



**SYURA: JOURNAL OF LAW**

<https://ejournal.staiduba.ac.id/index.php/syura>

E-ISSN: 2986-5670

---

---

## **Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Antara Para Pemegang Hak**

**Tahta Faradhiba**

Universitas Dr. Soetomo  
[arwaahmedalsaadi@gmail.com](mailto:arwaahmedalsaadi@gmail.com)

**Subekti**

Universitas Dr. Soetomo  
[hafshah2023@gmail.com](mailto:hafshah2023@gmail.com)

---

### **Abstract**

**Keywords:**

*Land Disputes,  
Rights Holders*

Various issues of land disputes in Indonesia often cause polemics that drag on in social life, moreover land is a natural resource that has high value. The Basic Agrarian Law is the basis for legal protection which also creates derivative regulations to resolve land cases. The information in the certificate of land rights must match the physical data and juridical data recorded in the measurement letter and the land book concerned. This clarity and consistency provides legal certainty and prevents ambiguity. In essence, the principles of justice and legal certainty are the main ones and must be given to the community, especially to the disputing parties. This study discusses efforts to resolve land ownership disputes. Using normative research methods, land dispute resolution begins with administrative procedures for government agencies, in this case by the National Land Agency, through mediation, to litigation by the General Court and the Arbitration Board.

---

### **Abstrak**

**Kata Kunci:**

*Sengketa Tanah,  
Pemegang Hak*

*Berbagai persoalan sengketa tanah di Indonesia tidak jarang menimbulkan polemik yang berlarut di kehidupan bermasyarakat, terlebih tanah merupakan Sumber Daya Alam yang memiliki nilai tinggi. Undang-Undang Pokok Agraria menjadi dasar perlindungan hukum yang juga*

---

---

*melahirkan turunan-turunan regulasi guna menyelesaikan kasus tanah. Informasi dalam sertifikat hak atas tanah harus sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang tercatat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Kejelasan dan konsistensi ini memberikan kepastian hukum dan mencegah ambiguitas. Yang pada intinya, prinsip keadilan dan kepastian hukum lah yang utama dan harus diberikan kepada masyarakat, khususnya bagi pihak bersengketa. Penelitian ini membahas upaya penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah. Menggunakan metode penelitian normatif, penyelesaian sengketa tanah dimulai dengan prosedur administrasi lembaga pemerintah dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional, jalur mediasi, hingga jalur litigasi oleh lembaga Pengadilan Umum maupun Badan Arbitrase.*

---

Received: 27-08-2023, Revised: 16-11-2023, Accepted: 31-12-2023

---

© Syura: Journal of Law  
Sekolah Tinggi Agama Islam Darul Ulum  
Banyuanyar Pamekasan, Indonesia

Doi: <https://doi.org/10.58223/syura.v1i2.87>



This is an open access article under  
licensed [Creative Commons Attribution  
NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

---

## Pendahuluan

Negara Indonesia sebagai negara kepulauan atau yang disebut dengan Negara agraris dengan Sumber Daya Alam yang melimpah menjadikan tanah adalah kebutuhan yang paling utama bagi warga Negara Indonesia, baik untuk hidup, tempat tinggal, dan menunjang kebutuhan hidup lainnya. Pemanfaatan tanah terus mengalami peningkatan, selaras dengan jumlah penduduk di Indonesia yang semakin bertambah. Tanah di Indonesia memiliki kekuatan hukum yang kuat namun beberapa tanah di Indonesia yang terlantar atau tidak jelas status hukumnya tidak jarang menimbulkan permasalahan. Atas meningkatnya kebutuhan hidup, nilai tanah pada transaksi jual beli tanah juga turut meningkat. Pada masa penjajahan Belanda, banyak aspek hukum Barat yang diterapkan di Indonesia. Hukum tanah Belanda, yang juga dikenal sebagai hukum agraria, memainkan peran penting dalam pengaturan pertanahan di Indonesia. Konsep hak milik, hak sewa, dan sebagainya merupakan

contoh pengaruh hukum Barat pada sistem hukum Indonesia. Sebagai negara dengan mayoritas penduduk Muslim, hukum Islam juga memiliki pengaruh yang signifikan dalam pembentukan hukum Indonesia. Terutama dalam hal-hal yang berkaitan dengan masalah waris dan kepemilikan tanah, prinsip-prinsip hukum Islam telah diadopsi dalam sistem hukum Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan tonggak penting dalam pengaturan hukum pertanahan di Indonesia. UUPA memuat prinsip-prinsip dasar dalam pengelolaan, pemanfaatan, dan kepemilikan tanah. Undang-undang ini berusaha untuk mengintegrasikan berbagai sistem hukum yang ada di Indonesia ke dalam suatu kerangka hukum agraria yang komprehensif. Dengan diberlakukannya UUPA, terjadi upaya unifikasi hukum pertanahan di Indonesia. UUPA mengintegrasikan berbagai prinsip hukum yang berasal dari pengaruh

hukum Barat, hukum Islam, dan hukum adat ke dalam satu sistem hukum yang lebih terstruktur dan dapat diterapkan secara nasional (Nur Hayati, 2016).

Merujuk pada Pasal 1 Undang - Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang menjelaskan tentang seluruh kekayaan alam yang di wilayah Indonesia termasuk bumi, air ruang angkasa yang merupakan kekayaan nasional. Setiap Warga Negara Indonesia dapat menikmati haknya. Penjelasan hak menguasai tanah menurut Pasal 2 Undang - Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 bahwa hak menguasai atas permukaan bumi yaitu tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh perorangan maupun bersama dan serta badan - badan hukum (Nansi 2012).

Di Indonesia, sengketa tanah menjadi persoalan yang sedang marak bagi publik. Permasalahan yang terjadi pada kasus sengketa tanah diakibatkan oleh adanya perbuatan melawan hukum. Adapun jenis status kepemilikan tanah yang sering dimiliki di Indonesia adalah

sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, sertifikat hak guna usaha, sertifikat hak pakai. Jumlah kasus sengketa tanah di Indonesia terjadi karena adanya perselisihan pada sertifikat hak milik. Sertifikat hak milik merupakan sebuah dokumen yang penting untuk mendapatkan legalitas hukum atas kepemilikan sebuah tanah. Kepemilikan tanah secara sah dapat dibuktikan dengan mempunyai sertifikat hak milik yang telah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan untuk menyelesaikan sengketa atau konflik pertanahan. Ini termasuk tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, di mana BPN memiliki hak untuk menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga hanya ada satu sertifikat hak atas tanah yang sah di atas bidang tanah tersebut. pengaturan kewenangan ini dilakukan dengan tujuan untuk mengurangi

penumpukan sengketa atau konflik pertanahan di pengadilan. Dengan memungkinkan BPN untuk menyelesaikan beberapa kasus pertanahan, diharapkan jumlah perkara yang masuk ke pengadilan dapat diminimalisir. Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) dalam penyelesaian konflik atau sengketa diatur dalam Pasal 11 ayat 3 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan. Ini menggambarkan dasar hukum yang mengatur cara BPN menangani kasus-kasus pertanahan (Sahnun et al., 2019).

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang - Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 adalah macam - macam hak atas tanah yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan (Usman 2020). Pada proses kepemilikan tanah dapat melalui jual - beli tanah, tanah warisan, tanah wakaf. Sedangkan

status tanah dibagi menjadi dua yaitu tanah Negara dan tanah hak. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia, jual beli tanah adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasar dari transaksi jual beli tanah dalam UUPA adalah "terang dan tunai". Ini berarti bahwa transaksi jual beli tanah harus dilakukan secara terbuka dan jelas di hadapan pejabat umum yang berwenang, serta pembayaran harus dilakukan secara tunai atau langsung. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur mengenai perjanjian jual beli. Menurut pasal ini, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang terbentuk ketika pihak penjual telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu benda (kebendaan) kepada pihak pembeli. Di sisi lain, pihak pembeli bersedia membayar harga yang telah diperjanjikan. Pada dasarnya, pasal ini menggambarkan unsur-unsur utama dari perjanjian jual beli, yaitu adanya barang yang

akan dijual, penyerahan hak atas barang tersebut oleh penjual, dan pembayaran harga oleh pembeli. Perjanjian jual beli tanah adalah suatu kesepakatan antara dua pihak yang melibatkan transfer hak kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli. Ini menciptakan suatu hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Untuk transaksi jual beli tanah, pembuatan akta jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Notaris atau PPAT. Jika tanah tersebut belum memiliki status tanah berupa sertifikat, pembuatan akta jual beli tanah dapat dilakukan di hadapan Notaris. Namun, jika tanah tersebut telah memiliki status hak milik, hak guna bangunan, atau status lain yang jelas dan pasti, maka pembuatan akta jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT (Suarti, 2019).

Permasalahan tanah di Indonesia yang disebut dengan sengketa tanah terjadi karena pemilik hak atas tanah ingin menguasai haknya. Seperti kasus sengketa tanah pada Putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN.MJK

adalah kepemilikan pada sertifikat hak milik belum diubah menjadi atas nama pemilik tanah yang setelah melalui proses jual beli tanah. Sengketa tanah bermula dari adanya pengaduan dan perselisihan dari perorangan atau badan hukum yang menuntut hak dan keadilan dari pemilik tanah. Permasalahan pada kasus sengketa tanah yang terjadi di Indonesia dilatarbelakangi oleh perebutan hak milik.

Menurut Undang - Undang Pokok Agraria Pasal 9 Tahun 1960 menjelaskan bahwa warganegara laki-laki dan wanita memperoleh hak atas tanah. Hak atas tanah yang merupakan hak milik perorangan maupun badan hukum. Hak milik atas tanah adalah hak yang termasuk dalam bagian dari pada tanah sehingga dapat dibebani dengan hak yang mempunyai sifat sementara dan batasan waktu yang telah diterapkan. Hak milik atas tanah merupakan hak yang turun-temurun sehingga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak satu ke pihak yang lain. Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warganegara Indonesia (Sudiarto

2021). Merujuk pada asas *cujus est solum ejus est usque ad caelum et ad inferos* pula bahwa setiap orang yang mempunyai tanah diatas permukaan bumi dapat memiliki secara keseluruhan yang tidak terhingga sampai dengan langit dan inti bumi.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa negara atau pemerintah bukanlah subyek yang mempunyai hak milik (*eigenaar*) atas tanah. Artinya, negara tidak dapat memiliki tanah seperti halnya subjek hukum lainnya yang dapat memiliki tanah sebagai hak milik pribadi. Namun, meskipun negara tidak memiliki hak milik atas tanah, UUPA memberikan negara hak untuk menguasai dan mengatur tanah dalam rangka kepentingan kesejahteraan rakyat secara keseluruhan atau kepentingan umum. Era kehidupan yang semakin modern sering kali memunculkan sengketa baru yang berkaitan dengan perubahan tata guna lahan, pengembangan properti, dan proyek infrastruktur. Penyelesaian sengketa di era ini memerlukan keterlibatan aktor yang beragam dan solusi yang

adil. Untuk mengatasi sengketa pertanahan, penting untuk memastikan penegakan hukum yang kuat dan penerapan peraturan yang adil. Hal ini termasuk menghindari tindakan penyalahgunaan proses administrasi dan pengawasan yang ketat terhadap penggunaan tanah. Proses Terjadinya Hak Pakai atas Tanah: Hak pakai atas tanah negara: Diberikan melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak pakai atas hak pengelolaan: Terjadi melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Hak pakai atas tanah hak milik: Terjadi melalui pemberian tanah oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setiap pemberian hak pakai ini wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan (Sappe et al., 2021).

Ketentuan hak milik atas tanah tidak mempunyai batasan waktu, sehingga status hak milik atas tanah dapat diteruskan oleh

pemegang hak milik atas tanah tersebut. Seperti pada jual beli tanah yang sangat mempengaruhi pada status tanah dalam kepemilikan hak atas tanah yang dapat menyebabkan terjadinya sebuah permasalahan baru apabila pada saat jual beli tanah tidak ada dokumen dan saksi yang lengkap. Proses pemberian hak pakai atas tanah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Peraturan ini mencakup UU Pokok Agraria dan peraturan turunannya, serta regulasi lain yang mengatur kepemilikan, penggunaan, dan pemberian hak atas tanah.

Hak milik atas tanah yang dapat disalahgunakan adalah karena tidak adanya pengawasan intensif dari dokumen yang sah seperti sertifikat tanah hak milik yang merupakan sebagai tanda bukti kepemilikan dari pemegang pemilik batas tanah. Pada hak milik atas tanah adalah hak yang dapat dialihkan melalui jual beli tanah kepada orang lain, namun dengan kebutuhan yang meningkat seringkali hak milik atas tanah dapat disalahgunakan oleh orang yang

tidak bertanggungjawab sehingga menyebabkan adanya sengketa. Sengketa tanah pada dasarnya banyak yang ingin membuktikan bahwa bentuk penguasaan yang mempunyai kedudukan pada tanah. Timbulnya sengketa tanah adalah tuntutan hak atas tanah dengan kepemilikan yang melakukan cedera janji sehingga menyebabkan perbuatan melawan hukum. Namun dengan adanya sertifikat hak milik belum dapat dipastikan untuk menjadi jaminan apabila status tanah yang dimiliki mengalami permasalahan sengketa (Dr. Isnaini, SH & Anggreni A. Lubis, SH, 2022). Seperti halnya kasus sengketa tanah yang termuat dalam putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN.MJK. dimana seorang warga memperlakukan hak milik atas tanah dengan mengganti nama sertifikat tanah dengan pemilik baru akibat tanah yang telah dibeli pada sertifikat belum diganti atas nama pemilik baru dan tanah tersebut telah dimanfaatkan tanpa hak oleh penjual tanah sebelumnya. Meskipun penguasaan hak milik tanah oleh



Negara telah diatur dalam pasal 33 ayat 3 Undang - Undang Dasar 1945. Tetap diperlukan aturan jelas dan ketat dari pemerintah guna mengurangi angka kasus sengketa tanah dengan menerapkan kebijakan meningkatkan kualitas pada aturan yang berlaku.

#### **Metode**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif. Analisis Penulis menggunakan pendekatan konseptual (Marzuki,2014) yang dilakukan dengan menelaah doktrin dan pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum yang diharapkan dapat memberikan gagasan sebagai solusi atas suatu permasalahan. Penyusunan dilakukan dengan metode yuridis kualitatif. Kesimpulan diambil dengan menggunakan metode deduktif.

Dalam memecahkan isu terkait hukum diperlukan sumber penelitian berupa bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan dan risalah pembuatan undang-undang. Bahan hukum

skunder terdiri atas publikasi yang bukan merupakan dokumen resmi, meliputi buku teks, kamus hukum, dan jurnal hukum.

#### **Pembahasan dan Diskusi**

##### **Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 21 Tahun 2020**

Masyarakat seringkali kurang memahami dan mampu membedakan tingkat keabsahan surat-surat kepemilikan atau tanda dari pemerintah atas sebuah tanah dan hal lain yang berkaitan dengan kepemilikan wilayah. Beberapa surat tanah yang sering ditemukan di masyarakat adalah Surat Keterangan Tanah (SKT), Surat Pengolahan Tanah, dan berbagai surat keterangan lainnya. Namun, sertifikat hak atas tanah adalah bentuk bukti kepemilikan tanah yang paling kuat dan sah menurut hukum, sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya. Informasi dalam sertifikat hak atas tanah harus sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang tercatat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Kejelasan dan konsistensi ini memberikan kepastian

hukum dan mencegah ambiguitas. Sehingga, Sertifikat hak atas tanah dikeluarkan oleh pihak berwenang dan mengikuti prosedur hukum yang ketat. Hal ini memberikan jaminan bahwa kepemilikan tanah tersebut sah dan terdaftar secara legal. Meskipun sertifikat hak atas tanah dianggap lebih kuat sebagai alat bukti, bukan berarti bukti surat lainnya tidak berlaku sama sekali. Namun, dalam kasus persengketaan atau transaksi yang melibatkan hak atas tanah, sertifikat hak atas tanah memiliki kekuatan yang lebih besar dalam menegaskan kepemilikan dan memberikan kepastian hukum. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memahami perbedaan dan kekuatan hukum dari berbagai jenis surat tanah yang ada untuk melindungi hak kepemilikan tanah mereka dengan lebih efektif (Arifin & Desi, 2017)

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan telah memuat kemungkinan penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi yang merupakan inisiatif dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Mediasi adalah suatu upaya untuk memfasilitasi penyelesaian

sengketa di bidang pertanahan dengan melibatkan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tersebut. Dalam proses mediasi,

Badan Pertanahan Nasional tidak berwenang menentukan atau memutuskan secara sepihak atas sengketa tanah tersebut. Peran Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai fasilitator dalam proses mediasi untuk membantu pihak-pihak yang terlibat mencapai kesepakatan bersama. Oleh karena itu, mediasi memberikan perasaan kesamaan kedudukan kepada para pihak yang terlibat dalam sengketa dan memberikan kesempatan untuk mencapai keputusan bersama. Peraturan tersebut, yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menjadi acuan penanganan dan penyelesaian sengketa tanah. Keputusan akhir dalam mediasi dicapai melalui upaya perundingan dan kesepakatan berDefinisi Sengketa Pertanahan Menurut PerMen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020: Status penguasaan: Kepemilikan atau hak pengelolaan atas tanah; Status kepemilikan: Hak kepemilikan atas tanah; Status penggunaan atau pemanfaatan: Bagaimana tanah tersebut digunakan atau dimanfaatkan; Status keputusan

tata usaha: Keputusan atau tindakan administratif terkait dengan tanah, seperti izin atau perizinan. Konflik pertanahan, di sisi lain, merujuk pada situasi yang melibatkan konfrontasi atau ketegangan antara berbagai kelompok atau komunitas, seringkali dengan dampak yang lebih luas dan mungkin melibatkan isu-isu sosial, politik, ekonomi, dan budaya. Konflik pertanahan seringkali bersifat kompleks dan sulit diselesaikan (Syifawaru et al., 2022).

Sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan/atau persepsi antara individu atau badan hukum (baik swasta maupun publik) mengenai beberapa aspek tertentu terkait dengan suatu bidang tanah. Aspek-aspek tersebut mencakup antara para pihak yang terlibat dalam sengketa (Dzulhidayat 2022). Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PerMen ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2020, pengaduan tersebut dapat berasal dari berbagai pihak, termasuk:

a) Perorangan/Warga Masyarakat: Individu-individu yang memiliki permasalahan terkait dengan

tanah atau pertanahan dapat mengajukan pengaduan.

- b) Kelompok Masyarakat: Kelompok masyarakat yang memiliki perselisihan atau masalah yang berkaitan dengan tanah juga dapat mengajukan pengaduan. Kelompok ini bisa mencakup berbagai asosiasi atau komunitas.
- c) Badan Hukum: Badan hukum, seperti perusahaan atau organisasi non-pemerintah (swasta) yang memiliki masalah terkait dengan tanah, memiliki hak untuk mengajukan pengaduan.
- d) Instansi Pemerintah: Instansi pemerintah yang terkait dengan masalah pertanahan atau tanah juga dapat mengajukan pengaduan jika mereka memiliki permasalahan yang memerlukan penyelesaian (Puspadewi, 2022).

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 menyediakan dua cara penyelesaian sengketa pertanahan, yaitu: (a) Penyelesaian secara langsung dengan jalan musyawarah: Dalam kasus yang tidak

terlalu kompleks, para pihak yang terlibat dalam sengketa dapat mencoba menyelesaikannya melalui musyawarah atau perundingan secara langsung. Mediasi dan perundingan dapat membantu mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan bagi para pihak dengan lebih cepat dan efisien.

(b) Penyelesaian melalui Badan Peradilan: Jika sengketa pertanahan lebih rumit dan tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah, para pihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan, baik di peradilan umum atau tata usaha negara. Namun, seperti yang Anda sebutkan, penyelesaian melalui pengadilan dapat memakan waktu dan biaya yang besar. Selain itu, relatif banyak sengketa pertanahan yang penyelesaiannya melalui pengadilan dirasakan kurang efektif dalam beberapa kasus. Proses penyelesaian sengketa yang cepat membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk segera mendapatkan keputusan hukum yang akurat. Penundaan yang berlarut-larut dalam penyelesaian sengketa hanya akan memperpanjang ketidakpastian dan dapat merugikan semua pihak yang terlibat. Pendekatan yang sederhana dan mudah dipahami mempermudah pihak-pihak yang bersengketa untuk mengikuti proses penyelesaian tanpa

perlu memahami aspek hukum yang rumit. Ini juga membantu mengurangi kebingungan dan kecemasan yang mungkin dirasakan oleh pihak-pihak yang tidak berpengalaman dalam urusan hukum. Biaya yang rendah atau berbiaya ringan dalam penyelesaian sengketa membantu menghindari beban finansial yang berat bagi semua pihak yang terlibat. Biaya yang mahal dalam proses penyelesaian sengketa dapat menjadi hambatan dan dapat merugikan pihak yang mungkin memiliki keterbatasan ekonomi. Pendekatan ini juga berfungsi untuk melindungi masyarakat umum yang mungkin terlibat dalam sengketa tanah sebagai pihak ketiga yang tidak langsung terlibat. Kepastian hukum yang cepat dan biaya yang terjangkau memastikan bahwa masyarakat tidak dirugikan akibat ketidakpastian tanah yang dapat mempengaruhi hak-hak mereka. Proses penyelesaian sengketa yang efisien dan sederhana juga membantu meningkatkan efisiensi dalam sistem hukum secara keseluruhan. Ini dapat mengurangi beban kerja lembaga peradilan dan mempercepat penyelesaian berbagai sengketa (Puspawati, 2022).

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian

Kasus Pertanahan menggolongkan sengketa menjadi tiga kategori berdasarkan Pasal 5:

1. Kasus Berat

Merupakan kasus yang melibatkan banyak pihak, memiliki dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik, dan keamanan.

2. Kasus Sedang

Merupakan kasus antarpihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas. Jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi, tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik, dan keamanan.

3. Kasus Ringan

Merupakan kasus pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk kepada pengadu atau pemohon.

Peraturan ini menetapkan aturan dan prosedur untuk menangani serta

menyelesaikan kasus dan sengketa pertanahan di Indonesia, sebagai panduan instansi maupun lembaga terkait pertanahan. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA): Hak bangsa adalah hak penguasaan tanah yang tertinggi di atas hak-hak penguasaan tanah lainnya; Hak Menguasai oleh Negara atas Tanah (Pasal 2 UUPA): Negara memiliki hak menguasai atas tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum; Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (Pasal 3 UUPA): Masyarakat hukum adat memiliki hak ulayat atas tanah yang terkait dengan hukum adat; Hak Atas Tanah (Pasal 4 UUPA): Hak atas tanah mencakup hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha yang diberikan oleh negara, dan hak pakai yang diberikan oleh negara; Hak Jaminan atas Tanah (Pasal 49 UUPA): Hak jaminan atas tanah merupakan bentuk hak penggunaan tanah untuk tujuan jaminan dalam transaksi keuangan; Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai (Pasal 16, 37, 41, 53 UUPA): Hak guna bangunan dan hak pakai dapat diberikan oleh negara atau pemilik tanah, tergantung pada konteks dan ketentuan hukum (Lestari, 2022).

Melalui jalur hukum atau litigasi, penyelesaian sengketa tanah dimulai dengan pengajuan gugatan atau permohonan kepada pengadilan. Gugatan ini berbentuk permohonan yang diajukan oleh pemohon atau kuasanya yang ditujukan oleh Ketua Pengadilan Negeri. Gugatan perdata adalah permohonan perdamaian atau sengketa perdata yang diajukan dalam bentuk permohonan yang didatangkan oleh pemohon atau kuasanya yang ditujukan oleh Ketua Pengadilan Negeri. Pembatalan produk hukum terkait dengan sengketa hak atas tanah dapat terjadi karena adanya cacat administrasi atau cacat yuridis, karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Dalam penyelesaian kasus sengketa kepemilikan tanah antara para pihak, lembaga pengadilan umum melakukan proses persidangan yang mencakup pemeriksaan fakta dan hukum yang terkait dengan kasus tersebut. Putusan yang dikeluarkan oleh lembaga pengadilan umum memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat.

Berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh Kementerian ATR/BPN, Kantor Wilayah, dan Kantor Pertanahan, mereka memiliki kewajiban untuk memberitahukan kepada pemegang hak atas tanah jika terdapat gugatan atau sengketa yang berkaitan dengan objek gugatan yang merupakan Produk Hukum dan pihak yang menjadi tergugat adalah Kementerian, Kantor Wilayah, dan/atau Kantor Pertanahan. Jika pemegang hak atas tanah tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan atau sengketa tersebut, maka Kementerian, Kantor Wilayah, atau Kantor Pertanahan akan memberitahukan kepada pemegang hak tentang adanya gugatan tersebut. Hal ini bertujuan agar pemegang hak dapat mengetahui dan ikut serta dalam proses pengadilan guna mempertahankan atau melindungi hak-haknya terhadap objek gugatan. Memberitahukan pemegang hak atas tanah tentang adanya gugatan yang melibatkan Kementerian, Kantor Wilayah, atau Kantor Pertanahan merupakan tindakan yang wajar dan sesuai dengan prinsip keadilan serta untuk memberikan kesempatan kepada pemegang hak untuk melibatkan diri dalam proses hukum dan mempertahankan hak-haknya secara legal.

Penanganan sengketa dan konflik dalam kasus pertanahan dapat dilakukan melalui langkah-langkah yaitu Kajian Kasus, Gelar Awal, Riset dan Publikasi Hasil Penelitian, Rapat Koordinasi, Hingga Gelar Akhir. Kajian Kasus: Langkah pertama adalah melakukan kajian terhadap kasus pertanahan yang sedang bersengketa. Ini melibatkan pengumpulan informasi dan bukti terkait dengan sengketa atau konflik yang terjadi. Tujuannya adalah untuk memahami secara menyeluruh latar belakang, fakta-fakta, dan pihak-pihak yang terlibat. Gelar Awal: Setelah kajian kasus, langkah selanjutnya adalah mengadakan pertemuan awal antara pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa atau konflik. Pertemuan ini bertujuan untuk membahas isu-isu mendasar, mencari titik kesepahaman awal, dan merumuskan rencana langkah selanjutnya; Riset dan Publikasi Hasil Penelitian: Dalam beberapa kasus, riset lebih lanjut dan penelitian mendalam dapat dilakukan untuk mendapatkan informasi tambahan yang mendukung penyelesaian. Hasil penelitian ini juga dapat dipublikasikan untuk memberikan pemahaman yang lebih baik kepada publik dan pihak-pihak terkait; Rapat Koordinasi: Melibatkan semua pihak yang terlibat, rapat koordinasi

digunakan untuk berdiskusi, berbagi informasi, dan mencari solusi yang bisa diterima bersama. Rapat ini juga dapat mengumpulkan pandangan dan masukan dari berbagai pihak terkait; Gelar Akhir: Langkah terakhir adalah menggelar pertemuan akhir atau gelar akhir untuk merumuskan solusi atau keputusan akhir dalam penyelesaian sengketa atau konflik. Pihak-pihak yang terlibat dapat menandatangani perjanjian atau kesepakatan yang mengakhiri sengketa atau konflik.

### **Peyelesaian Sengketa Kwpmilikan Tanah di Peradilan Umum**

Lembaga peradilan umum berperan penting dalam menyelesaikan sengketa pertanahan antara individu, organisasi, atau pihak-pihak yang terlibat dalam konflik. Berikut adalah hierarki lembaga peradilan umum di Indonesia: Pengadilan Negeri: Pengadilan Negeri merupakan pengadilan tingkat pertama yang menangani berbagai jenis kasus, termasuk sengketa pertanahan. Keputusan Pengadilan Negeri dapat diajukan banding ke Pengadilan Tinggi. Pengadilan Tinggi: Pengadilan Tinggi adalah pengadilan tingkat banding yang dapat meninjau kembali putusan Pengadilan Negeri. Apabila salah satu

pihak merasa tidak puas dengan keputusan Pengadilan Tinggi, mereka dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Mahkamah Agung: Mahkamah Agung adalah pengadilan negara tertinggi di Indonesia. Ini adalah lembaga yang memiliki wewenang final untuk mengadili kasus sengketa tanah dan kasus-kasus hukum lainnya. Keputusan Mahkamah Agung bersifat mengikat dan mengakhiri proses hukum. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Pengadilan Umum, termasuk Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, digunakan ketentuan-ketentuan hukum perdata seperti KUHPperdata. Selain itu, UUPA juga menjadi dasar hukum yang relevan dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia. Kedua peraturan hukum ini menjadi acuan dalam menentukan hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah. Tugas dan kewenangan badan peradilan perdata, termasuk Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, adalah menerima, memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan sengketa antara pihak yang berperkara. Subjek sengketa diatur oleh undang-undang, dan kini diatur oleh pasal 16 ayat (1) UU No.4 Tahun 2004 (Pangemanan, 2013).

Kasus sengketa pertanahan seringkali memerlukan penyelesaian yang melibatkan aspek perdata, seperti penentuan status kepemilikan tanah, hak-hak atas tanah, dan juga aspek pidana jika ada tindakan kriminal yang terkait dengan sengketa tersebut. Proses penyelesaian sengketa pertanahan di pengadilan umum dilibatkan dalam menentukan status dan hak atas tanah, serta menyelesaikan konflik yang terkait dengan hak-hak tersebut. Dalam beberapa kasus, ketika ada tindakan kriminal atau pelanggaran hukum yang terkait dengan sengketa pertanahan, maka masalah tersebut juga dapat ditangani dalam ranah pidana oleh pengadilan umum. Penggunaan HIR atau RBg sebagai hukum acara dalam penyelesaian sengketa pertanahan mengikuti tradisi hukum di Indonesia yang berakar dari masa kolonial. Namun, penting untuk diingat bahwa penerapan hukum ini juga dapat berubah sesuai dengan perkembangan hukum di Indonesia (Pangemanan, 2013).

Hukum pertanahan di Indonesia memiliki sifat yang kompleks karena melibatkan berbagai peraturan, undang-undang, dan regulasi yang seringkali bisa saling tumpang tindih atau bahkan



bertentangan. Perbedaan interpretasi terhadap peraturan tersebut oleh hakim atau pengadilan berbeda-beda bisa menyebabkan perbedaan putusan. Sengketa pertanahan seringkali terkait dengan bukti kepemilikan, sejarah transaksi, dan dokumen-dokumen yang dapat menjadi dasar hukum. Keterbatasan data dan informasi yang akurat di pengadilan atau penegak hukum bisa menyebabkan putusan yang tidak konsisten. Pengadilan umum dan pengadilan tata usaha negara mungkin menghadapi keterbatasan kapasitas dalam menangani sengketa pertanahan yang kompleks dan beragam. Hal ini bisa mempengaruhi kualitas putusan yang dihasilkan. Hakim dan petugas di pengadilan mungkin memiliki pemahaman yang berbeda-beda terhadap hukum pertanahan. Kekurangan pendidikan dan pelatihan khusus mengenai hukum pertanahan dapat memengaruhi kualitas putusan. Proses hukum kadang-kadang terbatas oleh waktu dan sumber daya yang terbatas. Hal ini bisa menyebabkan penanganan sengketa pertanahan menjadi kurang mendalam dan komprehensif (NINGRUM, 2014).

Sengketa dapat muncul ketika terjadi konflik antara pihak-pihak yang

memiliki klaim atau hak atas penggunaan tanah untuk tujuan tertentu, seperti pertanian, perumahan, komersial, industri, atau rekreasi. Sengketa juga dapat berkaitan dengan keabsahan hak atas tanah. Ini bisa terjadi jika ada klaim ganda atas tanah yang sama, atau jika ada masalah dalam proses pemberian hak tersebut. Ketidaksepakatan atau ketidakjelasan mengenai prosedur pemberian hak atas tanah, seperti akta tanah atau sertifikat, bisa menyebabkan timbulnya sengketa. Proses pemberian hak atas tanah harus mengikuti ketentuan hukum yang berlaku agar sah dan berlaku secara hukum. Sengketa juga dapat muncul terkait dengan peralihan hak atas tanah, seperti pembelian, penjualan, warisan, atau pemberian hak secara sukarela. Jika proses pendaftaran atau peralihan tidak dijalankan dengan benar atau sah, ini dapat memicu sengketa (Surizki, 2004).

Sengketa pertanahan seringkali melibatkan banyak pihak, melibatkan banyak dokumen dan bukti, serta melibatkan aspek-aspek hukum yang kompleks. Semua hal ini membuat proses pengumpulan dan analisis bukti-bukti menjadi lebih rumit. Pengadilan sering kali memiliki keterbatasan sumber daya manusia dan teknis. Dalam

beberapa kasus, keterbatasan ini dapat memperlambat proses pengadilan. es hukum memerlukan partisipasi aktif dari semua pihak yang terlibat. Jika pihak-pihak tersebut memiliki jadwal yang padat atau kesulitan hadir dalam sidang pengadilan, prosesnya bisa menjadi lebih lambat. Seperti yang Anda sebutkan, proses penyelesaian sengketa pertanahan biasanya melalui beberapa tahapan, termasuk sidang pengadilan tingkat pertama, banding, dan mungkin kasasi. Setiap tahapan ini memerlukan waktu dan usaha. Seperti yang Anda sebutkan, proses penyelesaian sengketa pertanahan biasanya melalui beberapa tahapan, termasuk sidang pengadilan tingkat pertama, banding, dan mungkin kasasi. Setiap tahapan ini memerlukan waktu dan usaha. Adanya berbagai ketentuan hukum dan regulasi yang kompleks dan berlapis-lapis terkait pertanahan juga dapat mempengaruhi lamanya proses pengadilan (Surizki, 2004).

Penyelesaian Melalui Litigasi di Pengadilan (Litigasi) adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui jalur hukum dan dihadapkan ke pengadilan. Para pihak yang bersengketa mengajukan kasusnya ke pengadilan, di mana hakim akan

memeriksa bukti dan argumen dari kedua belah pihak dan memberikan putusan. Keuntungan dari litigasi adalah bahwa putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, memberikan kepastian hukum. Namun, proses ini sering kali memakan waktu dan biaya yang signifikan, serta berisiko memperburuk hubungan antara pihak-pihak yang bersengketa. Proses peradilan seringkali memakan waktu yang lama, terutama jika kasusnya kompleks atau menghadirkan banyak bukti. Selain itu, kasus-kasus sengketa tanah seringkali melibatkan berbagai fakta dan hukum yang rumit, yang dapat memperlambat proses. Biaya yang terlibat dalam mempersiapkan dan mengajukan kasus ke pengadilan dapat sangat tinggi. Ini dapat menjadi kendala bagi individu atau kelompok yang tidak mampu membayar biaya-biaya tersebut. Meskipun putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum, terkadang putusan tersebut bisa saling bertentangan antara tingkat pengadilan yang berbeda, atau bahkan dalam tingkat yang sama. Hal ini dapat menciptakan ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak yang bersengketa. Sengketa tanah sering melibatkan banyak entitas, seperti individu, kelompok, perusahaan, dan pemerintah. Keterlibatan banyak pihak

dapat mempersulit penyelesaian yang cepat dan efisien. Sistem pendaftaran tanah yang bersifat negatif dapat membuat penyelesaian sengketa lebih kompleks. Bukti pemilikan tanah sering menjadi dasar putusan, tetapi pengujian materiil terhadap kebenaran bukti-bukti tersebut mungkin terbatas. Dalam beberapa kasus, pemahaman bersama tentang masalah yang lebih mendasar dalam konteks konsep kepemilikan tanah diperlukan. Ini dapat membantu dalam menghasilkan keputusan yang lebih adil dan berkelanjutan.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa terdapat beberapa upaya penyelesaian konflik yang dapat dilakukan para pihak atas sengketa kepemilikan hak atas tanah. Utamanya, melalui prosedur administrasi lembaga pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional. UUPA menjadi dasar sekaligus perlindungan hukum serta langkah preventif pelanggaran penguasaan atas tanah. Terdapat upaya mediasi yang difasilitasi oleh BPN guna meminimalisir penempuhan jalur litigasi. Ketika Direktorat Agraria BPN dengan langkah mediasi belum berhasil menyelesaikan persoalan, maka Peradilan atau Badan

Arbitrase dapat menjadi solusi dan menjembatani para pihak bersengketa guna mendapatkan kepastian hukum atas status tanah yang menjadi objek sengketa.

### **Daftar Pustaka**

- Arifin, B., & Desi, A. (2017). Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *UIR Law Review*, 1(02),127-136.  
<http://journal.uir.ac.id/index.php/uirlawreview/article/view/952>
- Dr. Isnaini, SH, M. H., & Anggreni A. Lubis, SH, M. H. (2022). *Hukum Agrari : Kajian Komprehensif*.
- Lestari, S. (2022). Jurnal Pendidikan dan Konseling. *Jurnal Pendidikan Dan Konseling*, 4, 1349-1358.
- NINGRUM, H. R. S. (2014). Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2), 219.  
<https://doi.org/10.26532/jph.v1i2.1481>
- Nur Hayati. (2016). Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat

- dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). *Lex Jurnalica*, vol.13, 278-289.
- Pangemanan, E. (2013). Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Lex Privatum*, 1(4), 17-28.
- Puspadewi, A. (2022). Percepatan Penyelesaian Kasus Pertanahan Sebagai Salah Satu Tujuan Pengelolaan Pertanahan. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11(21), 60-69. <https://doi.org/10.28946/rpt.v11i1.1723>
- Sahnan, S., Arba, M., & Suhartana, L. W. P. (2019). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 7(3), 436. <https://doi.org/10.29303/ius.v7i3.714>
- Sappe, S., Latturete, A. I., & Uktolseja, N. (2021). Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa. *Batulis Civil Law Review*, 2(1), 78. <https://doi.org/10.47268/ballrev.v2i1.560>
- Suarti, E. (2019). Asas Keseimbangan Para Pihak Dalam Kontrak Jual Beli Tanah. *Doctrinal*, 4(1), 976-987. <https://jurnal.um-palembang.ac.id/doktrinal/article/view/1865>
- Surizki, F. (2004). EFEKTIFITAS PELAKSANAAN SIDANG LAPANGAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA DUALISME KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH PADA PERADILAN UMUM. 1, 1-14.
- Syifawaru, A. S., Pawennei, M., & Fadil, A. (2022). Journal of Lex Generalis ( JLS ). *Journal of Lex Generalis (JLS)*, 3(2), 148-166.
- Dr. Isnaini, SH, M. Hu., and M. Hu. Anggreni A. Lubis, SH. 2022. *Hukum Agrari : Kajian Komprehensif*.
- ntiman Nae, Fandri. 2013. "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat." *Lex Privatum* 1(1):153203.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2019. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi, Jakarta: Kencana.
- Fadhil Yazid. 2020. *Pengantar Hukum Agraria*.
- Kartiwi, Mulia, Sekolah Tinggi, and Hukum Garut. 2020. "PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMINIMALISIR SENGKETA TANAH." 2(1).

Mayasari, I. Dewa Ayu Dwi, and Dewa Gde Rudy. 2021. "Analisis Analisis Yuridis Tentang Proses Mediasi Dalam Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah Adat Di Bali." *Kertha Wicaksana* 15(2):90-98. doi: 10.22225/kw.15.2.2021.90-98.

Sukmawati, Putu Diva. 2022. "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 2(2):89-95.

Yusrizal, Muhammad. 2017.

"Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *De Lega Lata* 2:1-1.

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.