dari penjual kepada pembeli, terdapat beberapa dokumen yang harus dilampirkan, yaitu:

- 1) Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandatanganinya oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;
- 2) Surat kuasa ditulis dari penerima hak (pembeli);
- 3) Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang pada waktu pembuatan akta tersebut PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) bersangkutan masih menjabat dan daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- 4) Foto copy identitas dari pihak yang mengalihkan hak (penjual);
- 5) Foto copy identitas dari pihak yang menerima hak (pembeli);
- 6) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan;
- 7) Izin pemindahan hak dari pejabat yang berwenang apabila diharuskan adanya izin untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut;
- 8) Bukti pelunasan pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dalam hal bea tersebut terutang;
- 9) Bukti pelunasan pembayaran PPh (Pajak Penghasilan) dalam hal pajak tersebut terutang;
- 10) Bukti pelunasan pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan).

Kantor Pertanahan setelah menerima berkas permohonan pendaftaran peralihak hak kemudian meneliti kelengkapan dokumen yang dilampirkan dan setelah diniali lengkap maka dilakukan pencatatan pemindahan hak dalam buku tanah,

sertifikat dan daftar lainnya dengan memberikan catatan sebagai berikut:

- 1) Nama pemegang hak lama (penjual) pada buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan;
- 2) Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanah dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk kemudian diberikan cap/stempel kantor pertanahan. Apabila pemegang hak baru lebih dari satu orang dan hak tersebut dimiliki bersama-sama maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan dibawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.¹⁰

f. Faktor Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum

Dalam membuat akta jual beli PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) harus memperhatikan beberapa hal yang merupakan kewenangannya yaitu:

1. Kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah.

Apabila dalam hak milik atas tanah terdapat lebih dari 1 (satu) pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memiliki tanah itu bersama-sama dan tidak boleh dijual oleh satu orang saja. Pemilihan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena kewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan/bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama secara hibah. Jual beli tanah yang dilakukan hanya oleh 1 (satu) orang berakibat batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal ini jelas kepentingan pembeli sangat dirugikan, sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada penjual sedangkan haknya atas tanah yang

¹⁰ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, 99-100.

dibelinya tidak pernah kepadanya meskipun mungkin telah dikuasainya tanah itu, sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah itu dapat menuntut melalui Pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya. Tuntutan itu sangat beralasan sehingga pembeli tanah akan dipaksa mengosongkan tanah.

2. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual

Untuk dapat bertindak sebagai penjual harus dipenuhi syarat tertentu, yakni usia harus dewasa menurut undang-undang, artinya cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, misalnya:

- a. Anak berumur 12 tahun tidak berwenang melakukan jual beli meskipun ia yang berhak atas tanah itu. Jual beli terlaksana jika yang bertindak adalah ayah dari anak itu sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua;
- b. Sebidang tanah dalam sertifikat atas nama istrinya, sedangkan tanah itu adalah harta bersama dengan suaminya maka istri tidak berwenang menjual sendiri tanah, melainkan bersama-sama suaminya atau suaminya memberi persetujuan tertulis kepada istri. Demikian juga, apabila istri yang harus memberi persetujuan kepada suami jika suatu tanah sebagai harta bersama atas nama suami;
- c. Jika tanah tercatat atas nama, misalnya X, tetapi tuan ini tunduk kepada KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Perdata) sedang berada dibawah pengampuan maka yang berwenang menjual tanah itu adalah pengampu si X, tetapi harus ada ijin dari Ketua Pengadilan Negeri.¹¹

3. Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah

Untuk dapat membeli tanah dengan status hak milik maka tidak semua pembeli dapat membeli tanah dengan status hak milik, seperti perusahaan terbatas, perseorangan komanditer tidak boleh membeli/memilikinya dan WNA (Warga Negara Asing).

¹¹ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006), 84-85.

Pembatasan wewenang lainnya adalah akta jual beli tanah tidak boleh dilakukan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bukan wilayah kerjanya. Ketidaksihatian pembeli tanah tanpa melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan menimbulkan kerugian mengenai luas tanah yang dibelinya.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 dan PP (Peraturan Pemerintah) Nomor 37 Tahun 1998 telah ditentukan beberapa perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yaitu:

- a. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya;
- b. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya;
- c. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.¹²

Apabila PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal tersebut maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang disyaratkan dalam pembuatan akta.

Di dalam membeli tanah yang sudah bersertifikat, seharusnya pembeli meninjau lagi keabsahan sertifikatnya ke Kantor Pertanahan bersama pemilik dan membawa sertifikat asli, pembeli bisa mengajukan SKPT (Sertifikat Keterangan Pendaftaran Tanah). Dalam SKPT (Sertifikat Keterangan Pendaftaran Tanah) akan mendapat keterangan yang jelas mengenai tanah tersebut. Ketika ada masalah, sebut saja sengketa di Pengadilan atau sebagai jaminan Bank, maka

¹² Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, 86.

disitulah pembeli akan memperoleh informasi dari Kantor Pertanahan setempat. Tanah yang sedang bermasalah tidak diperbolehkan untuk dipindah tangankan dan apabila terjadi tentunya akan timbul gugatan yang akan merugikan pembeli.

Pembeli tanah yang belum mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan untuk disertifikatkan. Sebaiknya, harus diperoleh informasi sedalam-dalamnya pada pejabat setempat (Kelurahan ataupun Camat) tentang riwayat dari kepemilikan tanah tersebut, siapa pemilik terakhirnya, apakah bukti-bukti pembayaran pajak atau bukti pembayatan *letter c*.

Dalam pembelian tanah, yang harus diperhatikan adalah status pemilik, apabila sudah berkeluarga atau ahli waris harus jelas dulu kedudukannya karena tidak menutup kemungkinan tanah yang dijual belikan merupakan hak waris juga bagi yang lainnya. Apabila terjadi sengketa kepemilikan tanah maka harus dilihat terlebih dahulu status kepemilikan tanah tersebut. Biasanya hal ini berwujud dalam bentuk sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat.

Dalam jual beli harus dilihat juga akta peralihan haknya apakah disebabkan jual beli, hibah, atau warisan. Untuk jual beli harus ada perjanjian peralihan dalam bentuk akta jual beli yang dituangkan di Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kecamatan. Sementara hibah atau warisan harus disertai keterangan resmi Pemda (Pemerintah Daerah) dan diputuskan oleh Hakim Pengadilan dan untuk ahli waris ada penetapan ahli waris.¹³

Setiap peralihan hak atas tanah mesti didaftarkan di Kantor pertanahan untuk dicatat dalam buku tanah, setelah sebelumnya dibuat akta

¹³ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, 89.

peralihan hak oleh pejabat yang berwenang, yaitu PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).¹⁴

g. Hak Reklame

1. Konsep Hak Reklame

Reklame berasal dari bahasa Belanda, sama dengan *reclaim* yang berasal dari bahasa Inggris, artinya menuntut kembali. Menurut ketentuan Pasal 1145 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), jika jual beli dilakukan secara tunai, penjual mempunyai hak menuntut kembali bendanya selama benda itu masih berada di tangan pembeli, sedangkan penjual dapat menghalangi benda itu di jual terus, asal saja tuntutan kembali itu dilakukan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah penyerahan.

Berdasarkan pada rumusan Pasal 1145 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), supaya hak reklame itu dapat dituntut oleh penjual, jual beli itu harus mempunyai unsur-unsur yang dapat dibuktikan oleh penjual seperti sebagai berikut:

- a. Jual beli itu harus tunai, tetapi pembeli belum melunasi hartanya;
- b. Benda objek jual beli masih ada dalam kekuasaan pembeli;
- c. Penjual dapat menghalangi benda itu di jual lagi kepada pihak lain;
- d. Reklame dilakukan dalam jangka waktu tiga puluh hari setelah penyerahan.¹⁵

2. Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak

Hak reklame pada dasarnya merupakan hak penjual untuk membatalkan jual beli di luar Pengadilan dengan alasan benda yang di beli dan sudah diserahkan kepada pembeli menurut Undang-Undang Pasal 1338 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) sudah menjadi

¹⁴ Fuady Munir, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 49.

¹⁵ Addulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, 340.

hak milik pembeli. Oleh karena itu, agak janggal untuk menuntut kembali benda yang di jual itu dari pemiliknya yang sah dengan mengatakan benda yang ada pada pembeli itu sebagai benda milik penjual dengan membatalkan secara sepihak di luar Pengadilan, jual beli yang sudah terjadi secara sah dan mengikat kedua belah pihak itu.

Dalam perjanjian jual beli yang dibuat secara sah dan mengikat, apabila benda yang dijualbelikan itu sudah diserahkan kepada pembeli, hak milik atas benda tersebut berpindah kepada pembeli, tanpa mempedulikan syarat sudah dibayar lunas atau belum.

Masalah ini muncul karena ada figur hukum “*reklame*” yang diatur dalam Pasal 1145 KUHPerdota (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang memberi hak kepada penjual untuk menuntut kembali benda yang sudah menjadi hak milik pembeli supaya benda itu dikembalikan kepada penjual, padahal tuntutan kembali itu dilakukan di luar Pengadilan. Ini berarti penjual yang membatalkan secara sepihak perjanjian yang dibuat secara sah itu melakukan pelanggaran terhadap asas kebebasan berkontrak yang menjadi dasar Pasal 1338 KUHPerdota (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Hal ini menimbulkan konsekuensi lebih jauh bahwa penjual sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdota (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang justru merugikan pembeli, dalam arti tidak memperoleh benda yang dibutuhkan untuk dinikmati.¹⁶

3. Penyelesaian Sengketa Tanah

a. Pengertian Sengketa

Dalam bahasa Inggris, kata sengketa, perkecokan, pertentangan sama dengan “*conflict*” atau “*disagreement*” atau “*dispute*”. Kata *conflict* dalam bahasa Inggris

¹⁶ Addulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, 341.

tersebut kemudian diserap ke dalam bahasa Indonesia menjadi “konflik”.

Menurut Ronhy Hanitijo Soemitro, dalam buku karya Zaeni Asyhadie, yang berjudul *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia* bahwa yang dimaksudkan dengan konflik adalah:

“Situasi (keadaan) di mana dua orang atau lebih pihak memperjuangkan tujuan mereka masing-masing yang tidak dapat dipersatukan dan di mana tiap-tiap pihak mencoba meyakinkan pihak lain mengenai kebenaran tujuannya sendiri”.

Dari pengertian konflik diatas, maka dapat ditarik unsur dari konflik atau perselisihan adalah sebagai berikut:

1. Adanya beberapa pihak (dua orang atau lebih);
2. Para pihak tersebut mempunyai tujuan yang tidak dapat dipersatukan;
3. Masing-masing saling menyakinkan akan kebenaran tujuannya sendiri.¹⁷

Terdapat berbagai pandangan tentang makna konflik dan sengketa dikemukakan oleh pakar. Didalam istilah konflik terkandung pengertian adanya perbedaan kepentingan di antara kedua pihak atau lebih tetapi antara konflik dan sengketa keduanya dapat dibedakan, antara lain:

1. Dalam konflik terdapat sebuah situasi dimana dua pihak atau lebih dihadapkan pada perbedaan kepentingan, ini tidak akan berkembang menjadi sengketa apabila para pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas. Sebuah konflik berubah atau berkembang menjadi sebuah sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan;
2. Sepanjang para pihak dapat menyelesaikan konfliknya dengan baik, maka tidak akan menjadi sengketa. Namun apabila terjadi sebaliknya, para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai

¹⁷ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2012), 301.

solusi pemecahan masalahnya maka akan timbul sengketa.

Dalam setiap konflik terkandung potensi sengketa. Sengketa merupakan pernyataan publik mengenai tuntutan yang tidak selaras terhadap sesuatu yang bernilai sedangkan konflik merupakan pertentangan yang bersifat makro. Misalnya pertentangan antar golongan atau kelompok.

Penerapan makna konflik atau sengketa pada bidang pertanahan, melahirkan istilah konflik pertanahan atau sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan (*Land dispute*) dapat dirumuskan sebagai pertikaian atau perselisihan yang menjadikan hak tanah sebagai objek persengketaan. Sengketa tanah ini pada akhirnya akan menuju kepada tuntutan bahwa seseorang adalah yang lebih berhak dari yang lain atas tanah sengketa. Ditinjau dari sudut pandang pendekatan konflik, istilah sengketa tanah dikategorikan *manifest conflict* dan *emerging conflicts*. Pihak-pihak yang sudah teridentifikasi, berhadapan langsung dalam suatu sengketa yang sedang berlangsung atau berkelanjutan dan tidak dicapai jalan keluar yang memuaskan kedua belah piha.¹⁸

b. Penyebab Munculnya Masalah Sengketa Tanah.

Dalam kurun waktu tiga dekade terakhir ini masalah pertanahan di Indonesia telah mencuat ke permukaan. Ada beberapa kondisi yang menggambarkan masalah pertanahan tersebut diantaranya:

1. Semakin maraknya konflik dan sengketa tanah;
2. Semakin terkonsentrasinya pemilikan dan penguasaan tanah pada sekelompok kecil masyarakat;
3. Lemahnya jaminan kepastian hukum atas kepemilikan, penggunaan dan penggunaan tanah.

Dilihat dari pihak-pihak yang bersengketa, sengketa tanah terjadi baik antara instansi pemerintah tertentu dengan masyarakat, masyarakat dengan investor,

¹⁸ Nia Kurniawati dan Efa Laela Fakhriah, "BPN Sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban No 11 Tahun 2016", *Sosiohumaniora* 19, No. 2 (2017): 95-105.

antar instansi pemerintah, maupun diantara masyarakat itu sendiri.

Dilihat dari sisi objeknya, sengketa tanah dapat berbentuk:

- a. Sengketa yang menyangkut tanah perkebunan yaitu berbentuk pendudukan dan penyerobotan tanah-tanah perkebunan yang telah dilekati dengan hak guna usaha, baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir;
- b. Sengketa yang berkaitan dengan kawasan hutan khususnya pemberian HPH (Hak Penguasaan Hutan) atas kawasan hutan dimana terdapat tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat (tanah ulayat) serta yang berkaitan dengan kawasan pertambangan dan kawasan yang diklaim hutan tetapi senyatanya sudah merupakan non hutan;
- c. Sengketa yang berkaitan dengan tukar menukar tanah bengkok Desa/ tanah kas Desa, sebagai akibat perubahan status tanah bengkok Desa/ tanah kas Desa menjadi aset Pemda (Pemerintah Daerah).¹⁹

Pada zaman orde lama “politik kerakyatan” dan politik *nation building* cenderung mengalihkan perhatian orang terhadap hak-hak rakyat atas tanah. Kalau ada sengketa, lebih bersifat lokal dan diwarnai dengan tumpang tindih kepemilikan tanah terutama di pedesan. Di satu sisi ada sekelompok orang yang memiliki tanah luas sedang pada sisi lain sejumlah orang memiliki tanah sempit atau tidak punya sama sekali. Upaya pemecahan sengketa tanah pada waktu itu adalah dengan *landreform* (retribusi tanah) kepada penduduk secara adil dan merata.

Pada masa orde baru, permasalahan sengketa tanah telah berubah. Mereka yang berselisih bukan lagi sekedar petani pemilik tanah luas berhadapan tetapi antara pemilik modal (pengusaha), birokrat (Instansi Pemerintah dan Badan Usaha Milik Negara) dan kroni-kroni kekuasaan berhadapan dengan para pemilik tanah maupun tuna kisma.

¹⁹ Adrian Sutedi, *Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan serta Berbagai Permasalahannya*, (Jakarta: BP.Cipta Jaya, 2006), 27.

Sedangkan berkaitan dengan isu yang melatarbelakangi timbulnya berbagai kasus sengketa tanah sangat beragam. Hal ini berkaitan erat dengan kondisi sosial, ekonomi dan budaya masyarakat di tempat kasus itu terjadi.²⁰

c. Beberapa Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Penanganan masalah sengketa tanah akan diberikan prioritas tinggi sebagai upaya membangun stabilitas sosial politik yang kondusif bagi tumbuhnya kehidupan sosial, ekonomi, politik yang sehat. Untuk itu diperlukan arah kebijakan:

1. Menyelesaikan berbagai kasus sengketa tanah secara komprehensif;
2. Membentuk mekanisme dan kelembagaan dalam penyelesaian sengketa pertanahan sebagai upaya mengeliminasi berbagai gejolak sosial akibat sengketa;
3. Memprioritaskan penanganan sengketa kepada kasus-kasus struktural yang memiliki dampak sosial, ekonomi dan politik yang sangat besar dengan cara yang berkeadilan.

Sebagai rencana tindak lanjut dari arah kebijakan tersebut, maka BPN (Badan Pertanahan Nasional) harus melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Menetapkan Peraturan Perundang-Undangan mulai dari Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah, hingga Peraturan teknisnya untuk mengatur mekanisme dan cara-cara penyelesaian sengketa tanah baik melalui proses arbitase, Badan Peradilan dan alternatif penyelesaian sengketa pertanahan;

Membentuk tim penanganan sengketa tanah, baik di tingkat Pusat maupun Daerah yang bertugas menginvestasikan pola-pola sengketa dan alternatif penanganannya serta menentukan prioritas kasus yang perlu penanganan dengan segera;

²⁰ Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan dalam Pengelolaan Hutan Negara*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 129.

2. Mengupayakan pengembangan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan diluar Badan Peradilan (*Alternative Dispute Resolution*) dan identifikasi lembaga yang dapat menjalankan fungsi tersebut;
 3. Membentuk Peradilan pertanahan sebagai bagian dari sistem Peradilan yang ada yang memiliki tugas khusus menyelesaikan perkara-perkara pertanahan secara komprehensif;
 4. Mempercepat upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui:
 - a. Kewenangan administrasi, dilakukan melalui koreksi administrasi dengan pembatalan hak atas tanah atau pembatalan sertifikat apabila disebabkan oleh adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitan hak atas tanah dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau karena adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum;
 - b. Musyawarah, dilakukan apabila para pihak yang bersengketa bersedia untuk saling terbuka dan berdialog;
 - c. Koordinasi antar instansi/sector;
 - d. Badan Peradilan, yang dilakukan terhadap kasus-kasus pertanahan yang pokok sengketanya adalah masalah hak.²¹
- d. Asas-Asas Perjanjian dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui *Alternative Dispute Resolution*.**

Kesepakatan yang dibuat oleh para pihak tunduk pada asas-asas perjanjian. Terdapat beberapa perjanjian yang menjadi pedoman dasar untuk memilih *Alternative dispute resolution* sebagai upaya penyelesaian sengketa perdata tentang tanah. Berikut ini adalah beberapa asas yang digunakan, antara lain:

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

²¹Adrian Sutedi, *Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan serta Berbagai Permasalahannya*, 28-29.

- (*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 KUHPPer (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 KUHPPerdata (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;
 4. Asas *pacta sunt servando* 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.²²

²² Made Oka Cahyadi Wiguna, "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution", *Masalah-Masalah Hukum* 47, No. 1 (2018): 47-55

3. Bantuan Hukum Non Litigasi

Non litigasi adalah proses penanganan perkara hukum yang dilakukan di luar jalur Pengadilan untuk menyelesaikannya. Penyelesaian sengketa di luar Pengadilan ini umumnya dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Di Indonesia istilah ADR (*Alternative Dispute Resolution*) relatif baru dikenal tetapi sebenarnya penyelesaian-penyelesaian sengketa secara konsensus sudah lama dilakukan oleh masyarakat, yang intinya menekankan pada upaya musyawarah mufakat, kekeluargaan, perdamaian, dan sebagainya.²³

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal 1 butir 10 disebutkan bahwa ADR adalah lembaga yang menyelesaikan melalui penyelesaian di luar Pengadilan dengan cara atau metode sebagai berikut:

a. Konsultasi

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tidak memberikan definisi khusus mengenai apa yang diartikan dengan konsultasi, konsultasi merupakan tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu (*klien*) dengan pihak lain (konsultan) yang memberikan pendapatnya kepada *klien* tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut.

Bukan suatu keharusan bagi klien untuk mengikuti pendapat yang disampaikan oleh konsultan, penyelesaian ada ditangan para pihak. Terkadang, pihak konsultan juga diberikan kesempatan untuk merumuskan bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang dikehendaki oleh para pihak yang bersengketa tersebut.²⁴

b. Konsiliasi

Konsiliasi adalah salah satu lembaga alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana disebut dalam Pasal 1 Ayat 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999. Konsiliasi permufakatan adalah penyelesaian sengketa dengan cara melalui musyawarah, hakikatnya adalah

²³ Febri Handayani, *Bantuan Hukum di Indonesia*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2016), 261.

²⁴ Febri Handayani, *Bantuan Hukum di Indonesia*, 263.

untuk menghindari proses Pengadilan dan akibat-akibat hukum timbul dari suatu putusan Pengadilan. Konsiliasi dapat juga diartikan sebagai perdamaian, konsiliasi dapat dilakukan untuk mencegah proses litigasi dalam setiap tingkat Peradilan, kecuali putusan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat dilakukan konsiliasi.

Dalam konsiliasi ada konsiator yang bertugas sebagai fasilitator dalam hal melakukan komunikasi di antara para pihak yang bersengketa sehingga para pihak dapat menemukan solusi penyelesaian sengketa.²⁵

Konsiliator tersebut harus terdaftar di kantor yang berwenang menangani masalah pertanahan, dalam hal ini Kantor pertanahan. Konsiliator harus dapat menyelesaikan perselisihan tersebut paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak menerima permintaan penyelesaian konflik tersebut. Pada kesempatan pertama konsiliator wajib mendamaikan para pihak terlebih dahulu, jika terjadi kesepakatan damai maka dibuatkan perjanjian bersama.

Apabila konsiliator gagal mendamaikan para pihak, konsiliator mengeluarkan anjuran penyelesaian tertulis paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak sidang konsiliasi pertama. Persetujuan atau penolakan para pihak yang berkonflik paling lam 10 (sepuluh) hari kerja sejak menerima anjuran tertulis dari konsiliator.²⁶

c. **Mediasi**

Menurut *Steven Rosenberg Esg* dalam buku karya Salim H.S, yang berjudul *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* mengartikan sebagai berikut: *Method of Dispute resolution that is voluntary, confidential generally, and cooperative*. Yang secara bebas diartikan bahwa mediasi adalah metode penyelesaian masalah yang dilakukan secara sukarela, rahasia, dan biasanya kooperatif, tidak ada unsur paksaan.

²⁵ Febri Handayani, *Bantuan Hukum di Indonesia*, 266.

²⁶ Basyirah Mustarin, "Penyelesaian sengketa Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat": *Al-Qadaw* 4, No. 2 (2017): 397-412

Tujuan mediasi adalah tidak menghakimi salah atau benar namun lebih memberikan kesempatan kepada para pihak untuk:

1. Menemukan jalan keluar dan pembaruan perasaan;
2. Melenyapkan kesalahpahaman;
3. Menentukan kepentingan yang pokok;
4. Menemukan bidang-bidang yang mungkin dapat persetujuan; dan
5. Menyatakan bidang-bidang tersebut menjadi solusi yang disusun sendiri oleh para pihak.²⁷

Jasa yang diberikan oleh mediator (pihak ketiga) adalah penawaran dasar-dasar penyelesaian sengketa, namun tidak memberikan putusan atau pendapat terhadap sengketa yang sedang berlangsung akan tetapi keterlibatan mediator mengubah/memengaruhi dinamika negosiasi.

Peran mediator sangat terbatas, yaitu pada hakikatnya hanya menolong para pihak untuk mencari jalan keluar dari persengketaan yang mereka hadapi, sehingga hasil penyelesaian dalam bentuk kompromi terletak sepenuhnya pada kesepakatan para pihak dan kekuatannya tidak secara mutlak diakhiri sengketa secara final dan tidak pula mengikat secara mutlak tetapi tergantung pada itikad baik.

Keuntungan penyelesaian sengketa melalui mediasi adalah karena cara pendekatan penyelesaian diarahkan pada kerja sama untuk mencapai kompromi, sehingga masing-masing pihak tidak perlu saling mempertahankan fakta dan bukti yang mereka miliki serta tidak membela dan mempertahankan kebenaran masing-masing. Dengan demikian, pembuktian tidak lagi menjadi beban yang memberatkan para pihak.

Keuntungan lain dalam penggunaan mediasi dalam penyelesaian sengketa yaitu karena penyelesaian sengketa cepat terwujud, biaya murah, bersifat rahasia (tidak terbuka untuk umum seperti di Pengadilan), saling memberikan keuntungan dalam kompromi,

²⁷ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 156.

hubungan kedua pihak bersifat kooperatif, tidak ada pihak yang kalah atau menang tapi sama-sama menang serta tidak emosional.²⁸

e. Negosiasi

Negosiasi merupakan suatu proses pembicaraan atau perundingan mengenai suatu hal tertentu untuk mencapai suatu kompromi atau kesepakatan di antara para pihak yang melakukan negosiasi.

Menurut Howard Raiffia, sebagaimana dikutip oleh Suyud Margono, dalam buku karya Dikdik M. Arief Mansur dan Elisatris Gultom yang berjudul *Cyber Law Aspek Hukum Teknologi Informasi*, ada beberapa tahapan negosiasi antara lain:

2. Tahap persiapan

Dalam mempersiapkan perundingan, hal pertama yang perlu dipersiapkan adalah apa yang kita butuhkan/inginkan.

3. Tahap tawaran awal

Pada tahap ini, biasanya perunding mempersiapkan strategi tentang hal-hal yang berkaitan dengan pertanyaan siapakah yang harus terlebih dahulu menyampaikan tawaran.

4. Tahap pemberian konsesi

Konsesi yang harus dikemukakan tergantung pada konteks negosiasi dan konsesi yang diberikan oleh perunding lawan. Dalam tahap ini, seorang perunding harus dengan tepat melakukan kalkulasi tentang agresifitas serta harus bersikap manipulatif.

5. Tahap akhir

Tahap akhir adalah perbuatan komitmen atau pembatalan komitmen yang telah dinyatakan sebelumnya.²⁹

Kelemahan utama dalam menggunakan cara ini dalam menyelesaikan sengketa adalah :

1. Ketika para pihak berkedudukan tidak seimbang, salah satu pihak kuat yang lain

²⁸Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013), 165.

²⁹ Dikdik M. Arief Mansur dan Elisatris Gultom, *Cyber Law Aspek Hukum Teknologi Informasi*, (Bandung: Refika Aditama, 2005), 179.

lemah. Dalam keadaan ini, salah satu pihak kuat berada dalam posisi untuk menekan pihak lainnya. Hal ini acap kali terjadi ketika dua pihak bernegosiasi untuk menyelesaikan sengketa di antara mereka;

2. Bahwa proses berlangsungnya negosiasi acap kali lambat dan bisa memakan waktu yang lama. Ini terutama karena sulitnya permasalahan-permasalahan yang timbul di antara para pihak. Selain itu, jarang sekali ada persyaratan penetapan batas waktu bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketanya;

3. Ketika suatu pihak terlalu keras dengan pendiriannya, keadaan ini dapat mengakibatkan proses negosiasi yang menjadi tidak produktif;

Mengenai pelaksanaan negosiasi, prosedur-prosedur yang terdapat di dalamnya perlu dibedakan sebagai berikut:

- a. Negosiasi digunakan ketika suatu sengketa belum lahir;
- b. Negosiasi digunakan ketika suatu sengketa telah lahir, prosedur negosiasi ini merupakan proses penyelesaian sengketa oleh para pihak.³⁰

f. Arbitrase

Arbitrase berasal dari kata “*arbitrare*” (bahasa latin) yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan suatu perkara menurut kebijaksanaan. Berdasarkan adalah beberapa Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar Peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.³¹

Pemilihan lembaga arbitrase untuk menyelesaikan sengketa yang timbul di antara para pihak dilandasi oleh banyaknya keuntungan yang diperoleh, antara lain:

³⁰ Huala Adolf, *Hukum Perdagangan Internasional*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013), 202.

³¹ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, 36.

1. Keuntungan dari satu Peradilan arbitrase sebagaimana disebut di atas ialah menang waktu, karena dapat dikontrol oleh para pihak sehingga kelambatan dalam proses Peradilan pada umumnya dapat dihindari;
2. Macam-macam bukti dalam menyelesaikan perselisihan yang tidak terletak dalam bidang yuridis pun dapat digunakan, sehingga tidak perlu terlambat karena ketentuan undang-undang mengenai pembuktian yang bersangkutan;
3. Suatu putusan arbitrase terjamin, tidak memihak, mantap, dan jitu karena diputuskan oleh ahli yang pada umumnya menjaga nama dan martabatnya oleh karena berprofesi dalam bidang tersebut;
4. Peradilan arbitrase berpotensi untuk menciptakan profesi yang lain, yaitu sebagai arbiter yang merupakan faktor pendorong untuk para ahli lebih menekuni bidangnya untuk mencapai tingkat paling atas secara Nasional.

Menurut Yahya Harahap, dalam karya Dikdik M. Arief Mansur dan Elisatris Gultom, yang berjudul *Cyber Law Aspek Hukum Teknologi Informasi sengketa yang harus diselesaikan (melalui arbitrase)* pada umumnya bersumber dari sengketa atas sebuah kontrak yang disebabkan:

- a. Perbedaan penafsiran (*disputes*) mengenai pelaksanaan perjanjian, berupa:
 1. Kontraversi pendapat;
 2. Kesalahan pengertian;
 3. Ketidaksepakatan.
- b. Pelanggaran perjanjian (*breach of contract*), termasuk di dalamnya:
 1. Sah atau tidak sahnya kontrak;
 2. Berlaku atau tidaknya kontrak;
 3. Pengakhiran kontrak;

4. Klaim mengenai ganti rugi atas wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.³²

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 atas tanah.³³

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;

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. *Groese akta eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *overschrijvings Ordonnantie*, yang telah dibubuhi catatan bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonvensi menjadi hak milik;

³² Dikdik M. Arief Mansur dan Elisatris Gultom, *Cyber Law Aspek Hukum Teknologi Informasi*, 177-178.

³³ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang belum Teraftar Hak Atas Tanahnya*, 27.

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 ats atanh yang dibuat oleh PPAAt (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang tanahnya belum dibukukan.³⁴
- b. 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 tanh dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secar berturut-turut;
 2. Kenyataan penguasaan tanah dan penggunaan tanah tersebut tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakathukum 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 pertanhan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.³⁵

³⁴ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, 31-32.

³⁵ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, 33.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan uraian penelitian sebelumnya yang relevan dengan fokus penelitian yang diteliti. Tujuannya untuk mengetahui posisi penelitian yang hendak dilaksanakan sehingga tidak ada pengulangan penelitian atau plagiasi. Adapun penelitian terdahulu, peneliti memperoleh 5 (lima) jurnal yang berkaitan dengan tema penelitian, namun dalam penelitian mempunyai fokus pembahasan yang berbeda.

No	Peneliti	Judul	Hasil penelitian
1	Nufita Yuniar Pujianti	Upaya non litigasi dalam penyelesaian sengketa penyerobotan tanah	Usaha menyelesaikan sengketa melalui upaya non litigasi atas penyerobotan tanah tersebut dapat mencapai perdamaian sesuai keinginan para pihak melalui cara mediasi dan negosiasi. Berbeda dengan penelitian saya, saya meneliti mengenai penyelesaian pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi atas tanah yang sudah dijual tetapi diminta kembali oleh ahli waris penjual yang merasa tanah tersebut adalah haknya sehingga diminta kembali kepada keluarga pembeli yang diselesaikan dengan cara negosiasi antar pihak di kantor balai desa setempat.
2	Sahnan	Pilihan hukum penyelesaian sengketa	Pilihan penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh warga masyarakat dipengaruhi faktor non

		tanah di luar Pengadilan	hukum, baik kultur, ekonomi dan nilai praktis untuk tidak menggunakan Pengadilan dalam menyelesaikan sengketa tanahnya. Berbeda dengan penelitian saya, saya meneliti mengenai penyelesaian pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi atas tanah yang sudah dijual tetapi diminta kembali oleh ahli waris penjual yang merasa tanah tersebut adalah haknya sehingga diminta kembali kepada keluarga pembeli yang diselesaikan dengan cara negosiasi antar pihak di kantor balai desa setempat.
3	Made Oka Cahyadi Wiguna	Peluang penyelesaian sengketa perdata tentang tanah melalui <i>alternative dispute resolution</i>	Dalam penyelesaian sengketa perdata tentang tanah tidak dapat mengabaikan asas-asas hukum yang berlaku mengenai perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas konsensualisme, <i>asas pacta sunt servando</i> dan asas personalitas. Asas tersebut menjadi prinsip dasar dan wajib diimplementasikan di dalam penyelesaian sengketa oleh para pihak

			<p>baik dalam tahap awal sampai akhir termasuk pada saat pelaksanaan kesepakatan. Berbeda dengan penelitian saya, saya meneliti mengenai penyelesaian pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi atas tanah itu sudah dijual tetapi diminta kembali oleh ahli waris penjual yang merasa tanah tersebut adalah haknya sehingga diminta kembali kepada keluarga pembeli yang diselesaikan dengan cara negosiasi antar pihak di kantor balai desa setempat.</p>
4	Zulpian Karno	<p>Penyelesaian sengketa pertanahan di luar Pengadilan (non-litigasi) melalui mediasi terhadap sahnya kepemilikan sertifikat ganda (<i>over live</i>)</p>	<p>Penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan tidak bisa hanya dilakukan dengan pendekatan hukum saja, namun diperlukan hal-hal yang sangat strategis dalam hal ini melalui pembaharuan agrari, khususnya bidang pertanahan yang dilengkapi dengan konsep <i>landreform</i>, yaitu penataan kembali struktur kepemilikan tanah yang lebih adil termasuk pencegahan kepemilikan yang terkonsentrasi kepada seseorang.</p>

			<p>Berbeda dengan peneitian saya, saya meneliti mengenai penyelesaian pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi atas tanah yang sudah dijual tetapi diminta kembali oleh ahli waris penjual yang merasa tanah tersebut adalah haknya sehingga diminta kembali kepada keluarga pembeli yang diselesaikan dengan cara negosiasi antar pihak di kantor balai desa setempat.</p>
5	Basyirah Mustarin	Penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat dan tidak bersertifikat	<p>Dalam penyelesaian sengketa mengenai suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut hak tersebut apabila dalam kurun waktu 5 tahun tidak menyatakan keberatan dalam bentuk tertulis sejak diterbitkan sertifikat. Berbeda dengan peneitian saya, saya meneliti mengenai</p>

		<p>penyelesaian pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi atas tanah yang sudah dijual tetapi diminta kembali oleh ahli waris penjual yang merasa tanah tersebut adalah haknya sehingga diminta kembali kepada keluarga pembeli yang diselesaikan dengan cara negosiasi antar pihak di kantor balai desa setempat.</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

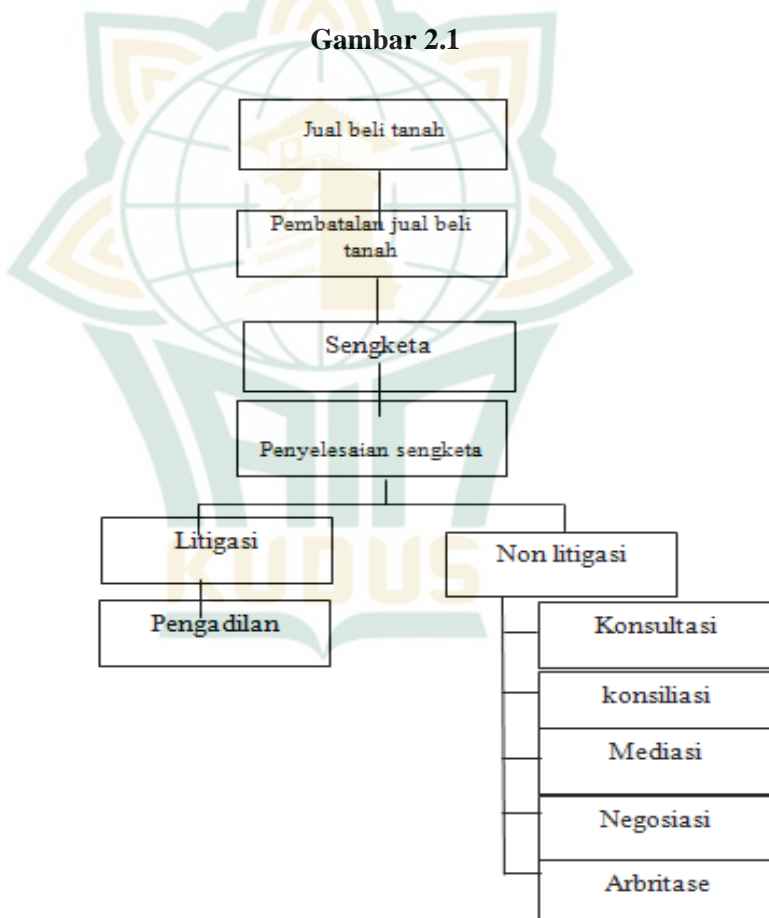
Tidak menutup kemungkinan bahwa penelitian yang saya lakukan sama dengan penelitian orang lain, yaitu mengenai penyelesaian sengketa yang diselesaikan di luar Pengadilan dengan menggunakan metode mediasi dengan kultur maupun dengan itikad baik.

Akan tetapi, Penelitian yang saya teliti berbeda kasus dengan penelitian yang terdahulu. Penelitian yang saya teliti mengenai penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi. Tanah itu sudah dijual tetapi diminta kembali oleh ahli waris penjual yang merasa tanah tersebut adalah haknya sehingga diminta kembali kepada keluarga pembeli. Kasus tersebut diselesaikan melalui mediasi di Kantor Balai Desa setempat untuk mencari jalan keluar. Untuk itu saya tertarik untuk meneliti mengenai penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara. Hal ini berbeda kasus dengan penelitian yang pernah dilakukan orang lain yaitu berkaitan dengan pilihan hukum penyelesaian sengketa tanah di luar Pengadilan, penyelesaian sengketa penyerobotan tanah, penyelesaian sengketa dengan *alternative dispute resolution*, penyelesaian sengketa atas kepemilikan ganda (*over live*), dan penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat dan tidak bersertifikat.

Setiap penelitian mempunyai fokus kajian yang berbeda-beda. Dalam penelitian ini, saya berfokus terhadap penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi (luar Pengadilan). Jadi, penelitian yang peneliti lakukan merupakan penelitian yang berbeda dengan sebelumnya dan suatu hal yang baru.

C. Kerangka Berfikir

Gambar 2.1



Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana penjual mengikatkan dirinya (berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah

yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui. Setiap penjual ataupun pembeli mempunyai hak dan kewajiban yang harus dijalankan.³⁶ Tidak semua jual beli tanah berjalan dengan baik sesuai yang diinginkan. Terkadang ada salah satu pihak yang merasa dirugikan/kecewa sehingga muncul suatu pembatalan jual beli tanah. Dengan adanya pembatalan jual beli tanah tidak menutup kemungkinan menimbulkan suatu percekcoan/sengketa.

Sengketa adalah adanya pertentangan atau ketidaksesuaian antara para pihak yang akan dan sedang mengadakan hubungan atau kerjasama.³⁷ Setiap orang yang mempunyai sengketa menginginkan sengketa tersebut dapat diselesaikan. Penyelesaian sengketa merupakan jalan keluar untuk mengakhiri suatu perselisihan/percekcoan, baik dalam Pengadilan (litigasi) maupun di luar Pengadilan (non litigasi). Setiap manusia berhak memilih media untuk menyelesaikan permasalahannya.

Litigasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa yang diselesaikan ke Pengadilan dengan menggunakan ketentuan-ketentuan yang digunakan oleh Hakim Pengadilan dalam menyelesaikan sengketa. Dalam Pengadilan biasanya menjatuhkan suatu putusan atas suatu permasalahan perdata dan pidana serta menjatuhkan suatu penetapan Pengadilan.

Non litigasi merupakan kebalikan dari litigasi, yaitu suatu proses penyelesaian sengketa diluar Pengadilan dengan mengutamakan proses perdamaian dan penangkalan sengketa dengan melakukan upaya kesepakatan kedua belah pihak. Penyelesaian sengketa di luar Pengadilan biasanya menggunakan metode konsiliasi, mediasi, negosiasi, dan arbitase yaitu sebagai berikut:

³⁶ Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah: Berikut Peraturan-Peraturannya*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), 52.

³⁷ Intan Nur Rahmawati dan Rukiyah Lubis, *Win-Win Solution Sengketa Konsumen*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2014), 34.

- a. Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat personal suatu pihak tertentu, yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut.³⁸
- b. Konsiliasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan melibatkan pihak ketiga yang netral untuk membantu para pihak yang bersengketa dalam menentukan bentuk-bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak.³⁹
- c. Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) guna mencari penyelesaian yang dapat disepakati para pihak, dimana mediator memberikan bantuan substansi dan prosedural kepada para pihak yang bersengketa.⁴⁰
- d. Negosiasi adalah komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda.⁴¹
- e. Arbitrase adalah penyelesaian sengketa secara formal berdasarkan kesepakatan para pihak dimana arbiter mempunyai wewenang memfasilitasi dan memutuskan sengketa melalui keputusan yang mengikat.⁴²

D. Pertanyaan Penelitian

1. Pertanyaan untuk perangkat Desa
 - 1) Apakah betul bahwa di bali Desa Rajekwesi ini pernah ada penyelesaian pembatalan jual beli tanah?
 - 2) Siapa saja pihak perangkat desa yang ikut dalam penyelesaian sengketa tanah tersebut?

³⁸ Gunawan Widjaja, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2002), 86.

³⁹ Sholih Mu'adi, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi dan Non Litigasi*, (Jakarta: Prestasi Pustakaraya, 2010), 82.

⁴⁰ Sholih Mu'adi, *penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi dan Non Litigasi*, 77.

⁴¹ Jimmy Joses Sembiring, *Cara Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*, (Jakarta: Visimedia, 2011), 16.

⁴² Suyud Margono, *ADR (Alternatif Dispute Resolution) & Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), 48.

- 3) Bagaimana proses pembatalan jual beli tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara?
 - 4) Siapa saja yang berbatasan dengan tanah tersebut?
 - 5) Apa saja faktor yang mendukung pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi terhadap pembuktian pemilikan hak atas tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara?
 - 6) Bagaimana penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi terhadap pembuktian pemilikan hak atas tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara?
 - 7) Dalam penyelesaian tersebut, siapakah yang berhak atas tanah tersebut?
 - 8) Apa kendala yang di hadapi dalam penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara?
2. Pertanyaan untuk pemilik tanah
- 1) Bagaimana awal mula pembelian tanah tersebut?
 - 2) Kapan pihak pewaris meminta kembali tanah yang sudah dijual orang tuanya?
 - 3) Bagaimana proses pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara?
 - 4) Apa saja faktor yang mendukung pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara?
 - 5) Bagaimana penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara?
 - 6) Apakah anda sepakat dengan kesepakatan dengan jalan keluar yang diambil dalam penyelesaian tersebut?