

## Tragedi Tanah: Menyelusuri Pelanggaran Hukum dalam Sengketa Hak Milik

Gunawang Gunawang<sup>1</sup> Sitti Khadijah Nur Fajri<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Fakultas Hukum Universitas Syekh Yusuf Al-Makassari

Corresponding Email: [gunawangjurnal@gmail.com](mailto:gunawangjurnal@gmail.com)<sup>1</sup>

### Abstract

A land title certificate is valid proof of the outcome of the land registration process. According to Article 19 paragraph (2) of the UUPA, registration involves a series of activities that culminate in the granting of a certificate as proof of legal ownership. The certificate, the form of which is determined by the Minister, is a copy of the land book or picture of the situation stitched together. Land with a certificate has been registered in accordance with applicable laws and regulations, indicating legal ownership.

**Keywords:** Unlawful Acts, Disputes, Certificates, Land Ownership Rights

**Publish Date:** 31 Oktober 2023

### Pendahuluan

Kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah karena tanah merupakan kebutuhan, setiap manusia selalu berusaha untuk memilikinya, dan tetap mempertahankannya apapun yang terjadi.<sup>1</sup> Tanah dapat dimiliki siapa saja, individu, masyarakat sebagai kelompok, atau badan hukum. Suatu ketika tanah menjadi warisan atau aset perusahaan bahkan menjadi benda keramat untuk diperebutkan sebab memiliki nilai ekonomis yang akan naik nilainya setiap tahunnya dan hal tersebutlah yang menimbulkan konflik tanah.<sup>2</sup>

Oleh karena itu, harus di pahami bahwa tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa:<sup>3</sup>

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Ketentuan mengenai tanah juga dapat

kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>4</sup>

Mencuatnya kasus-kasus sengketa tanah di Indonesia beberapa waktu terakhir seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa selama 62 tahun Indonesia merdeka, negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria baru sebatas menandai dimulainya era baru kepemilikan tanah yang awalnya bersifat komunal berkembang menjadi kepemilikan

<sup>1</sup> Ambarwati, A., & Syahril, M. A. F. Is the procedure for indemnity procurement of railway construction land.

<sup>2</sup> Mustarin, B. (2017). Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat. *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam*, 4(2), 397-412.

<sup>3</sup> *Vide* Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945

<sup>4</sup> Pransisto, J., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2022). Mewujudkan Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah untuk mencegah Timbulnya Sengketa Tata Usaha Negara. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(4), 307-317.

individual.<sup>5</sup> Oleh karenanya, dalam suatu peristiwa dan/atau kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk terus meningkat didalam kompleksitasnya maupun kuantitasnya seiring dinamika dibidang ekonomi, sosial, dan politik.<sup>6</sup> Bergulirnya reformasi yang dimulai pertengahan tahun 1998, akhirnya bergerak di segala bidang termasuk diantaranya bidang Pertanahan. Sejak dahulu persoalan pertanahan selalu ada dan menarik untuk dibahas penyelesaiannya.

Saat ini, reformasi tampaknya menyadari sebagian masyarakat tentang penegakan tatanan Pemerintah yang mendasarkan pada Undang- Undang Dasar 1945. Sengketa tanah dalam masyarakat seringkali terjadi dalam hal ini semakin tahun semakin meningkat dan terjadi hampir di seluruh daerah di Indonesia baik di daerah perkotaan maupun di pedesaan.<sup>7</sup> Persoalan tanah selama ini sangat relevan untuk dikaji bersama-sama dan dipertimbangkan secara mendalam dan seksama dalam kaitannya dengan kebijakan dibidang pertanahan selama ini. Hal ini disebabkan oleh karena ditingkat implementasi kebijakan yang diperlihatkan selama ini telah mengabaikan aspek struktural penguasaan tanah yang pada akhirnya menimbulkan berbagai macam sengketa.<sup>8</sup>

Dengan demikian, dalam melakukan tindakan penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan yang ada, badan pertanahan nasional merupakan salah satu lembaga

mediasi yang dapat menyelesaikan suatu sengketa pertanahan dengan mengedepankan keadilan, yaitu penyelesaian konflik melalui musyawarah mufakat dengan menghormati hak dan kepentingan para pihak yang bersengketa yang prinsip dasarnya adalah solusi sama-sama menang atau dikenal dengan istilah “*win-win solution*” atau normatifnya disebut jalan penyelesaian “Non-Litigation” atau Alternative Dispute Resolution (ADR), yang selanjutnya untuk mewadahi pelaksanaan ADR tersebut Pemerintah melalui Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Aturan inilah yang menjadi tolok ukur untuk mengetahui seberapa pentingnya lembaga mediasi didalam penyelesaian konflik tanah.

### Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Secara konseptual, suatu penelitian hukum normatif merupakan metode penelitian kepustakaan yang menggunakan data sekunder yang berupa peraturan perundang- undangan, teori hukum, dan doktrin hukum untuk menganalisis dan menjawab permasalahan dalam suatu penelitian hukum.<sup>9</sup>

### Analisis dan Pembahasan Pemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Pertanahan

Setelah Indonesia merdeka, penguasaan tanah secara umum dikuasai oleh Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa:<sup>10</sup>

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

<sup>5</sup> Pangidoan, D., Franciska, W., & Hutomo, P. (2022). Analisis Yuridis Dalam Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Di Pengadilan Negeri. *Seikat: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, 1(2), 105-119.

<sup>6</sup> RISNAWATI, R. (2022). Analisis Yuridis Tentang Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Akibat Sertifikat Ganda (Doctoral dissertation, Universitas Islam Kalimantan MAB).

<sup>7</sup> Ikbal, M. I. A. Penyelesaian Sengketa Hak Tanah Melalui Jalur Non Litigasi Di Desa Sangkala, Kec. Kajang, Kab. Bulukumba. *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah*.

<sup>8</sup> Dewi, R. P. (2015). Penyelesaian Sengketa Pertanahan yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi. *Lentera Hukum*, 2, 148.

<sup>9</sup> Juliardi, B., Runtunuwu, Y. B., Musthofa, M. H., TL, A. D., Asriyani, A., Hazmi, R. M., ... & Samara, M. R. (2023). *Metode Penelitian Hukum*. CV. Gita Lentera.

<sup>10</sup> *Vide* Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

Hal ini bukan berarti rakyat tidak boleh memiliki hak atas tanah baik secara individu maupun kelompok, namun demikian Negara yang bertanggungjawab atas pengelolaan dan pengaturan secara nasional atas tanah di Indonesia.<sup>11</sup>

Dengan demikian setiap warga Negara, kelompok masyarakat atau badan hukum dapat memiliki hak atas tanah sesuai dengan jenis yang ditetapkan dalam ketentuan dimaksud.<sup>12</sup> Selain dikenal jenis-jenis hak tanah juga ditetapkan bukti kepemilikan dan penguasaan hak tanah secara sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang substansinya menyatakan bahwa:<sup>13</sup>

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat dalam memiliki, menguasai dan memanfaatkan tanah, karena itu bagi penguasaan tanah yang telah didaftarkan akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa “sertifikat”.

Mengenai pengertian sertifikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam ayat (3) dirumuskan, bahwa:<sup>14</sup>

“Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan

diberikan kepada yang berhak”.

Selanjutnya dalam ayat (4) dikatakan:<sup>15</sup>

“Sertifikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal Undang-Undang Pokok Agraria”.

Ketentuan undang-undang mengikat setiap warga negara atau pemilik hak atas tanah untuk mendaftarkan kepemilikan tanah mereka, yang akan diakui dengan pemberian sertifikat, sebuah dokumen yang memegang otoritas tertinggi dalam hukum tanah. Sertifikat bukan hanya sekadar lembaran kertas; ia adalah simbol legitimasi atas kepemilikan tanah. Namun, kita juga harus mempertimbangkan bahwa keberadaan sertifikat tidak menutup kemungkinan adanya bukti lain di luar sertifikat yang menguatkan klaim atas tanah. Faktor-faktor seperti kondisi sosial, kesiapan institusi, dan keuangan dapat mempengaruhi kemampuan seseorang untuk mendapatkan sertifikat. Oleh karena itu, walaupun sertifikat menegaskan kepemilikan yang sah, bukti-bukti lainnya tetap dapat menjadi petunjuk yang kuat dalam menentukan hak atas tanah. Konsep stelsel negatif lahir dari sini, yang memungkinkan hak atas tanah seseorang dapat digugurkan jika ada pihak lain yang memiliki hak yang lebih kuat. Ini menekankan pentingnya fleksibilitas dalam sistem hukum tanah untuk memastikan keadilan bagi semua pemangku kepentingan.

Asas yang menjadi pijakan hukum agraria nasional bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik yang berhak. Ini merupakan pendekatan yang berbeda dengan asas positif yang memberikan perlindungan pada pemilik yang terdaftar dalam buku tanah. Dalam konteks ini, sertifikat bukanlah satu-satunya penentu hak atas tanah, tetapi kekuatan sertifikat didasarkan pada hubungan hukum yang terkait. Dengan stelsel positif, mereka yang namanya tercantum dalam sertifikat

<sup>11</sup> Triningsih, A., & Aditya, Z. F. (2019). Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(3).

<sup>12</sup> Ali, L. (2017). Tinjauan Sosiologis Fenomena Korupsi dan Upaya Pemberantasannya Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam*, 4(2), 377-396.

<sup>13</sup> *Vide* asal 19 Ayat (1) UU No.5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria

<sup>14</sup> *Vide* Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>15</sup> *Vide* Pasal 13 ayat (4) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

dianggap sebagai pemilik yang sah dari tanah tersebut. Namun, jika ada pihak lain yang memiliki hak di atasnya, pemegang sertifikat diwajibkan memberikan ganti rugi kepada pemilik hak yang sah jika terjadi pelanggaran dalam penguasaan tanah, tanpa menghilangkan hak atas tanah yang telah terdaftar atas namanya dalam sertifikat. Ini menunjukkan pentingnya menghormati hak properti yang sah sambil mengupayakan penyelesaian yang adil dalam sengketa tanah.

Dengan demikian dapat dipahami, bahwa masih ada dua konsep kepemilikan atau penguasaan hak tanah, yakni penguasaan tanah yang telah terdaftar atau “bersertifikat” yang mendapatkan pengakuan utama, dan penguasaan tanah yang belum terdaftar atau yang “belum bersertifikat” yang juga mendapatkan pengakuan walaupun lebih rendah derajat pengakuannya. Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintahan No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dikatakan bahwa pendaftaran tanah dilakukan memiliki tujuan, antara lain:<sup>16</sup>

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Apabila kita menggali lebih dalam dari ide dasar dan tujuan utama penyelenggaraan pendaftaran hak tanah, kita akan menyadari

bahwa pemilik tanah yang telah mendaftarkan haknya memiliki tingkat kepastian hukum yang lebih tinggi dan perlindungan hukum yang lebih kuat dibandingkan dengan yang belum mendaftarkan tanah mereka (belum memiliki sertifikat). Namun, penting untuk diingat bahwa hal ini tidak berarti bahwa hak pemilik tanah yang belum didaftarkan tidak diakui sama sekali. Jika ada sengketa hak atas tanah, pihak yang memiliki hak yang sah masih memiliki akses untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Jika pengadilan menemukan bahwa pemilik yang tercantum dalam sertifikat sebenarnya tidak memiliki hak yang sah, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan dan nama pemilik yang berhak akan diakui dalam sertifikat tersebut. Hal ini menegaskan pentingnya sistem hukum yang adil dan transparan dalam menangani sengketa tanah serta memberikan kepastian hukum bagi semua pemangku kepentingan.

### **Memastikan Kepemilikan Tanah: Alat Pembuktian yang Diperlukan**

Pasal 24 ayat (1) menggariskan prinsip dasar bahwa pemilikan tanah diakui berdasarkan bukti pemilikan yang dimiliki oleh pemegang hak pada saat Undang-Undang Pokok Agraria mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960. Namun, jika hak tersebut berpindah tangan, urutan peralihan hak harus dapat dilacak hingga ke pemegang hak saat dilakukannya pembukuan hak yang bersangkutan. Proses pembukuan hak ini dilakukan dengan mengonversi hak lama menjadi hak baru yang terdaftar, menegaskan perlunya akuntabilitas dan ketelitian dalam mencatat peralihan hak tanah. Selanjutnya dijelaskan dalam Penjelasan ayat (1), bahwa alat-alat bukti tertulis yang dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) di atas dapat berupa:

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad 1834-27) yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi Hak Milik atau;

<sup>16</sup> *Vide* Pasal 3 Peraturan Pemerintahan No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dikatakan bahwa pendaftaran tanah

- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Ordonnantie* tersebut sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan atau;
- c. Surat tanda bukti hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan atau;
- d. Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959 atau;
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya atau;
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/Kelurahan, yang dibuat sebelum Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, yang menentukan bahwa harus ada bukti akta PPAT, sejak Peraturan Pemerintahan tersebut mulai dilaksanakan di suatu daerah atau;
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan (seharusnya ditambahkan: atau tanahnya yang sudah dibukukan, tetapi belum diikuti pendaftaran pemindahan haknya pada Kantor Pertanahan) atau;
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelumnya atau sejak mulai dilaksanakannya Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 1977 atau;
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan (seharusnya ditambahkan: atau tanahnya yang sudah dibukukan, tetapi belum diikuti pendaftaran pemindahan haknya pada Kantor Pertanahan) atau;
- j. Surat penunjukan atau pembelian (seharusnya; pemberian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah atau;
- k. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (seharusnya: sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria . Sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tidak dipungut lagi Pajak Bumi, karena tidak ada lagi tanah Hak Milik Adat) atau;
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau;
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria.

Penjelasan ini memperjelas jenis-jenis dokumen yang dapat dijadikan bukti dalam pengakuan hak atas tanah, menegaskan pentingnya berbagai bentuk bukti tertulis untuk mendukung klaim hak tanah yang sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam hak pemilihan bukti tertulis tersebut tidak lengkap, maka dapat dilakukan dengan keterangan saksi dan atau pernyataan pemilik tanah yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan, demikian dijelaskan lebih lanjut dalam Penjelasan Ayat (1) Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan mengenai pemilikan tanah itu berfungsi menguatkan bukti tertulis yang tidak lengkap tersebut, atau sebagai pengganti bukti tertulis yang tidak ada lagi. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberikan kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Maka mengenai kepemilikan itu ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu:

- a. Bukti tertulisnya lengkap: tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;
- b. Bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi; diperkuat keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan;
- c. Bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi; diganti keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Akan tetapi, semua akan diteliti lagi melalui pengumuman untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Dalam Pasal 24 ayat (2) diatur pembukuan hak dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian pemilikan yang tertulis, kebenarannya mengenai kepemilikan tanah yang bersangkutan, sebagaimana yang disebut dalam ayat (1) di atas.<sup>17</sup> Dalam hal yang demikian, pembukuan haknya dapat dilakukan tidak didasarkan pada bukti pemilikan, melainkan pada bukti penguasaan fisik tanahnya oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahuluannya selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut.

Dalam penjelasan ayat (2) tersebut, dirinci syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi pembukuan hak yang bersangkutan, yaitu:

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, secara nyata dan terbuka selama waktu yang disebut di atas;
- b. Kenyataannya penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/ kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;
- c. Hal-hal tersebut, yaitu penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan serta tidak adanya gangguan, diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat

dipercaya;

- d. Telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- e. Telah diberi kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- f. Akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam Keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi/ Kepala Kantor Pertanahan.

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, sertifikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data fisik hak yang bersangkutan, dijilid menjadi suatu dalam sampul dokumen (Pasal 13).<sup>18</sup> Cara pembuatan sertifikat adalah seperti pembuatan buku tanah, dengan ketentuan bahwa catatan-catatan, yang bersifat sementara dan sudah dihapus tidak dicantumkan. Oleh karena itu, sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang tercatat dari masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan.<sup>19</sup> Namun apabila catatan itu belum lengkap, tetapi tidak disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan.

<sup>17</sup> *Vide* Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>18</sup> *Vide* Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>19</sup> *Vide* Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## Penyelesaian Sengketa Tanah di Pedesaan: Tantangan dan Pendekatan Praktis

Konflik tanah merupakan masalah yang kerap terjadi terutama pada tanah yang belum mengalami proses pendaftaran kepemilikan kepada Badan Pertanahan. Hal ini sering terjadi di daerah pedesaan atau pelosok, di mana kesadaran akan pentingnya pendaftaran tanah masih rendah. Dalam penyelesaian konflik semacam ini, peran pemerintah desa sangatlah penting. Mereka sering bertindak sebagai mediator yang mendamaikan secara kekeluargaan antara pihak-pihak yang terlibat.<sup>20</sup> Namun, dalam proses mediasi, mediator harus bersikap netral, tidak memihak kepada salah satu pihak, dan mampu menjaga keadilan serta kesetaraan antara para pihak.

Meskipun demikian, metode perdamaian ini memiliki beberapa kelemahan. Salah satunya adalah kurangnya kekuatan hukum yang melekat padanya. Perjanjian perdamaian tidak selalu mengikat secara kuat, sehingga ada risiko bahwa salah satu pihak bisa mengajukan gugatan kembali jika merasa bahwa keputusan perdamaian tersebut tidak adil. Kelemahan lainnya adalah kurangnya kepastian hukum dalam proses penyelesaian sengketa tanah. Kedua belah pihak sering kali tidak memiliki jaminan bahwa kesepakatan yang dicapai akan dihormati sepenuhnya, yang pada akhirnya meningkatkan ketidakpastian dan ketidakpercayaan di antara mereka. Oleh karena itu, diperlukan upaya untuk meningkatkan kesadaran akan pentingnya pendaftaran tanah dan memperkuat mekanisme hukum yang ada untuk menyelesaikan sengketa tanah secara adil dan efektif. Penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui cara berikut ini :

### 1. Musyawarah (*Negotiation*)

Musyawarah atau negosiasi salah satu penyelesaian sengketa digunakan oleh

berbagai pihak dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa cara musyawarah atau negosiasi disebutkan dalam pasal 6 ayat (2).

Musyawarah atau negosiasi berasal dari bahasa Inggris, *negotiation* yang artinya perundingan. Dalam istilah sehari-hari negosiasi sepadan dengan istilah berunding, bermusyawarah atau bermufakat. Penyelesaian secara musyawarah juga dikenal dengan sebutan penyelesaian secara bipartit yaitu penyelesaian yang dilakukan oleh para pihak yang sedang berselisih.<sup>21</sup> Orang yang mengadakan perundingan disebut negosiator.

Dengan demikian musyawarah atau negosiasi merupakan bentuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan atau non litigasi yang dilakukan sendiri oleh 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 musyawarah atau negosiasi berupa penyelesaian kompromi (*compromise solution*) yang tidak mengikat secara hukum.

Jika musyawarah berhasil dilakukan dan mencapai kesepakatan, maka akan dibuatkan perjanjian bersama yang isinya mengikat para pihak. Sebaliknya, jika dalam waktu 14 hari tidak mencapai kesepakatan maka atas kesepakatan tertulis kedua belah pihak, sengketa diselesaikan melalui konsiliasi ataupun mediasi. Penyelesaian sengketa dengan cara musyawarah atau negosiasi memungkinkan dilakukan untuk

<sup>20</sup> Rachman, A. M. I., & Hastri, E. D. (2021). Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik. *Mulawarman Law Review*, 91-104.

<sup>21</sup> Nita, T. (2019). Alternatif Dispute Resolution: Penyelesaian Sengketa dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi dan Konsiliasi.

sengketa tanah dengan objek tanah belum terdaftar.

## 2. Konsiliasi

Konsiliasi adalah penyelesaian konflik, termasuk konflik pertanahan yang ditengahi oleh seorang atau lebih konsiliator yang netral yang dipilih atas kesepakatan para pihak. Konsiliator tersebut harus terdaftar di kantor yang berwenang menangani masalah pertanahan, dalam hal ini Kantor Pertanahan itu sendiri.<sup>22</sup> Konsiliator harus dapat menyelesaikan perselisihan tersebut paling lama 30 hari sejak menerima permintaan penyelesaian konflik tersebut.

Pada kesempatan pertama tersebut, konsiliator wajib mendamaikan para pihak terlebih dahulu. Jika terjadi kesepakatan damai, maka dibuatkan perjanjian bersama untuk kemudian didaftarkan di pengadilan wilayah hukum mana kesepakatan itu dibuat.

Bila konsiliator gagal mendamaikan para pihak, konsiliator mengeluarkan anjuran penyelesaian tertulis paling lambat 10 hari kerja sejak sidang konsiliasi pertama. Persetujuan atau penolakan para pihak yang berkonflik tersebut harus disampaikan oleh para pihak yang berkonflik paling lama 10 hari kerja sejak menerima anjuran tertulis dari konsiliator.

Apabila para pihak menyetujui anjuran tertulis dari konsiliator, maka dibuatkan lagi perjanjian bersama untuk didaftarkan di pengadilan wilayah mana tanah yang menjadi objek konflik untuk mendapatkan akta bukti pendaftaran, bahwa konflik diantara para pihak telah diselesaikan secara konsiliasi. Tetapi bila anjuran tertulis tersebut ditolak oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak, maka

salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat mengajukan penyelesaian ke pengadilan setempat dengan mengajukan gugatan.<sup>23</sup> Penyelesaian sengketa dengan cara konsiliasi tidak cocok digunakan untuk sengketa tanah dengan objek tanah belum terdaftar.

## 3. Arbitrase

Penyelesaian sengketa dengan cara ini merupakan pengendalian konflik atau sengketa 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. Dalam metode ini, seorang arbitrator atau majelis arbitrator adalah orang yang berperan untuk menyelesaikan konflik tersebut.

Secara umum proses persidangan arbitrase dapat melalui beberapa tahap. Mulai dari upaya damai, jawaban termohon, tanggapan pemohon, pemeriksaan bukti, keterangan saksi dan ahli, kesimpulan akhir para pihak, dan terakhir pembacaan putusan. Putusan arbitrase bersifat final, mempunyai kekuatan hukum tetap serta mengikat para pihak. Dengan demikian terhadap putusan arbitrase tidak dapat diajukan banding, kasasi, ataupun peninjauan kembali. Metode ini mungkin untuk diterapkan dalam penyelesaian sengketa tanah belum terdaftar tetapi rumit sehingga tidak direkomendasikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

<sup>22</sup> Febrianti, T. (2023). Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Dalam Menyelesaikan Sengketa Hak Atas Tanah (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

<sup>23</sup> Mustarin, B. (2017). Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat. *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam*, 4(2), 397-412.

4. Mediasi  
Secara formal mediasi merupakan pengendalian sengketa dan konflik pertanahan yang dilakukan dengan cara membuat konsensus di antara dua pihak yang berkonflik untuk mencari pihak ketiga yang berkedudukan netral sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa dan konflik.<sup>24</sup> Penyelesaian sengketa pertanahan melalui cara mediasi, kedua belah pihak sepakat mencari nasehat dari pihak ketiga.

Mediasi dilakukan atas dasar kesepakatan kedua pihak yang bersengketa bahwa masalah mereka akan diselesaikan melalui bantuan seorang atau beberapa penasehat ahli maupun seorang mediator. Pihak ketiga yang memberikan bantuan ini harus bersifat netral (tidak memihak) serta independen, dalam artian tidak dapat diintervensi oleh salah satu pihak. Penyelesaian sengketa tanah belum terdaftar dengan cara mediasi adalah alternatif pilihan penyelesaian sengketa non litigasi yang paling tepat untuk digunakan oleh mediator, dalam hal ini yang berlaku sebagai mediator adalah pihak Kantor Pertanahan itu sendiri.

### **Pendekatan Penyelesaian Sengketa Tanah: Ragam Strategi dan Kendala Implementasi**

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya.<sup>25</sup>

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan Undang-Undang Pokok

Agraria, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons/reaksi/penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah). Wujud penyelesaian sengketa tanah terbagi atas dua yaitu:

1. Perdamaian  
Perdamaian adalah suatu persetujuan dimana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu sengketa yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara, dan persetujuan perdamaian tidak sah melainkan harus dibuat secara tertulis.
2. Keputusan  
Keputusan adalah penarikan kesimpulan keterangan dari semua pihak yang bersengketa, sehingga adanya atau timbulnya putusan yang kemudian hasil keputusan ini disampaikan kepala desa selaku mediator sekaligus hakim dalam permasalahan yang terjadi kepada para pihak yang bersengketa.<sup>26</sup>

Sertifikat tanah adalah bukti hak yang kuat, mencerminkan data fisik dan yuridis yang sesuai dengan buku tanah. Jika sertifikat diterbitkan dengan itikad baik dan pemegangnya secara nyata menguasai tanah selama 5 tahun tanpa keberatan tertulis, maka hak tersebut dianggap sah. Pengadilan menerima sertifikat sebagai bukti kecuali ada bukti lain yang menentangnya. Hukum adat diakui dalam Undang-Undang Pokok Agraria selama sesuai dengan undang-undang nasional, menegaskan pengakuan terhadap hukum yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat dan negara modern serta internasional.

### **Referensi**

Ali, L. (2017). Tinjauan Sosiologis Fenomena Korupsi dan Upaya

<sup>24</sup> Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 18-25.

<sup>25</sup> Ningrum, H. R. S. (2014). Analisis hukum sistem penyelesaian sengketa atas tanah berbasis keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2), 219-227.

<sup>26</sup> Fauzi, A. M. (2023). Sengketa Tanah Milik Ahli Waris X Dengan Masyarakat Kampung X Di Kota Bandung Dihubungkan Dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria (Doctoral Dissertation, Fakultas Hukum Universitas Pasundan).

- Pemberantasannya Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam*, 4(2), 377-396.
- Ambarwati, A., & Syahril, M. A. F. Is the procedure for indemnity procurement of railway construction land.
- Dewi, R. P. (2015). Penyelesaian Sengketa Pertanahan yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi. *Lentera Hukum*, 2, 148.
- Fauzi, A. M. (2023). Sengketa Tanah Milik Ahli Waris X Dengan Masyarakat Kampung X Di Kota Bandung Dihubungkan Dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria (Doctoral Dissertation, Fakultas Hukum Universitas Pasundan).
- Febrianti, T. (2023). Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Dalam Menyelesaikan Sengketa Hak Atas Tanah (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Ikkal, M. I. A. Penyelesaian Sengketa Hak Tanah Melalui Jalur Non Litigasi Di Desa Sangkala, Kec. Kajang, Kab. Bulukumba. *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah*.
- Juliardi, B., Runtunuwu, Y. B., Musthofa, M. H., TL, A. D., Asriyani, A., Hazmi, R. M., ... & Samara, M. R. (2023). Metode Penelitian Hukum. CV. Gita Lentera.
- Mustarin, B. (2017). Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat. *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam*, 4(2), 397-412.
- Ningrum, H. R. S. (2014). Analisis hukum sistem penyelesaian sengketa atas tanah berbasis keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2), 219-227.
- Nita, T. (2019). Alternatif Dispute Resolution: Penyelesaian Sengketa dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi dan Konsiliasi.
- Pangidoan, D., Franciska, W., & Hutomo, P. (2022). Analisis Yuridis Dalam Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Di Pengadilan Negeri. *Seikat: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, 1(2), 105-119.
- Pransisto, J., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2022). Mewujudkan Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah untuk mencegah Timbulnya Sengketa Tata Usaha Negara. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(4), 307-317.
- Rachman, A. M. I., & Hastri, E. D. (2021). Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik. *Mulawarman Law Review*, 91-104.
- Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 18-25.
- Risnawati, R. (2022). Analisis Yuridis Tentang Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Akibat Sertifikat Ganda (Doctoral dissertation, Universitas Islam Kalimantan MAB).
- Triningsih, A., & Aditya, Z. F. (2019). Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(3).
- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

**Conflict of Interest Statement:**

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright © 2023 Litigasi. All rights reserved.