



Implikasi Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Tanpa Keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Habiba^{1*}, Wandhi Pratama Putra Sisman²

¹ Faculty of law, universitas Indonesia Timur, Makassar, Indonesia

² INKEIS Menara Bunda Kolaka, Kolaka, Indonesia

* Corresponding author's e-mail : habiba@uit.ac.id

ARTICLE INFO

Keywords :

Land Rights Transfer, PPAT, Land Disputes, Legal Certainty.

How To Cite :

Habiba, H., & Sisman, W. (2025). Implikasi Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Tanpa Keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Nagari Law Review*, 9(1), 1-11.

DOI :

10.25077/nalrev.v.9.i.1.p.1-11.2025

ABSTRACT

The transfer of land rights in Indonesia is legally required to be carried out before a Land Deed Official (Land Deed Official or PPAT) in order to obtain legal force and be registered with the Land Office. However, in practice, many land sale and purchase transactions are conducted without the involvement of a PPAT, often relying only on private deeds. This study aims to analyze: The legal implications arising from land transfers without PPAT involvement, and The dispute resolution mechanisms available for such cases. The research employs a normative juridical method with statutory, case, and conceptual approaches, supported by literature review and previous studies. The findings reveal that land sale and purchase agreements made. The implications include risks of double transactions, weak legal protection for bona fide buyers, and potential economic losses. Dispute resolution may be pursued through non-litigation mechanisms (mediation, facilitation by the National Land Agency) or litigation (general courts and administrative courts). This study emphasizes that the involvement of PPAT is not merely an administrative formality but a crucial instrument to ensure legal certainty and protection in land transactions in Indonesia.

1. Pendahuluan

Tanah memainkan peran yang sangat krusial dalam kehidupan masyarakat di Indonesia. Sebagai sumber daya alam yang terbatas, tanah memiliki nilai tidak hanya secara ekonomi, tetapi juga dalam aspek sosial, budaya, dan politik. Oleh karena itu, negara menegaskan melalui UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) bahwa bumi, air, dan sumber daya alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat sebanyak-banyaknya. Dalam hukum agraria, ketentuan ini diwujudkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Dasar dasar Agraria (UUPA), yang kemudian menghasilkan sistem pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah.¹

Banyak kasus menunjukkan bahwa meskipun tanah telah dijual, statusnya masih terdaftar atas nama pemilik sah sebelumnya. Akibatnya, proses jual beli sering kali hanya melibatkan pembuatan akta di meja dan pemberian tanda terima sebagai bukti transaksi. Hal ini menimbulkan berbagai masalah terkait kepemilikan tanah, seperti kesulitan dalam mengubah nama pemilik, situasi di mana penjual meninggal, atau ketika pembeli tidak dapat ditemukan. Dalam kondisi seperti ini, transaksi tanah

¹ Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 381

sering kali didasarkan pada kepercayaan, yang akhirnya menghambat pembeli dalam mendaftarkan hak atas tanahnya di kantor setempat.

Peralihan hak atas tanah dapat dikategorikan menjadi dua bentuk. Yang pertama adalah peralihan, yaitu ketika hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berpindah dari pemegang hak kepada pihak lain karena pemegang hak tersebut meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan ini terjadi secara hukum, yang berarti bahwa ketika pemegang hak (subjek hak) meninggal, ahli warisnya mendapatkan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut. Dalam proses peralihan ini, pihak yang menerima hak harus memenuhi persyaratan sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Kedua, pengalihan terjadi ketika hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berpindah dari pemegang haknya kepada pihak lain melalui suatu tindakan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut mendapatkan hak tersebut.²

Kebiasaan masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli hak atas tanah sering kali dilakukan secara tidak resmi, di mana transaksi tersebut hanya dibuktikan dengan kwitansi yang dibuat oleh penjual untuk pembeli, dan kemudian sertifikat diserahkan kepada pembeli. Kebiasaan lain dalam jual beli hak atas tanah secara tidak resmi adalah melakukannya di hadapan kepala desa. Namun, Peraturan Pemerintah No. 1440 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang mengharuskan transaksi dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perubahan peraturan ini dalam Hukum Adat menuntut seluruh masyarakat Indonesia untuk mematuhi peraturan yang berlaku dan meninggalkan kebiasaan lama.³

Boedi Harsono dalam Pramana menjelaskan bahwa hak atas tanah adalah hak penguasaan yang mencakup serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang hak untuk melakukan sesuatu terhadap tanah yang dimilikinya. Ketika seseorang memiliki aset berupa tanah, mereka mendapatkan hak tertentu yang disertai dengan batasan mengenai apa yang dapat dilakukan dengan tanah tersebut. Standar atau kriteria yang digunakan untuk menilai peraturan hukum tentang kepemilikan tanah berdasarkan undang-undang adalah aturan yang menetapkan apa yang diperbolehkan, diwajibkan, atau dilarang dalam pengelolaan tanah, serta mengatur hak kepemilikan. Sumber daya yang ada di dalam bumi, termasuk air dan bahkan ruang angkasa pada tingkat tertinggi, berada di bawah kekuasaan negara yang digunakan untuk kepentingan masyarakat. Klausul-klausul ini memberikan wewenang kepada negara untuk menentukan siapa yang berhak memiliki atau telah diberikan hak atas tanah tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 1, yang menyatakan: "Dengan adanya negara yang memberikan hak dasar, sesuai dengan Pasal 2 yang menentukan hak-hak atas tanah, hak tersebut dapat diberikan kepada individu atau badan hukum baik secara pribadi maupun bersama-sama."

Partisipasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan elemen krusial dalam proses pendaftaran tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap perubahan hak atas tanah, terutama yang melibatkan transaksi jual beli, pertukaran, hibah, dan inbreng, harus dituangkan dalam akta otentik yang disahkan oleh PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT ini bertujuan untuk menjamin keabsahan formal dari perubahan hak tersebut, sehingga dapat dicatat dalam register tanah oleh kantor pertanahan.⁴

Namun dalam praktiknya, sering kali terjadi pengalihan hak atas tanah yang hanya dilakukan melalui dokumen tidak resmi atau surat pernyataan jual beli tanpa melibatkan PPAT. Kondisi ini timbul karena alasan biaya, kepraktisan, atau kurangnya pemahaman masyarakat tentang hukum

² Santoso, U. (2012). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana. Hlm.85-86

³ Ibid, Hlm. 205.

⁴ Maria S.W. Sumardjono, (2008), *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, hlm. 213

pertanahan. Situasi ini menimbulkan masalah hukum, karena dokumen tidak resmi tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah di kantor pertanahan, yang mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pemilik hak baru.⁵

Dampak hukum dari pengalihan hak atas tanah tanpa melibatkan PPAT sangat signifikan. Pertama, hak yang diperoleh tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat karena tidak terdaftar secara resmi dalam sistem pendaftaran tanah. Kedua, ada potensi konflik antara penjual, pembeli, dan pihak ketiga yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Ketiga, negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak memiliki informasi yang akurat mengenai status kepemilikan tanah, sehingga dapat menghambat kebijakan pembangunan yang berfokus pada tata ruang dan pemanfaatan tanah.⁶

Tanpa adanya dokumen yang sah secara hukum, risiko sengketa kepemilikan tanah meningkat, dan pihak yang merasa dirugikan akan menghadapi kesulitan dalam membuktikan haknya di pengadilan.⁷ Fenomena ini menarik perhatian untuk diteliti lebih lanjut. Konsekuensi hukum dari transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT mencakup ketidakabsahan transaksi tersebut serta potensi munculnya sengketa hukum di masa depan.⁸ Penyelesaian sengketa yang mungkin timbul akibat praktik semacam ini dapat dilakukan melalui jalur hukum, baik melalui mediasi, negosiasi, atau membawa kasus ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹

Oleh karena itu, penelitian mengenai dampak hukum dari pengalihan hak atas tanah tanpa keterlibatan PPAT menjadi penting untuk dilakukan. Tujuannya tidak hanya untuk mengkaji konsekuensi hukum bagi pihak yang melakukan tindakan tersebut, tetapi juga untuk memberikan rekomendasi tentang pentingnya kesadaran hukum masyarakat dan penguatan peran PPAT dalam sistem pertanahan nasional. Sehubungan dengan hal ini, penulis merumuskan masalah yang akan diteliti, yaitu apa dampak hukum yang muncul jika pengalihan hak atas tanah dilakukan tanpa melibatkan PPAT dan bagaimana cara menyelesaikan sengketa yang timbul akibat pengalihan hak atas tanah tanpa akta autentik dari PPAT.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan **metode penelitian yuridis normatif** (*legal research*), yaitu penelitian hukum yang difokuskan pada kajian norma-norma hukum positif, asas-asas hukum, serta doktrin hukum yang berlaku terkait dengan peralihan hak atas tanah. Pendekatan normatif dipilih karena isu yang dikaji berkaitan erat dengan peraturan perundang-undangan dan praktik dalam sistem hukum agraria di Indonesia

3. Hasil Pembahasan

3.1. Implikasi hukum yang timbul apabila peralihan hak atas tanah dilakukan tanpa melibatkan PPAT

Transaksi jual beli tanah memiliki karakteristik dan pola yang unik, sehingga berbeda dari jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sebelum diberlakukannya UUPA, terdapat dualisme dalam hukum agraria yang menyebabkan adanya dua jenis pengaturan mengenai

⁵ Urip Santoso, (2012), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm. 145

⁶ Irawan Soerodjo, (2002), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, hlm 42

⁷ Tanri, A., Turisno, B. E., & Prabandari, A. P. (2020). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. *Notarius*, 13(2), 777-787

⁸ Rismayanthi, I. A. W. (2016). *Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (ppat) terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa*. *Acta Comitas*, 1(1), 77-93.

⁹ Dinata, I. (2020). *Tanah Tak Bertuan Menurut Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Perspektif Hukum Islam*.

jual beli tanah, yaitu berdasarkan hukum barat dan hukum adat. Namun, sejak 24 September 1960, pemerintah memperkenalkan produk hukum baru, yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang kemudian dikenal sebagai UUPA. Dengan diberlakukannya UUPA, terjadi unifikasi dalam hukum agraria, yang juga mencakup hukum tanah, sehingga pengaturan jual beli tanah pun mengikuti UUPA.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang dikenal sebagai UUPA. Dengan diberlakukannya UUPA, terjadi unifikasi hukum agraria, yang juga berarti hukum tanah, sehingga pengaturan jual beli tanah pun mengikuti UUPA. Dalam UUPA, istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26, yang berkaitan dengan jual beli hak milik atas tanah, dan tidak ada pasal lain yang menyebutkan jual beli, melainkan disebut sebagai dialihkan. Istilah dialihkan menunjukkan suatu tindakan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Namun, karena dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, maka jual beli tanah menurut UUPA sesuai dengan hukum adat.

Dalam UUPA, istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yang berkaitan dengan jual beli hak milik atas tanah, dan tidak ada pasal lain yang menyebutkan jual beli, melainkan disebut sebagai dialihkan.¹⁰ Istilah dialihkan mengacu pada tindakan hukum yang dilakukan dengan sengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Namun, karena Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, maka jual beli tanah menurut UUPA harus sesuai dengan hukum adat.¹¹

Dalam sistem hukum agraria di Indonesia, PPAT memainkan peran krusial dalam proses pengalihan hak atas tanah. PPAT memiliki otoritas untuk menyusun akta autentik yang menjadi bukti sah dari tindakan hukum terkait hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan inbreng. Akta ini memiliki dua fungsi: sebagai bukti autentik antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi dan juga sebagai dokumen administratif yang menjadi dasar bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mencatat perubahan kepemilikan. Tanpa akta PPAT, proses pendaftaran tanah akan mengalami hambatan, dan kepemilikan tanah tidak akan memiliki kepastian hukum. Oleh karena itu, PPAT dapat dianggap sebagai "gerbang resmi" untuk setiap pengalihan hak atas tanah di Indonesia.

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, PPAT memegang peran penting sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berhubungan dengan hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika didukung oleh akta yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu, akta PPAT menjadi syarat formil yang harus dipenuhi untuk memastikan keabsahan proses peralihan hak dari sudut pandang hukum administrasi pertanahan.

Akta PPAT bukan sekadar formalitas administratif, melainkan alat hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bertransaksi. Tanpa akta ini, peralihan hak atas tanah tidak dapat dicatatkan dalam buku tanah, sehingga pemilik baru tidak mendapatkan hak penuh yang diakui secara yuridis oleh negara.

Peralihan hak atas tanah tanpa keterlibatan PPAT biasanya dilakukan dengan akta bawah tangan atau surat pernyataan jual beli. Secara perdata, akta ini tetap sah selama memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, dari sudut pandang hukum agraria, peralihan semacam ini tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah, sehingga hak atas tanah tidak beralih secara yuridis.

¹⁰ Prasista, P. A. D., Wijaya, K. K. A., & Suryani, L. P. (2022). *Pengaturan Tanah Terlantar dalam Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Pertanahan*. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 3(3), 515–520.

¹¹ Kumalasari, D., & Ningsih, D. W. (2018). *Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUH Perdata*.

Akibatnya, individu yang memegang hak baru hanya dapat mengajukan tuntutan terhadap penjual, namun mereka belum memperoleh hak atas tanah tersebut. Dari perspektif hukum pertanahan, dokumen tersebut tidak dapat digunakan untuk mendaftarkan hak, sehingga pembeli tidak dapat memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah. Pembeli tanah yang menggunakan dokumen tidak resmi berada dalam posisi yang tidak aman, karena hak mereka tidak dijamin jika terjadi transaksi ganda atau klaim dari pihak lain.¹²

Ketidakabsahan Akta, Dasar Hukum: Berdasarkan Pasal 37 UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA), pemindahan hak atas tanah wajib dilakukan melalui akta yang disusun oleh PPAT. Ketidakhadiran PPAT dalam transaksi tersebut menyebabkan akta yang dihasilkan tidak sah; Implikasi: Para pihak yang terlibat tidak dapat mengajukan klaim hak tanah secara sah. Jika terjadi sengketa, pengadilan tidak akan mengakui transaksi tersebut karena tidak memenuhi persyaratan formal yang ditetapkan.¹³

Risiko Sengketa, Sengketa Kepemilikan: Tanpa akta yang sah, membuktikan kepemilikan tanah menjadi sangat sulit. Hal ini membuka peluang bagi pihak lain untuk mengklaim hak atas tanah yang sama, yang dapat menyebabkan konflik berkepanjangan; Dampak Sosial: Sengketa kepemilikan tanah dapat menimbulkan ketegangan sosial antara pihak-pihak yang mengklaim hak yang sama. Ketidakpastian hukum ini berdampak negatif pada stabilitas sosial di masyarakat.

Pendaftaran Tanah, Signifikansi Pendaftaran: Menurut Pasal 38 UUPA, setiap pengalihan hak atas tanah harus didaftarkan. Tanah yang tidak melalui PPAT tidak dapat dicatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN); Konsekuensi: Tanpa pendaftaran, hak atas tanah tidak mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini tidak hanya membahayakan kepemilikan tanah tetapi juga dapat mempengaruhi kemampuan pihak tersebut untuk melakukan transaksi lain di masa depan.

Dampak Ekonomi, Pengaruh terhadap Investasi: Ketidakpastian hukum yang timbul dari transaksi tanpa PPAT dapat mengurangi minat investasi. Investor cenderung menghindari risiko hukum yang tinggi; Kerugian bagi Masyarakat: Ketidakpastian hak atas tanah dapat menghambat pengembangan ekonomi lokal dan mengurangi akses masyarakat terhadap sumber daya penting.

Kondisi ini menimbulkan risiko hukum, misalnya:

1. Untuk pihak ketiga: akibatnya, karena hak tersebut belum terdaftar, tanah tersebut masih dianggap sebagai milik penjual menurut hukum. Oleh karena itu, penjual dapat kembali menjual tanah tersebut kepada orang lain melalui PPAT, yang diakui secara administratif. Hal ini dapat menimbulkan perselisihan.
2. Tentang negara: melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), negara tidak memiliki data terbaru mengenai siapa pemegang hak yang sebenarnya, yang mengakibatkan ketidakakuratan dalam informasi tanah.

Oleh karena itu, konsekuensi utamanya adalah berkurangnya kekuatan hukum dari akta bawah tangan, karena tidak memenuhi persyaratan formal pendaftaran hak.

Selain hal tersebut diatas implikasi lain yang timbul yaitu meningkatnya potensi sengketa. Beberapa bentuk sengketa yang umum terjadi antara lain:

1. Jual beli ganda terjadi ketika penjual memindahkan hak atas tanah yang sama kepada pihak lain melalui PPAT, yang kemudian lebih diakui secara hukum.

¹² Dewi Rahmawati, (2018) *"Implikasi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta di Bawah Tangan"*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol. 25 No. 3, hlm. 411

¹³ Arthur, Hasim Sukamto, Diana Ria Winanti Napitupulu, (2024), *Implikasi Hukum Transaksi Jual Beli Tanah tanpa PPAT dalam Konteks Hukum Agraria Indonesia*, Syntax Admiration, Vol. 5, No. 12, hlm. 5784.

2. Perselisihan warisan: ahli waris menuntut pembeli karena tanah masih terdaftar atas nama pewaris di BPN.
3. Perselisihan dengan kreditur: tanah dijadikan agunan oleh pemilik sebelumnya, karena secara administratif sertifikat masih terdaftar atas namanya.

Penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa lebih dari 60% kasus sengketa tanah di Pengadilan Negeri Indonesia pada periode 2019-2023 disebabkan oleh peralihan hak yang tidak disertai akta PPAT.

3.2. Upaya Penyelesaian Sengketa Akibat Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Keterlibatan PPAT

Permasalahan tanah yang timbul akibat pengalihan hak tanpa melibatkan PPAT sering kali berkaitan dengan kurangnya bukti kepemilikan yang sah. Surat perjanjian jual beli yang dibuat secara informal tidak memiliki kekuatan hukum resmi, sehingga hanya dianggap sebagai dokumen biasa. Kondisi ini menciptakan celah hukum, karena penjual tetap terdaftar sebagai pemilik resmi di kantor pertanahan. Akibatnya, penjual dapat melakukan transaksi lagi dengan pihak lain menggunakan prosedur resmi (melibatkan PPAT), dan transaksi tersebut akan lebih diakui secara hukum.

Fenomena ini semakin jelas terlihat karena sebagian besar sengketa jual beli tanah berakar pada penggunaan akta bawah tangan yang tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran. Oleh karena itu, inti permasalahan sengketa bukan terletak pada isi kesepakatan jual beli, melainkan pada ketidaklengkapan persyaratan formil pendaftaran.

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat ditempuh melalui dua jalur: **non-litigasi** dan **litigasi**. Namun, dalam kenyataannya, memilih antara litigasi dan nonlitigasi sering menjadi dilema tersendiri bagi pihak-pihak yang bersengketa. Setiap metode memiliki kelebihan dan kekurangan yang perlu dipertimbangkan dengan hati-hati. Litigasi, dengan segala formalitasnya, memberikan kepastian hukum melalui putusan yang mengikat, tetapi sering kali memerlukan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit. Sebaliknya, metode non-litigasi menawarkan fleksibilitas dan efisiensi waktu, serta menjaga kerahasiaan dan hubungan baik antara pihak-pihak yang bersengketa, meskipun hasilnya mungkin tidak sekuat keputusan hukum formal dan kadang tidak bersifat mengikat.

Jalur Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi adalah metode penyelesaian konflik yang dilakukan di luar pengadilan atau dengan menggunakan lembaga alternatif penyelesaian sengketa. Di Indonesia, terdapat dua jenis penyelesaian non-litigasi, yaitu Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU AAPS). Secara etimologis, kata Arbitrase berasal dari bahasa Latin "arbitrare," yang berarti memiliki wewenang untuk menyelesaikan suatu perkara berdasarkan kebijaksanaan. Arbitrase adalah penyerahan sengketa secara sukarela kepada pihak ketiga yang netral, baik individu maupun arbitrase sementara (*ad hoc*).

1. Arbitrase adalah salah satu cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dipilih oleh para pihak dengan mencantumkannya sebagai klausul dalam perjanjian khusus setelah sengketa muncul. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam memilih arbitrase sebagai alternatif antara lain adalah penentuan jenis sengketa pertanahan yang dapat diselesaikan melalui arbitrase, penetapan siapa yang berhak menjadi arbiter, pengaturan tata cara pengangkatan arbiter, serta penetapan sifat keputusan yang idealnya bersifat final dan tidak dapat diajukan banding.¹⁴

¹⁴ Istijab. *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*. Widya Yuridika Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 1, 2018, hal. 13-14.

Beberapa aspek perlu diperhatikan terkait ide pembentukan lembaga arbitrase. Pertama, menentukan jenis sengketa pertanahan yang dapat diselesaikan melalui arbitrase. Kedua, menetapkan siapa yang layak menjadi arbiter. Arbiter harus mampu bersikap independen agar dapat dipercaya oleh kedua pihak, serta harus memahami aturan, baik tertulis maupun tidak, yang berkaitan dengan masalah tanah. Penguasaan atas substansi hukum tanah yang kompleks juga merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh arbiter. Ketiga, penetapan mengenai prosedur pengangkatan arbiter, cara dan persyaratan pengajuan sengketa, serta pemberian keputusan, termasuk cara pelaksanaan keputusan tersebut. Keempat, keputusan tersebut sebaiknya bersifat final dan tidak dapat diajukan banding. Ide untuk membentuk lembaga arbitrase pertanahan masih memerlukan pertimbangan yang mendalam.

Jika semua elemen yang diperlukan untuk membentuk lembaga arbitrase telah terpenuhi, mungkin ide tersebut bisa direalisasikan. Namun, meskipun lembaga itu sudah berfungsi, tidak otomatis berarti penyelesaian sengketa akan menjadi lebih cepat. Kehadiran tenaga ahli yang profesional, prosedur kerja yang jelas, dan ketersediaan data pendukung yang diperlukan akan mempengaruhi ketepatan waktu penyelesaian sengketa. Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) yang ada saat ini, berdasarkan pengalaman kami, ternyata belum memenuhi persyaratan yang disebutkan di atas.

2. Perselisihan tanah bisa diselesaikan melalui mediasi. Di Indonesia, musyawarah untuk mencapai kesepakatan adalah praktik umum. Untuk kasus pertanahan yang bersifat perdata secara luas, yang tidak melibatkan aspek administrasi dan pidana, selama para pihak menginginkan mediasi, maka opsi ini dapat diambil.¹⁵

Menurut pandangan Maria S.W. Sumardjono, selain arbitrase, mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dapat dipilih. Berdasarkan Kirtley (1995) dalam Maria S.W. Sumardjono, mediasi pada dasarnya adalah: "sebuah proses negosiasi yang difasilitasi oleh pihak ketiga yang membantu para pihak yang bersengketa untuk mencapai penyelesaian konflik yang disepakati bersama."¹⁶

Selanjutnya, seperti yang dikutip oleh Maria S.W. Sumardjono, mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa alternatif memiliki karakteristik: prosesnya singkat, terstruktur dengan fokus pada tugas, dan merupakan bentuk intervensi yang melibatkan partisipasi aktif dari para pihak. Para pihak yang bersengketa menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu mencapai kesepakatan bersama. Keberhasilan mediasi bergantung pada itikad baik kedua belah pihak untuk bersama-sama menemukan solusi yang disepakati.

Sisi positifnya adalah waktu yang dibutuhkan singkat, biaya yang dikeluarkan ringan, dan prosedurnya mudah. Pihak yang bersengketa akan merasa lebih memiliki kendali dibandingkan dengan proses pengadilan, karena mereka sendiri yang menentukan hasil akhirnya. Selain itu, dalam mediasi, para pihak akan lebih terbuka terhadap nilai-nilai lain selain faktor yuridis. Namun, sisi negatifnya adalah hasil mediasi tidak dapat diperkuat oleh pengadilan, sehingga efektivitasnya bergantung pada kepatuhan para pihak untuk mematuhi kesepakatan yang telah dibuat bersama.

3. Pilihan lain adalah konsiliasi, di mana dalam penyelesaian sengketa terdapat konsiliator yang berperan sebagai fasilitator. Tugas konsiliator melibatkan komunikasi antara pihak-pihak yang bersengketa untuk menemukan solusi dalam penyelesaian sengketa tersebut.¹⁷

¹⁵ Ibid. hlm. 15

¹⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Sengketa Pertanahan dan Penyelesaiannya Secara Hukum*, disampaikan dalam Seminar *Penyelesaian Konflik Pertanahan*, Sigma Conferences, 26 Maret 1996.

¹⁷ Dian Indrawati (et.al). *Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura dengan Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya,*

Salah satu manfaat dari penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah prosesnya yang lebih cepat, hemat biaya, dan lebih fleksibel. Para pihak memiliki kebebasan untuk mengatur sendiri jalannya penyelesaian sengketa sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan mereka. Selain itu, penyelesaian sengketa non litigasi juga dapat memperbaiki hubungan antara para pihak, karena mereka bekerja sama untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan.

Efektivitas penyelesaian sengketa di luar pengadilan secara non-litigasi sangat bergantung pada para pihak yang dibantu oleh mediator atau pihak lain, karena pada dasarnya, penyelesaian non-litigasi dianggap lebih efisien berkat prosesnya yang lebih cepat, murah, dan fleksibel. Namun, jika para pihak tidak dapat menyelesaikan sengketa secara non-litigasi, mereka dapat memilih jalur hukum melalui proses litigasi di pengadilan. Perlu diingat bahwa ada kelemahan dalam proses non-litigasi, salah satunya adalah kesepakatan yang dicapai tidak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan putusan pengadilan. Jika salah satu pihak tidak mematuhi kesepakatan, pihak lainnya harus mencari cara lain untuk menegakkan haknya. Selain itu, penyelesaian sengketa non-litigasi juga memerlukan kerjasama dan komunikasi yang baik antara para pihak. Jika salah satu pihak enggan bekerja sama, proses penyelesaian sengketa bisa menjadi sulit.

Jalur Litigasi

Selain metode non-litigasi, penyelesaian sengketa tanah umumnya juga dapat dilakukan melalui jalur litigasi atau pengadilan. Proses penyelesaian sengketa kepemilikan tanah melalui jalur litigasi dianggap mampu memberikan kepastian hukum dalam menyelesaikan sengketa tersebut.¹⁸

Ketika berbicara tentang proses litigasi, yang pertama kali terlintas adalah pengadilan. Semua pihak menginginkan agar sengketa yang ada diselesaikan sesuai hukum yang berlaku dengan mengajukan kasus tersebut ke lembaga hukum, yaitu pengadilan. Proses pengajuan ini dikenal sebagai litigasi. Dalam litigasi, semua pihak yang terlibat langsung berhadapan di depan majelis hakim. Biasanya, mereka didampingi oleh pengacara masing-masing dan saling mempertahankan hak serta beradu argumen. Hasil keputusan dari proses litigasi ini umumnya bersifat mengikat dan memiliki kekuatan hukum tetap, di mana ada pihak yang kalah dan ada yang menang. Kedua belah pihak harus mematuhi semua hasil dari litigasi tersebut.

Litigasi adalah metode penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Proses ini melibatkan pengumpulan bukti dan penyampaian informasi terkait suatu kasus agar hakim dapat memperoleh pemahaman menyeluruh tentang masalah yang dihadapi untuk membuat keputusan. Pada akhirnya, hasil dari litigasi memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang terlibat dalam kasus tersebut. Jalur litigasi bisa dilakukan melalui 3 peradilan yaitu sebagai berikut:

1. **Peradilan Umum:** untuk memutus keabsahan perjanjian, wanprestasi, atau ganti rugi.
2. **Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN):** untuk menggugat keabsahan sertifikat atau keputusan administratif pertanahan.
3. **Mahkamah Agung (Kasasi dan PK):** sebagai upaya hukum luar biasa ketika putusan tingkat sebelumnya dianggap tidak adil.

Kelebihan dari penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi adalah bahwa putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang pasti, bersifat final, memberikan kepastian hukum dengan posisi para pihak sebagai pemenang atau pecundang (win and lose position), dan putusannya dapat dipaksakan jika pihak yang kalah enggan melaksanakan isi putusan tersebut (eksekusi). Namun, dalam beberapa kasus, seperti sengketa lingkungan hidup, metode penyelesaian sengketa non-litigasi lebih sesuai. Hal ini disebabkan oleh kelemahan dalam "pembuktian" elemen kesalahan yang

Kabupaten Lampung Barat). Administrativa: Jurnal Birokrat, Kebijakan, dan Pelayanan Publik, Vol. 4, No. 1, 2022, hal. 84

¹⁸ *Ibid*, Hlm. 84

diperlukan dalam penyelesaian sengketa litigasi untuk kasus lingkungan hidup. Hingga saat ini, Pasal 88 UUPPLH masih sulit diterapkan meskipun menyatakan tanggung jawab mutlak yang tidak memerlukan bukti unsur kesalahan. Seorang hakim senior yang telah menangani kasus sengketa lingkungan hidup menyatakan bahwa, berdasarkan pengalaman persidangan perdata sebelumnya dalam kasus lingkungan, pihak berperkara cenderung mengabaikan asas tersebut karena pihak tergugat tidak mengakui perbuatan mereka dengan membantah argumen penggugat. Akibatnya, kasus tersebut harus diulang sebagai persidangan perdata.

Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan pengadilan memiliki tiga jenis kekuatan yang menjadi keunggulan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, yaitu putusan pengadilan memiliki kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial atau kemampuan untuk dilaksanakan.¹⁹

a. Kekuatan Mengikat

Keputusan hakim yang bersifat mengikat menunjukkan bahwa putusan tersebut memiliki kekuatan hukum yang tetap sejak diumumkan dan tidak dapat dibatalkan atau diabaikan. Ini berarti bahwa putusan tersebut adalah tahap pertama dan terakhir dalam proses hukum, dan tidak ada langkah hukum lebih lanjut yang dapat diambil terhadapnya. Putusan hakim bersifat final dan mengikat sejak diumumkan dalam sidang pleno yang terbuka untuk umum. Dengan kata lain, putusan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap dan tidak dapat dibatalkan atau diabaikan. Selain itu, para pihak terikat pada putusan hakim tersebut, baik dalam arti positif maupun negatif. Mengikat dalam arti positif berarti apa yang telah diputuskan oleh hakim harus dianggap benar (*res judicata pro veritate habetur*). Mengikat dalam arti negatif berarti hakim tidak boleh memutuskan kembali perkara yang sudah pernah diputuskan sebelumnya antara pihak yang sama dan mengenai pokok perkara yang sama (*nebis in idem*).

b. Kekuatan Pembuktian

Keputusan hakim yang disampaikan dalam sidang terbuka dan dicatat secara tertulis dianggap sebagai dokumen resmi. Ini memberikan kepastian hukum yang kuat, karena keputusan tersebut menjadi bukti sah bagi pihak-pihak yang terlibat dalam kasus tersebut. Dalam konteks pembuktian, keputusan hakim menjadi salah satu bukti yang dapat digunakan dalam proses hukum berikutnya, seperti banding atau kasasi. Hal ini menunjukkan bahwa keputusan hakim tidak hanya berfungsi untuk menyelesaikan sengketa saat ini, tetapi juga memiliki dampak hukum di masa depan.

c. Kekuatan Eksekutorial

Kekuatan eksekutorial dari putusan pengadilan perdata menunjukkan bahwa putusan tersebut dapat dilaksanakan secara paksa dengan dukungan dari alat-alat negara. Ini berarti bahwa putusan tersebut tidak hanya menetapkan hak dan kewajiban para pihak, tetapi juga memiliki kemampuan untuk dipaksakan pelaksanaannya jika salah satu pihak tidak mematuhi. Kekuatan eksekutorial juga bertujuan untuk merealisasikan putusan tersebut, sehingga putusan pengadilan tidak hanya bersifat teoretis, tetapi juga dapat diterapkan dalam praktik. Pelaksanaan eksekusi putusan hakim melibatkan pihak yang kalah dalam perkara untuk memenuhi kewajiban yang tercantum dalam putusan pengadilan. Pihak yang menang dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan yang memutus perkara tersebut untuk melaksanakan putusan tersebut secara paksa.

Oleh karena itu, penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi sering dianggap lebih kuat karena didukung oleh putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan dapat dieksekusi secara paksa oleh negara. Ini memberikan kepastian hukum yang tinggi bagi pihak-pihak yang bersengketa. Namun, jalur litigasi juga memiliki kelemahan, seperti proses yang panjang, biaya yang tinggi, dan potensi ketegangan yang lebih besar di antara pihak-pihak yang bersengketa. Sebaliknya, jalur non-litigasi seperti mediasi atau arbitrase menawarkan proses yang lebih cepat, fleksibel, dan biaya yang

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Cet. I; Yogyakarta: Liberty, 1993), h.177-182.

lebih rendah, tetapi hasilnya tidak selalu mengikat secara hukum dan bergantung pada kesepakatan kedua belah pihak. Dengan demikian, efektivitas jalur litigasi lebih cocok untuk kasus-kasus di mana kepastian hukum dan penegakan keputusan sangat penting, sementara jalur non-litigasi lebih efektif untuk penyelesaian yang lebih damai dan bersifat *win-win solution*.

4. Kesimpulan

Peralihan hak atas tanah tanpa melibatkan PPAT memiliki implikasi hukum yang luas, mencakup aspek kepastian hukum, perlindungan hak, potensi sengketa, akses ekonomi, dan ketertiban administrasi pertanahan. Walaupun perjanjian bawah tangan diakui sah dalam ranah perdata, perjanjian ini tidak memberikan perlindungan yuridis yang cukup karena tidak dapat didaftarkan. Hal ini menegaskan bahwa peran PPAT lebih dari sekadar formalitas administratif; PPAT adalah instrumen hukum yang esensial untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam transaksi tanah. Penyelesaian sengketa yang timbul dari peralihan hak tanpa PPAT dapat dilakukan melalui jalur litigasi dan non litigasi, jalur litigasi ditempuh melalui jalur pengadilan, Dalam litigasi, semua pihak yang terlibat langsung berhadapan di depan majelis hakim. Biasanya, mereka didampingi oleh pengacara masing-masing dan saling mempertahankan hak serta beradu argumen. Sedangkan jalur non litigasi menggunakan lembaga alternatif penyelesaian sengketa yaitu arbitrase, mediasi dan konsiliasi. Namun, keberhasilan penyelesaian sangat bergantung pada perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik dan komitmen negara dalam menegakkan prinsip kepastian hukum. Oleh karena itu, keterlibatan PPAT tidak hanya berfungsi sebagai instrumen administratif, tetapi juga sebagai mekanisme pencegahan untuk menghindari sengketa tanah di Indonesia.

References

- Arthur, Hasim Sukanto, Diana Ria Winanti Napitupulu, (2024), Implikasi Hukum Transaksi Jual Beli Tanah tanpa PPAT dalam Konteks Hukum Agraria Indonesia, Syntax Admiration, Vol. 5, No. 12
- Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan.
- Dewi Rahmawati, 2018, “Implikasi Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta di Bawah Tangan”, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol. 25 No. 3.
- Dian Indrawati (et.al). Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura dengan Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat). Administrativa: Jurnal Birokrat, Kebijakan, dan Pelayanan Publik, Vol. 4, No. 1, 2022.
- Dinata, I. (2020). Tanah Tak Bertuan Menurut Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Perspektif Hukum Islam.
- Irawan Soerodjo, 2002, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Surabaya: Arkola.
- Istijab. Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. Widya Yuridika Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 1, 2018,
- Kumalasari, D., & Ningsih, D. W. (2018). Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUH Perdata.
- Maria S.W. Sumardjono, 2008, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya, Jakarta: Kompas.

- , *Sengketa Pertanahan dan Penyelesaiannya Secara Hukum*, disampaikan dalam Seminar Penyelesaian Konflik Pertanahan, Sigma Conferences, 26 Maret 1996
- Urip Santoso, 2012, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana,.
- Prasista, P. A. D., Wijaya, K. K. A., & Suryani, L. P. (2022). Pengaturan Tanah Terlantar dalam Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Pertanahan. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 3(3),
- Rismayanthi, I. A. W. (2016). Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (ppat) terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. *Acta Comitatus*, 1(1).
- Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- Siti Rohani, 2017, “Dampak Hukum dan Ekonomi Transaksi Tanah Tanpa PPAT”, *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol. 19 No. 1.
- Santoso, U. (2012). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia Cet. I*; Yogyakarta: Liberty,
- Tanri, A., Turisno, B. E., & Prabandari, A. P. (2020). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Notarius*, 13(2).