

**ANALISIS YURIDIS PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH  
TANGAN MENURUT HUKUM ADAT  
YANG DILAKUKAN DI HADAPAN KEPALA DESA  
(STUDI KASUS DI DESA CIHARALANG KECAMATAN CIJEUNGJING  
KABUPATEN CIAMIS)**

**Wildan Sany Prasetya<sup>\*)</sup>**  
[iwsanyp13@gmail.com](mailto:iwsanyp13@gmail.com)

**Meisha Poetri Perdana<sup>\*)</sup>**  
[meishapoetriperdana@gmail.com](mailto:meishapoetriperdana@gmail.com)

**Muhammad Amin Effendy<sup>\*)</sup>**  
[imeemae@gmail.com](mailto:imeemae@gmail.com)

(Diterima 17 Februari 2023, disetujui 01 Maret 2023)

**ABSTRACT**

*Buying and selling here in the sense of buying and selling land rights or in practice is called buying and selling land, juridically it is the right to the land not the land. Based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, the sale and purchase of land must be proven by an authentic deed, namely a deed drawn up before the Land Deed Making Officer (PPAT). The sale and purchase of land must be carried out before the Land Deed Making Officer (PPAT) with the aim of providing legal certainty and legal protection to the holders of land rights. In everyday life there are still frequent buying and selling of land which is only carried out by the sellers and buyers without the intervention of the Land Deed Making Officer (PPAT), especially people in rural areas who are unfamiliar with the law. In the implementation of buying and selling land, especially in rural areas, there are still many who buy and sell land with private deed before the Village Head. The research method used in answering the legal issues raised in this study uses normative juridical legal research methods, with 3 (three) approaches namely: statute approach, conceptual approach and case approach. Sources of research materials used in writing this research are primary legal materials and secondary legal materials. The analytical method used in compiling data and research in writing this thesis is the method of deduction, namely the method of investigation based on general principles to explain specific events or from general theories to concrete facts.*

**Keywords:** *Land Sale and Purchase, Underhand Deed, Land Deed Official (PPAT)*

---

<sup>\*)</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

<sup>\*)</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

<sup>\*)</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

## ABSTRAK

Jual beli disini dalam arti jual beli hak atas tanah atau di dalam praktik disebut dengan jual beli tanah, secara yuridis adalah hak atas tanahnya bukan tanahnya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta otentik yaitu akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut. Di dalam kehidupan sehari-hari masih sering terjadi jual beli tanah yang hanya dilakukan oleh para pihak penjual dan pembeli saja tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terutama masyarakat di pedesaan yang masih awam akan hukum. Pelaksanaan jual beli tanah terutama di pedesaan masih banyak yang melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan di hadapan Kepala Desa. Metode penelitian yang digunakan dalam menjawab isu hukum yang diangkat dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif, dengan 3 (tiga) pendekatan yakni : *statute approach*, *conceptual approach* dan *case approach*. Sumber bahan penelitian yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Metode analisis yang digunakan dalam menyusun data dan penelitian pada penulisan skripsi ini adalah metode deduksi yaitu metode penyelidikan didasarkan pada asas-asas yang bersifat umum untuk menerangkan peristiwa yang bersifat khusus atau dari teori yang bersifat umum terhadap fakta-fakta yang bersifat konkrit.

**Kata kunci:** Jual Beli Tanah, Akta di Bawah Tangan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

### I. Pendahuluan

Pancasila telah dijadikan landasan filosofis Indonesia. Kondisi tersebut, membuat Pancasila harus di implementasikan dan menjadi dasar dalam merumuskan kebijakan apapun yang berkaitan dengan kehidupan berbangsa dan bernegara. Meskipun demikian, nilai-nilai Pancasila sebenarnya belum terealisasi, terutama di bidang pengelolaan sumber daya agraria. Di bidang pertanahan, hak menguasai negara mempunyai persoalan yuridis, yakni tidak di perintahkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 untuk diatur dalam undang-undang.

Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945) sebelum amandemen, kata 'dikuasai oleh negara' terdapat didalam Pasal 33 Ayat (2) dan Ayat (3). Pasal 33 Ayat (2) menentukan bahwa "Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara". Sedangkan Pasal 33 ayat (3) menentukan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang

terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Namun tidak ada tafsir yang secara khusus menjelaskan makna "dikuasai oleh negara" baik di dalam Batang Tubuh maupun didalam Penjelasan UUD 1945. Demikian juga setelah amandemen, tidak ada tafsir yang secara khusus menjelaskan mengenai makna "dikuasai oleh Negara".

Saat ini semakin meluasnya aktifitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah, maka tanah menjadi sangat penting akan penguasaannya, penggunaan dan pemilikannya. Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya.

Selain itu, tanah juga sangat penting pada masa pembangunan sekarang ini, dan pada kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia. Manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai serta menggunakan tanah, karena sangat penting bagi kehidupan. Penguasaan tanah di upayakan semaksimal mungkin untuk memenuhi kebutuhan hidup dan untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Persediaan tanah yang terbatas dan relatif tetap, akan menimbulkan berbagai masalah dalam penggunaannya.

Pada sisi lain manusia yang senantiasa membutuhkan tanah semakin bertambah. Masalah-masalah yang timbul sebagai akibat kebutuhan akan tanah yang meningkat tersebut, bukan hanya yang berkaitan dengan masalah pemilikan dan penguasaannya. Hal ini akan menimbulkan keresahan dan ketegangan dalam masyarakat yang dapat menghambat pembangunan selanjutnya. Oleh karena itu perlu adanya perlindungan dan jaminan hukum oleh pemerintah di dalam masyarakat.

Berdasarkan hal tersebut di atas, Budi Harsono menjelaskan untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, maka dalam pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Republik Inonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan: " Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah".

Ketentuan itu ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum berkenaan dengan hak atas tanah yang menghendaki adanya kepastian mengenai:

1. Hak atas tanah : apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.
2. Siapa yang mempunyai tanahnya : hal ini penting sekali karena perbuatan-perbuatan hukum berkenaan dengan tanah tersebut hanyalah sah jika dilakukan oleh pemegang haknya.
3. Tanah yang dimiliki letak, luas, batas-batasnya, hal ini sangat penting untuk pencegahan sengketa.
4. Hukum yang berlaku terhadap tanah tersebut, supaya lebih mudah mengetahui wewenang-wewenang apa saja, serta kewajibannya pemegang hak atas tanah.

Ketentuan hukum pertanahan bersumber kepada Undang-undang Pokok Agraria pada umumnya sudah memadai, akan tetapi masih perlu disempurnakan dan dilengkapi dengan peraturan-peraturan pelaksanaan. Peraturan-peraturan pelaksanaan tersebut perlu disusun dalam bentuk tertulis. Disamping itu perlu juga diselenggarakan penelitian lebih luas dan mendalam mengenai hukum adat yang berlaku, sehingga diperoleh bahan-bahan dalam rangka penyusunan hukum tertulis, mengingat bahwa dasar penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria adalah hukum adat.

Pelaksanaan dan perkembangan pelaksanaan dari UUPA beserta peraturan pelaksanaannya pasti akan mengalami banyak rintangan dan hambatan. Rintangan dan hambatan tersebut dikarenakan dalam kenyataan masih terdapat adanya kekaburan pengertian, baik secara sadar maupun tidak sadar mengenai tafsiran terhadap kebijaksanaan pemilikan, penguasaan, serta penggarapan tanah. Selain itu, dalam banyak hal pelaksanaan hukum agraria masih belum atau kurang efektif. Hambatan-hambatan tersebut bisa juga disebabkan dari tanah itu yang belum bersertifikat sehingga harus memakan waktu yang cukup lama untuk memprosesnya terlebih dahulu. Hal ini menyebabkan bermunculan masalah-masalah pertanahan yang mengkristal dalam bentuk sengketa pertanahan. Salah satu sebab adanya kasus-kasus

tanah pada umumnya terjadi karena masyarakat kurang mengetahui dan memahami peraturan-peraturan-peraturan yang berlaku.

Bertitik tolak dari permasalahan-permasalahan yang timbul di bidang pertanahan, maka dapat dinyatakan bahwa permasalahan tanah cukup rumit dan sering kali menimbulkan sengketa. Untuk mengatasi persoalan tersebut, kiranya permasalahan-permasalahan yang merupakan titik awal dari adanya sengketa adalah menyangkut status tanah. Dalam hal ini tanah menyangkut keabsahan tanah yang dimiliki/dikuasai/dipunyai seseorang. Oleh karena itu hubungan hukum antara seseorang dengan tanah dapat dimungkinkan beberapa hal, misalnya karena hibah, warisan, dan sebagainya.

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) tentang pendaftaran tanah, menyatakan bahwa : "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya". Tujuan dari pendaftaran itu sendiri adalah untuk menjamin kepastian hukum baik objek maupun subjek dari peralihan hak tersebut. Oleh karenanya maka setiap peralihan hak atau perbuatan yang bermaksud mengalihkan hak selain wajib didaftarkan, maka akta juga harus dibuat oleh Pejabat yang ditunjuk. Oleh sebab itu tugas PPAT di dalam pembuatan akta tanah dan pendaftaran tanah sangat penting untuk diketahui oleh masyarakat. Aturan mengenai wewenang PPAT dan peran PPAT dalam pembuatan akta tanah harus berjalan sesuai dengan aturan hukum yang ada.

Dengan adanya peraturan-peraturan tersebut tentunya akan terjadi perubahan-perubahan mengenai tata cara pendaftaran tanah, tata cara peralihan hak atas tanah serta peran PPAT dalam masalah hukum yang timbul berkaitan dengan peralihan hak. Salah satu misal adalah kurangnya kesadaran dalam melakukan perbuatan hukum contohnya melakukan perjanjian jual beli tanah di hadapan PPAT namun tidak segera melakukan balik nama yang merupakan suatu kerawanan pada masa yang akan datang dengan menimbulkan sengketa. Seiring dengan perkembangan jaman masyarakat Indonesia khususnya

masyarakat Desa Ciharalang Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis belum memahami benar tentang peralihan hak atas tanah . hal tersebut terbukti masih banyak masalah hukum yang timbul yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dikemukakan beberapa permasalahan, sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa sajakah yang melatarbelakangi masyarakat Desa Ciharalang masih melakukan jual beli tanah di hadapan Kepala Desa?
2. Bagaimanakah cara penyelesaian masalah apabila terjadi sengketa terhadap jual beli tanah yang hanya dilakukan di hadapan Kepala Desa?

## **II. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif atau kepustakaan tersebut mencakup 3 (tiga) pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini, antara lain: Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan kasus (*case approach*), dan Pendekatan analitis (*analytical approach*) (Soerjono Soekanto, 2011: 21). Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer sebagai pelengkap dari data sekunder. Sedangkan teknik analisa data yang digunakan adalah normatif kualitatif.

## **III. Hasil dan Pembahasan**

### **3.1. Faktor-Faktor yang Melatarbelakangi Masyarakat Desa Ciharalang Masih Melakukan Jual Beli Tanah di Hadapan Kepala Desa**

Dari hasil penelitian dan wawancara dengan responden, ada beberapa faktor sebagian masyarakat khususnya di Desa Ciharalang Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis bahwa masyarakat masih memilih jual beli di bawah tangan atas tanah berstatus letter C dan tidak mengurus Sertipikat dikarenakan :

1. dengan jual beli tanah menurut hukum adat yang hanya dilakukan di hadapan Kepala Desa bahwa Ujang Sahidin telah mendapatkan Letter C atau bisa disebut dengan Surat Keterangan Tanah, beliau menyatakan bahwa yang penting tanah beliau sudah mendapatkan surat yang dianggap sama dengan Sertipikat dan sudah dapat membuktikan bahwa tanah itu adalah milik beliau (Wawancara dengan Ujang Sahidin warga Desa Ciharalang)

2. jual beli tanah yang hanya dilakukan di hadapan Kepala Desa menurut beliau tidak mengeluarkan biaya yang banyak, lain hal dengan ketika dia membuat sertipikat tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang pasti akan memakan biaya yang sangat besar. Karena dengan mendapatkan Letter C atau Surat Keterangan Tanah dari Kepala Desa dirasakan cukup sebagai kepemilikan tanah oleh Ibu Ningsih. (wawancara dengan Ibu Ningsih warga Desa Ciharalang).

Keberadaan surat di bawah tangan sebagai dasar dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik tetap diakui dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meskipun surat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum. Untuk dapat dijadikan sebagai alas hak dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik dan dapat memiliki kekuatan pembuktian maka surat di bawah tangan tersebut harus memenuhi prosedur dan persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menetapkan bahwa dalam hal tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian yang berdasarkan pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon bersama Kepala Kelurahan atau Kepala Desa sebagai pihak yang dianggap mengetahui riwayat tanah pada Kelurahan atau desa tempat mereka menjabat. Namun demikian, surat di bawah tangan ini tidak bisa memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pemegang Sertipikat karena dalam kenyataannya di Pengadilan, para hakim memiliki interpretasi yang berbeda mengenai keabsahan surat di bawah tangan.

Untuk mengantisipasi munculnya masalah dalam penggunaan surat di bawah tangan sebagai dasar penerbitan Sertipikat, maka dalam proses pembuatan surat tanah di bawah tangan, seluruh pihak yang terkait seharusnya mengutamakan ketelitian dan kecermatan serta kehati-hatian agar tidak menyebabkan ketidakpastian bagi para pemilik Sertipikat ataupun pemilik tanah yang sebenarnya, Sertipikat diterbitkan kepada pihak yang tidak berhak.

Berdasarkan wawancara dengan Dede Darlia selaku Kasi Pemerintahan Desa Ciharalang ia mengatakan bahwa sebenarnya peran

Kepala Desa dalam jual beli tanah prakteknya adalah selaku saksi, mencatat peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli tersebut dalam buku tanah desa, membuat surat keterangan waris dan memungut biaya atas setiap transaksi jual beli tanah. Bagi sebagian masyarakat desa, terutama Desa Ciharalang melakukan jual beli tanah secara hukum adat yang dilakukan di hadapan Kepala Desa dirasa cukup, karena bagi masyarakat desa dengan jual beli tanah secara hukum adat di hadapan Kepala Desa sudah bisa membuktikan kepemilikan daripada tanah tersebut.

Proses mendapatkan hak milik atas tanah seperti tersebut di atas, jika merujuk pada Undang-Undang Pokok Agraria, surat keterangan tanah merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan Sertipikat hak atas tanah. Namun dengan mengantongi surat keterangan tanah tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi, meskipun dalam praktek penerbitan Surat Keterangan Tanah banyak hal negatif yang dijumpai. Surat Keterangan Tanah ini diakui juga oleh Pemerintah sebagai salah satu bukti dalam pengajuan Sertipikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan UUPA. Masyarakat lebih memilih memakai Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa harganya lebih terjangkau.

Kekuatan hukum Surat Keterangan Tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Pasal 7, dan Pasal 39 dapat difahami bahwa kedudukan Kepala Desa ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut: (Andi Sufiarma : 2016)

Pasal 7 ayat (2), disebutkan bahwa :”Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara”. Berdasarkan ketentuan penjelasan Pasal 7 ayat (2) dijelaskan bahwa untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah, yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa. Kewenangan Kepala Desa juga diatur di dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1) dan angka 2).

Berdasarkan bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa

yang disah oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah (Mhd. Yamin Lubis, dan Rahim Lubis : 241). Oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya Sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan Sertipikat.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diketahui bahwa walaupun Surat Keterangan Tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun karena Surat Keterangan Tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat Keterangan Tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan Sertipikat hak atas tanah.

### **3.2. Cara penyelesaian masalah apabila terjadi sengketa terhadap jual beli tanah yang hanya dilakukan di hadapan Kepala Desa**

Ada beberapa penyelesaian masalah apabila terjadi sengketa terhadap jual beli tanah yang hanya dilakukan di hadapan Kepala Desa, dikarenakan dengan hanya dinyatakan oleh Letter C atau Surat Keterangan Tanah tidak menjadikan alas hak yang kuat terhadap kepemilikan tanah tersebut.

Penyelesaian masalah atau sengketa tanah menurut Peraturan Perundang-undangan yaitu dengan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau dalam Bahasa Inggris disebut Alternative Disputes Resolution (ADR). Ada juga yang menyebutnya sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK). (Priyatna Adurrasyid, 2002:11)

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan, sebagaimana di atur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa, dapat dilakukan melalui cara-cara berikut ini :

a. Musyawarah (*Negotiation*)

Negosiasi merupakan bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa atau oleh kuasanya, tanpa bantuan dari pihak lain, dengan cara musyawarah atau berunding untuk mencari pemecahan yang dianggap adil di antara para pihak. Hasil dari negosiasi berupa penyelesaian kompromi yang tidak mengikat secara hukum. Pada umumnya negosiasi digunakan dalam sengketa yang tidak terlalu pelik, dimana para pihak masih beritikad baik dan bersedia untuk duduk bersama memecahkan masalah. (Priyatna Adurrasyid, 2002:182)

b. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan bentuk pengendalian konflik sosial utama. Pengendalian ini terwujud melalui lembaga tertentu yang memungkinkan tumbuhnya pola diskusi dan pengambilan keputusan. Dalam bentuk konsiliasi, konflik pertanahan diselesaikan melalui parlemen, dimana kedua belah pihak berdiskusi dan berdebat secara terbuka untuk mencapai kesepakatan. (Priyatna Adurrasyid, 2002:336)

c. Mediasi

Mediasi merupakan pengendalian konflik (pertanahan) yang dilakukan dengan cara membuat consensus di antara dua pihak yang berkonflik untuk mencari pihak ketiga yang berkedudukan netral sebagai mediator dalam penyelesaian konflik. Pengendalian ini sangat berjalan efektif dan mampu menjadi pengendalian yang selalu digunakan oleh masyarakat. Dalam menyelesaikan konflik melalui cara mediasi, kedua belah pihak sepakat mencari nasehat dari pihak ketiga. Penyelesaian konflik melalui bentuk ini dilakukan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yang berkonflik bahwa masalah mereka akan diselesaikan melalui bantuan seorang atau beberapa penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Pihak ketiga yang

bersifat netral (tidak memihak) serta independen, dalam artian tidak dapat diintervensi oleh pihak lainnya.

d. Arbitrase

Merupakan pengendalian konflik yang dilakukan dengan cara kedua belah pihak yang bertentangan bersepakat untuk menerima atau terpaksa akan hadirnya pihak ketiga yang akan memberikan keputusan bagi mereka dalam menyelesaikan konflik tersebut. Dalam penyelesaian secara arbitrase, kedua belah pihak sepakat untuk mendapatkan keputusan yang bersifat legal sebagai jalan keluar bagi konflik yang terjadi di antara para pihak. Yang berperan untuk menyelesaikan konflik disinilah seorang arbitrator atau majelis arbitrator.

Praktek jual beli tanah menurut hukum adat yang hanya dilakukan di hadapan Kepala Desa di Desa Ciharalang sebenarnya dari pihak Pemerintah Desa sudah memberikan saran kepada masyarakat pada saat melakukan jual beli tanah agar dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku meskipun harus dengan biaya yang lumayan besar agar kepemilikan tanah tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Adapun upaya penyelesaian sengketa atau permasalahan jual beli tanah yang hanya dilakukan di hadapan Kepala Desa yang berstatus Letter C atau hanya dengan Surat Keterangan Tanah di Desa Ciharalang dengan cara non litigasi yang berbasis kesepakatan yaitu dengan negosiasi dan mediasi melalui Kepala Desa tersebut.

## **IV. Kesimpulan dan Saran**

### **4.1. Kesimpulan**

1. Di Desa Ciharalang masih terdapat praktek jual beli tanah menurut hukum adat yang hanya dilakukan di hadapan Kepala Desa dikarenakan beberapa faktor yang menyebabkan sebagian masyarakat Desa Ciharalang Kecamatan Cijeungjing masih menggunakan cara tersebut, yaitu kurangnya pemahaman masyarakat tentang fungsi Letter C atau Surat Keterangan Tanah dalam kepemilikan tanah, kurangnya tingkat kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikat, menganggap pengurusan sertipikat membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang mahal, kondisi sosial ekonomi masyarakat yang masih kurang mampu,

faktor perpindahan hak atas tanah dalam lingkup keluarga yang berdasar pada asas kepercayaan.

2. Penyelesaian masalah atau sengketa yang dilakukan di Desa Ciharalang Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis adalah melalui Proses Mediasi dengan mediator Kepala Desa, secara umum difahami sama dengan mediasi yang dilakukan oleh hakim mediator, yaitu dengan tiga tahap (pra mediasi, mediasi, dan pasca mediasi). Mediasi harus dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak untuk menyelesaikan sengketa tanah yang dialami dengan jalan mediasi dengan mediator seorang Kepala Desa. Setelah itu masing-masing diberi waktu untuk menjelaskan keinginannya masing-masing dan pada akhirnya mediator menawarkan solusi sebagai jalan tengah. Setelah kesepakatan terhadap jalan keluar, maka keputusan mediator itu langsung dapat dilaksanakan oleh para pihak.

#### **4.2. Saran**

1. Untuk masyarakat khususnya masyarakat Desa Ciharalang Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis, umumnya untuk seluruh masyarakat yang berada di Negara Indonesia diharapkan dapat patuh terhadap hukum di bidang pertanahan yang berlaku di Indonesia. Hukum pertanahan dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi orang-orang yang melakukan perbuatan hukum dengan objek tanah.
2. Perlu pembinaan dan sosialisasi secara terpadu dan terus menerus tentang Pendaftaran Tanah khususnya prosedur jual beli tanah kepada masyarakat khususnya Kepala Desa beserta perangkatnya oleh Kantor Badan Pertanahan dan Kantor Kecamatan untuk terciptanya kepastian hukum di tengah-tengah masyarakat dan meningkatkan pemahaman Kepala Desa dan perangkatnya tentang Hukum Pertanahan Nasional.
3. Agar diperhatikan dengan baik bagaimana proses mediasi yang dilakukan oleh Kepala Desa. Sehingga ke depannya bisa dibuatkan payung hukum bagi Kepala Desa untuk bertindak sebagai mediator pada sengketa tanah dalam wilayahnya masing-masing. Kebijakan yang dibuat itu pula diharapkan mampu memberikan kekuatan hukum terhadap keputusan mediasi yang dilakukan dengan dimediasi oleh Kepala Desa.

## Daftar Pustaka

### A. Buku

- Angreni, Ni Kadek Ditha & Wairocana, I Gusti Ngurah (2018). *Legalitas Jual Beli Tanah di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Denpasar: Udayana University Press.
- Artadi, I Ketut & Putra, I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, (2019). *Hukum Perjanjian ke Dalam Perancangan Kontrak*. Denpasar: Udayana University Press.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta: Djambatan.
- Manulang, Rinto. 2011. *Segala Hal Tentang Jual Beli*. Yogyakarta: Buku Pintar.
- Muhammad, Abdulkadir .2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Nurnaningsih, Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Perangin, Effendi. 1991. *Praktik Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali Press
- Rahmadi, Takdir. 2011. *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: Rajawali Press.
- Sentoso, Urip. 2017. *Hukum Agraria*. Jakarta: Kencana.
- Subekti, R dan R. Tjitrosudibio (2004). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Syahrizal, Abbas. 2011. *Mediasi Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

### B. Peraturan Perundangan-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Perubahan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama Menerapkan Lembaga Damai
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

### C. Jurnal

- Angreni, Ni Kadek Ditha & Wairocana, I Gusti Ngurah. 2018. Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Denpasar: *Jurnal Kertha Semaya* Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Pransisca Romana Dwi Hastuti. 2015. Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen, Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret

Rismadewi, Avina & Utari, Anak Agung Sri, (2015) Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Dibawah Tangan, Denpasar: *Jurnal Kertha Semaya* Fakultas Hukum Universitas Udayana.

**D. Skripsi**

Eko Pitri Nurhasanah. 2020. *Perjanjian Jual Beli Atas Tanah dengan Sertipikat Hak Milik*. Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal.