

ANALISIS HUKUM PERALIHAN HAK YANG BERASAL DARI JUAL BELI SECARA NEGOSIASI DI KABUPATEN BOYOLALI

Kartika Cahyaningtyas¹, Nafi'uddin Fauzi Mahfudh²,
Nindi Nur Fadya³, Veronica Kinanthi Sihutami⁴

ITB AAS Indonesia^{1,2,3}, Universitas Sugeng Hartono⁴, Sukoharjo, Indonesia
adv.cahya@gmail.com¹, annafifauzi@gmail.com²,
nindinur965@gmail.com³, verokinanthi@gmail.com⁴

Abstrak

Kegiatan ini bertujuan untuk melaksanakan salah satu Tri Dharma Perguruan Tinggi dalam bentuk pengabdian kepada masyarakat. Harapan yang ingin diwujudkan adalah masyarakat dalam menyelesaikan permasalahan hukum peralihan hak yang berasal dari jual beli dengan efektif dan efisien sehingga tidak menempuh jalur pengadilan yaitu dengan cara negosiasi. Dasar hukum mengenai negosiasi tertuang dalam Pasal 1 Ayat 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Metode yang digunakan adalah advokasi yang meliputi: mengetahui adanya masalah, berminat untuk ikut serta dalam penyelesaian masalah, peduli terhadap penyelesaian masalah, & sepakat untuk menyelesaikan masalah. Dampak dari kegiatan ini berupa setelah adanya kesepakatan dari proses negosiasi yang dilanjutkan transaksi jual beli tanah hingga penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dengan harus melengkapi dokumen ke Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. Hal ini penting karena peralihan hak secara legalitas terjadi apabila sudah diurus oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.

Kata Kunci : Negosiasi, Peralihan Hak, Jual Beli

Abstract

This activity aims to implement one of the Tri Dharma of Higher Education in the form of community service. The hope is that the community can resolve legal issues related to the transfer of rights arising from sales and purchases effectively and efficiently, avoiding resorting to court, but rather through negotiation. The legal basis for negotiation is stipulated in Article 1 Paragraph 10 of Law Number 30 of 1999 concerning Arbitration and Alternative Dispute Resolution. The method used is advocacy, which includes: awareness of the problem, interest in participating in resolving the problem, concern for the resolution, and agreement to resolve the problem. The impact of this activity is that after an agreement is reached through the negotiation process, the land sale and purchase transaction continues until the issuance of the certificate by the Boyolali Regency Land Office, which requires completing the required documents at the Boyolali Regency Land Office. This is important because the legal transfer of rights occurs only after the processing by the Boyolali Regency Land Office.

Keywords: Negotiation, Transfer of Rights, Sale and Purchase

1. PENDAHULUAN

Pendampingan negosiasi termasuk pelayanan pelayan jasa hukum yang diberikan seperti nasihat, informasi, atau petunjuk kepada orang yang meminta konsultasi karena mempunyai permasalahan hukum agar dapat mencari solusi permasalahan yang dihadapi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut didasarkan karena pentingnya perlindungan hukum bagi setiap orang sebagai subyek hukum agar dapat menjamin adanya penegakan hukum.

Istilah negosiasi berasal bahasa Inggris "*negotiation*", dalam pengertian secara umum negosiasi adalah proses tawar-menawar dengan cara berunding untuk mencapai kesepakatan kedua pihak¹. Sedangkan Robbins mengartikan negosiasi adalah sebuah proses yang didalamnya dua pihak atau lebih bertukar barang dan jasa dan berupaya menyepakati tingkat kerjasama tersebut bagi mereka². Menurut Jackman, negosiasi adalah sebuah proses yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang pada mulanya memiliki pemikiran berbeda, hingga akhirnya mencapai kesepakatan³. Oliver menambahkan bahwa negosiasi adalah sebuah transaksi dimana kedua belah pihak mempunyai hak atas hasil akhir.

Negosiasi yang dilakukan pada peralihan hak yang berasal dari jual beli yang mana belum terdapat kesepakatan antara penjual dan pembeli, sehingga peran negosiator dalam negosiasi sangat lah penting. Hal itu karena negosiator pasti paham ilmu terkait bidang hukum. Negosiasi diatur pada Pasal 1 Ayat 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang menjelaskan bahwa negosiasi sebagai bentuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan

Peralihan hak yang berupa jual beli tanah dilakukan di Kelurahan/Desa Bendan, Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali yang mana belum ada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Hal tersebut menjadi alasan bahwa peran negosiator penting untuk menyelesaikan permasalahan yang ada. Penjual dan pembeli pemaparkan pendapatnya sehingga negosiator menganalisis perkara dan berusaha menemukan solusi yang tidak bertentangan dengan peraturan berlaku. Setelah adanya kesepakatan yang terjadi maka dapat dilanjutkan dengan transaksi jual beli dan proses peralihan hak secara administrasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dengan harus melengkapi dokumen awal yang harus disiapkan oleh penjual dan pembeli.

2. METODE PELAKSANAAN

Metode pendekatan yang ditawarkan berupa mengatasi permasalahan dengan cara advokasi. Pada advokasi yang umumnya berlangsung tahapan-tahapan yang sebagai berikut:

- a. Mengetahui adanya masalah;
- b. Tertarik untuk ikut mengatasi masalah;

¹Zulfa Ulinuha,2013,"Strategi Negosiasi Bisnis Jack Advertising Dengan Klien (Studi Pada Klien Jack Advertising: Sampoerna, LG, Dan Primarasa food), Skripsi, Malang, Universitas Brawijaya.hlm. 45

² Stephen P Robbins,2003,"Perilaku Organisasi Diterjemahkan : Molan",Jakarta, PT Indeks. hlm. 35

³Drs. Djoko Purwanto M.B.A,2006,"Komunikasi Bisnis",Edisi Ketiga, Jakarta, Erlangga. hlm 60

- c. Peduli terhadap pemecahan masalah dengan mempertimbangkan berbagai alternatif pemecahan masalah
- d. Sepakat untuk memecahkan masalah dengan memilih salah satu alternatif terkait

Bantuan hukum yang diberikan berupa pendampingan secara negosiasi saat proses jual beli tanah yang dilanjutkan dengan proses awal peralihan hak yang berupa pemasangan patok untuk dapat diukur ulang oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali untuk tahapan peralihan hak di Kabupaten Boyolali. Pada awalnya penjual dan pembeli masih negosiasi tentang harga tanah, kemudian dilakukan pendampingan secara negosiasi oleh negosiator dengan cara memberikan penjelasan terkait data harga tanah yang berasal dari data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dan Badan Keuangan Daerah (BKD) Kabupaten Boyolali yang bisa dibuat acuan/patokan untuk mendapatkan kesepakatan harga. Tahapan selanjutnya berupa pendampingan awal untuk melengkapi data yang akan dipergunakan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali berupa sket gambar tanah yang diperjualbelikan oleh penjual dan pembeli ditandai oleh adanya pemasangan patok.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendampingan secara negosiasi dilakukan di rumah kediaman penjual pada tanggal 11 Mei 2025 yang mana pada saat itu antara penjual dan pembeli mengalami perdebatan yang berupa penentuan harga dan luas tanah. Hal itu dikarenakan tanah yang dijual oleh penjual tidak seluruhnya tetapi hanya setengah dari keseluruhan. Berdasarkan sertifikat yang dikeluarkan pada tahun 1974 luasnya $\pm 756 \text{ m}^2$. Keadaan yang masih berdebat, maka negosiator melakukan pemaparan yang disertai dengan data. Data yang dibawah berupa harga tanah yang didapatkan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dan Badan Keuangan Daerah (BKD) Kabupaten Boyolali sehingga dapat digunakan sebagai acuan/patokan. Hal tersebut membuat perdebatan antara penjual dan pembeli menjadi reda sehingga bisa dilanjutkan proses negosiasi dengan hal lain yang berupa letak tanah karena penjual hanya ingin menjual setengah tanah dari luasnya $\pm 756 \text{ m}^2$ dan penjual menjual bagian belakang yang tidak memiliki akses jalan. Hal itu membuat pembeli melakukan negosiasi terkait jika memang yang dijual bagian belakang harus ada jalan yang diambil dari tanah penjual dan pembeli. Negosiator yang ikut dalam negosiasi memberikan pemaparan bahwa akses jalan itu penting karena jika tidak ada akses jalan kelak akan susah dijual dan alangkah baiknya pembeli mendapatkan akses jalan utama juga. Hal itu karena pembeli tidak menawar harga yang telah diberikan oleh penjual, sehingga penjual juga harus memiliki keuntungan yang setimpal. Paparan dari negosiator tersebut diterima oleh penjual sehingga pembeli akhirnya mendapatkan akses jalan utama atau nama lain pembeli mendapatkan tanah yang dibeli bagian depan.

Proses negosiasi berupa konsultasi hukum dari negosiator yang lebih paham ilmu. Konsultasi hukum merupakan pelayanan jasa hukum yang diberikan seperti nasihat, informasi, atau petunjuk kepada orang yang meminta konsultasi karena mempunyai permasalahan hukum agar dapat mencari solusi permasalahan yang dihadapi sesuai dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku⁴. Proses tersebut termasuk pada tahapan diluar pengadilan yang berupa negosiasi karena adanya peran negosiator yang hadir untuk memberikan saran/nasihat hukum dan menghasilkan sebuah kesepakatan yang memuaskan pada pihak-pihak yang bersengketa atau saling menguntungkan yang dalam hal ini adalah penjual dan pembeli. Penyelesaian sengketa secara formal berkembang menjadi proses adjudikasi yang terdiri atas proses melalui pengadilan/litigasi dan arbitrase/perwasitan, serta proses penyelesaian-penyelesaian konflik secara informal yang berbasis pada kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa melalui negosiasi dan mediasi⁵. Beberapa bentuk ADR tersebut meliputi sebagai berikut⁶:

- a. Konsultasi;
- b. Negosiasi;
- c. Mediasi;
- d. Konsiliasi;
- e. Pendapat Hukum;
- f. Arbitrase;
- g. *Good Offices*;
- h. *Mini Trial*;
- i. *Summary Jury Trial*;
- j. *Rent a Judge*;
- k. *Med Arb*.

Pada tahapan negosiasi yang telah mendapatkan kesepakatan antara penjual dan pembeli, maka tahapan selanjutnya berupa mempersiapkan dokumen untuk peralihan hak yang dibutuhkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. Dokumen awal berupa kepastian tentang letak tanah yang dijual oleh pembeli ditandai dengan adanya pengukuran yang dilanjutkan dengan pemasangan patok dan apabila setelah selesai makan dilanjutkan dengan pemenuhan data administrasi seperti foto kopi KTP penjual dan pembeli, KK penjual, NPWP penjual dan pembeli, SPPT terbaru, sertipikat tanah. Keseluruhan dokumen tersebut harus dilengkapi sebelum didaftarkan peralihan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.

⁴Kartika Cahyaningtyas, Eko Ari Wibowo, Nafi'uddin Fauzi Mahfudh, Muh. Isra Bil Ali.2025." Pemberian Layanan Konsultasi Hukum Gratis untuk Masyarakat pada *Car Free Day* (CFD) di Kabupaten Sukoharjo", Jurnal Pengabdian Masyarakat BUDIMAS, Vol. 7 No. 1, hlm. 151-156

⁵Afrik Yunari,2016"*Alternative Dispute Resolution(Adr)* Sebagai Penyelesaian Sengketa Non Litigasi",Jurnal Inovatif Volume 2 Nomor 1 Pebruari Tahun 2016,hlm 135

⁶Susanti Adi Nugroho,2015,"Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya",Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri,hlm 24



Keterangan : Penentuan Pemasangan Patok



Keterangan : Pemasangan Patok



Keterangan : Pengukuran untuk Penentuan Batas



Keterangan : Pengukuran untuk Penentuan Batas

4. KESIMPULAN

Hasil pelaksanaan pengabdian kepada melalui pendampingan secara negosiasi berupa adanya kesepakatan harga atas jual beli tanah dan letak tanah yang diperjualbelikan. Hasil lain juga dapat memberikan pengetahuan hukum sekaligus solusi yang terbaik terhadap permasalahan hukum yang sedang dialami oleh masyarakat khusus di daerah Kabupaten Boyolali. Berdasarkan UUD Tahun 1945 Pasal 1 Ayat 3 yang mana menjelaskan bahwa

Indonesia adalah Negara Hukum sehingga diharapkan masyarakat Indonesia memahami peraturan yang berlaku di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Afrik Yunari,2016”*Alternative Dispute Resolution(Adr)* Sebagai Penyelesaian Sengketa Non Litigasi”,Jurnal Inovatif Volume 2 Nomor 1 Pebruari Tahun 2016
- Drs. Djoko Purwanto M.B.A,2006,”Komunikasi Bisnis”,Edisi Ketiga, Jakarta: Erlangga
- Kartika Cahyaningtyas, Eko Ari Wibowo, Nafi’uddin Fauzi Mahfudh, Muh. Isra Bil Ali.2025.” Pemberian Layanan Konsultasi Hukum Gratis untuk Masyarakat pada *Car Free Day* (CFD) di Kabupaten Sukoharjo”,Jurnal Pengabdian Masyarakat BUDIMAS, Vol. 7 No. 1.
- Susanti Adi Nugroho,2015,”Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya”,Jakarta: Fajar Interpretama Mandiri
- Stephen P Robbins,2003,”Perilaku Organisasi Diterjemahkan : Molan”,Jakarta: PT Indeks
- Zulfa Ulinuha,2013,”Strategi Negosiasi Bisnis Jack Advertising Dengan Klien (Studi Pada Klien Jack Advertising: Sampoerna, LG, Dan Primarasa food), Skripsi, Malang: Universitas Brawijaya