

## PENYELESAIAN SENGKETA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI BAWAH TANGAN

**Aldhi Arrahman, Bagus Kurniawan, Ayu Faradilla,  
Muhammad Syahrul Rafli, Liga Alakbar**  
Mahasiswa Program Sarjana STIH - Sumpah Pemuda

### Abstrak

Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tersebut tetap rawan, karena tidak memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Sertipikat tanah menjadi hal yang penting bagi masyarakat karena merupakan bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan bidang prosedur dan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menerangkan siapa yang mempunyai hak, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b. Pelaksanaan jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu dari pihak penjual kepada pihak pembeli tanah. Dalam proses pelaksanaannya tidak mungkin dilaksanakan balik nama tanpa melibatkan PPAT, maka berdasarkan ketentuan perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT dapat dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) tanah yang dibuat oleh PPAT.

**Kata kunci : Sengketa, Tanah, Jual Beli**

### Abstract

*The private land sale and purchase agreement remains vulnerable, because it does not provide legal certainty. Legal certainty is a situation where a regulation is made and promulgated with certainty because it regulates clearly and logically. Clear in the sense that there is no ambiguity or doubt (multiple interpretations) and logical in the sense that it becomes a system of norms with other norms so that they do not clash or cause norm conflicts. Land certificates are important for the community because they are strong and legally valid proof of ownership in the field of procedures and procedures in accordance with the applicable laws and regulations. Explain who has the rights, if any, accompanied by derivatives of the land sale and purchase documents. Proof of valid citizenship from those who have rights, as referred to in Article 2 sub b. The implementation of buying and selling land is essentially a transfer of land rights to another party, namely from the seller to the land buyer. In the implementation process it is not possible to transfer the name without involving the PPAT, so based on the provisions of the legal act of buying and selling land carried out before the PPAT, it can be proven by a land sale and purchase deed (AJB) drawn up by the PPAT.*

**Keywords: Dispute, Land, Buying and Selling.**

### A. PENDAHULUAN

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Ya-ng Maha Esa yang mempunyai peranan yang sangat penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan rakyat, sebagaimana : “

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. (Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945).



Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka, disusunlah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Berlakunya Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960 telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia terutama pada hukum pertanahan. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia adalah karena kehidupan manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah.<sup>1</sup>

Pengertian tanah menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah “permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”. Pasal 4 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa tanah-tanah yang dimaksud pada ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan yang lebih tinggi.

Dalam masyarakat, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perbuatan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut

UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.<sup>2</sup>

Dalam prakteknya masih banyak dalam transaksi jual beli hak atas tanah masih banyak dilakukan di bawah tangan yaitu jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan kepala desa yang bersifat tunai, nyata dan terang. Tunai dan nyata artinya bahwa pada saat pembeli membayar harga tanah kepada penjual, maka pada saat itu tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli atau dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah tersebut. Sedangkan terang artinya bahwa dengan dilakukannya jual beli di hadapan kepala desa sudah terjamin bahwa tidak terjadi pelanggaran hukum dalam jual beli tersebut atau jual beli itu dianggap terang sehingga masyarakat mengakui keabsahannya.

Pelaksanaan jual beli di bawah tangan tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA yaitu hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19, selanjutnya dalam ayat (2) dijelaskan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut tetap rawan, karena tidak memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

---

<sup>1</sup> G. Kartasapoetr, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Penerbit PT. Bina Aksara, Jakarta, 2006, hlm.76

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat Sinar Grafika, Jakarta: 2010, hlm.149

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian hukum mengandung arti bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukumnya.

Kepastian hukum dibidang pertanahan meliputi:

- a. Kepastian mengenai subjek hukum hak atas tanah, baik perseorangan (individu) maupun badan hukum (pemerintah dan swasta);
- b. Kepastian mengenai letak batas, luas tanah atau kepastian mengenai objek hak;
- c. Kepastian mengenai jenis hak atas tanah yang dimiliki oleh subjek hukum tanah atas tanah.<sup>3</sup>

Salah satu bentuk jaminan kepastian hukum adalah adanya sertifikat hak atas tanah. Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah "Surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan". Sedangkan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa :

"Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Untuk itu dinyatakan bahwa sebelum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima

sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat tanah menjadi hal yang penting bagi masyarakat karena merupakan bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan bidang prosedur dan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun lembaga yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat tanah adalah Badan Pertanahan Nasional. Dengan terdaftarnya bagian tanah tersebut sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Adanya rasa aman dalam memiliki tanah (*security*);
- b. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut (*simplity*);
- c. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan (*accuracy*);
- d. Mudah dilaksanakan (*expedition*);
- e. Dengan biaya yang bisa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah (*cheapness*), dan daya jangkau ke depan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak (*suitable*).

Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah, seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menentukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isi hukum yang dihadapinya.<sup>4</sup>

<sup>3</sup>R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta, 2000, hlm.322

<sup>4</sup> Suratman dan Philip Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2012, hlm. 32

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, oleh karena metode penelitian yang digunakan metode penelitian kualitatif, maka data yang diperlukan berupa data sekunder atau data kepustakaan dan dokumen hukum yang berupa bahan-bahan hukum.

### **C. PEMBAHASAN**

#### **A. Pengaturan Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan**

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat kemasyarakat lainnya.<sup>5</sup> Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui suatu perbuatan hukum, tetapi beralih akibat suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya karena terjadi kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya.

Beralihnya kepemilikan sebidang tanah kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Menurut CST Kansil, bahwa “segala perbuatan hukum manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan dinamakan perbuatan hukum”<sup>6</sup>

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang me-

ngikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat. Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut.

Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah.

Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut Hukum Adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi

---

<sup>5</sup> Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hlm. 119

<sup>6</sup> CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hlm. 119.

yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

Pengaturan peralihan jual beli di bawah tangan terdapat dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu :

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang :
  1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu
  2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
  3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya
- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b.<sup>7</sup>

#### **B. Cara Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan**

Di dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>7</sup> Lihat Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah

Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik. Meskipun administrasi PPAT sifatnya tertutup, tetapi PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.<sup>8</sup> Namun terhadap peralihan jual beli tanah di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli.

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi saja, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual. Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Bentuk jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan atas dasar saling percaya pada akhirnya akan mengakibatkan kerugian terhadap pihak-pihak yang bersangkutan, seperti pihak-pihak tersebut tidak memiliki alat bukti yang berkekuatan hukum tetap berupa sertipikat tanah. agaimana ditegaskan dalam Pasal 32 PP Peraturan pemerintah Nomor 32 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah , yaitu:

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Op.cit*, hlm. 53

ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

2. Dalam hal atas suatu bidang tanah 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 pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut Adapun Penyelesaian Sengketa peralihan hak atas tanah di bawah tangan yaitu :

1. Penyelesaian sengketa melalui peradilan
2. 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).<sup>9</sup>

3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan, sebagaimana juga di atur dalam Undang-Undang No. 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.

- b. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan bentuk pengendalian konflik sosial yang 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.

Dalam konsiliasi, seorang konsiliator akan mengklarifikasikan masalah-masalah yang terjadi dan bergabung di tengahnya para pihak, tetapi kurang aktif dibandingkan dengan seorang mediator dalam menawarkan pilihan-pilihan (*options*) penyelesaian suatu sengketa. Konsiliasi menyatakan secara tidak langsung suatu kebersamaan para pihak di mana pada akhirnya kepentingan-kepentingan yang saling mendekat dan selanjutnya dapat dicapai suatu penyelesaian yang memuaskan kedua belah pihak.

- 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

---

<sup>9</sup> *Ibid*

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.

Lembaga arbitrase memiliki kelebihan, antara lain:

- i. Dijamin kerahasiaan sengketa para pihak;
- ii. Dapat dihindari kelambatan yang diakibatkan karena prosedural dan administratif;
- iii. Para pihak dapat memilih arbiter yang menurut mereka diyakini mempunyai pengetahuan, pengalaman, serta latar belakang yang relevan dengan masalah yang disengketakan, di samping jujur dan adil;
- iv. Para pihak dapat menentukan pilihan hukum untuk menyelesaikan masalahnya termasuk proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase;
- v. Putusan arbitrase merupakan putusan yang mengikat para pihak dengan melalui tata cara (prosedur) yang sederhana dan langsung dapat dilaksanakan.<sup>27</sup>

Walaupun arbitrase memiliki kelebihan, namun akhir-akhir ini peran arbitrase sebagai cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan digeser oleh alternative penyelesaian sengketa yang lain, karena:

- i. Biaya mahal, karena terdapat beberapa komponen biaya yang harus dikeluarkan seperti biaya administrasi, honor arbiter, biaya transformasi dan akomodasi arbiter, serta biaya saksi dan ahli;
- ii. Penyelesaian yang lambat, walau banyak sengketa yang dapat diselesaikan dalam waktu 60-90 hari, namun banyak juga sengketa yang memakan waktu yang panjang bahkan bertahun-tahun, apalagi jika ada perbedaan pendapat tentang penunjukan arbitrase serta hukum yang ditetapkan, maka penyelesaiannya akan bertambah rumit.<sup>28</sup>

Namun berdasarkan pengamatan penulis penyelesaian sengketa jual beli di bawah tangan dengan cara non litigasi yang berbasis kesepakatan yaitu dengan negosiasi dan mediasi melalui Kepala Desa.

## **D. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **A. Kesimpulan**

#### **1. Pengaturan Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan.**

Pengaturan peralihan jual beli di bawah tangan terdapat dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu :

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang :
  - i. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu

<sup>27</sup><http://fariztheepee.blogspot.co.id/2011/05/mekanisme-penyelesaian-sengketa.html>, diakses tanggal 2 februari 2020

<sup>28</sup> *Ibid*

- ii. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
  - iii. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya
2. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b. **Cara Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan**

Adapun penyelesaian Sengketa peralihan hak atas tanah di bawah tangan yaitu

- 1) Penyelesaian sengketa melalui peradilan
- 2) 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

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan, sebagaimana juga di atur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian.

#### **B. Saran**

1. Pelaksanaan jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu dari pihak penjual kepada pihak pembeli tanah. Dalam proses pelaksanaannya tidak mungkin dilaksanakan balik nama tanpa melibatkan PPAT, maka berdasarkan ketentuan perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT dapat dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) tanah yang dibuat oleh PPAT.
2. Diharapkan adanya kesadaran dari masyarakat, untuk tidak melakukan jual beli tanah di bawah tangan, tetapi melakukan jual beli dengan akta otentik. Karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak dan berisiko terjadinya sengketa.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat Sinar Grafika, Jakarta: 2010
- Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015
- Arie.s. Hutagalung, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses., Jakarta, 2012
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1984
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994
- G. Kartasapoetr, *Masalah Pertanahan di Indonesia*,: Penerbit PT. Bina Aksara, Jakarta, 2006
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata. Di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012
- R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta, 2000
- Sudargo Gautama, *Masalah Agraria berikut peraturan peraturan dan contoh-contoh*, Alumni, Bandung, 1993
- Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung: 1991