

## **BAB II**

# **LANDASAN TEORITIS TENTANG HUKUM PERTANAHAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA BATAS TANAH DI INDONESIA**

### **A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Pertanahan**

#### **1. Pengetian Tanah**

Sejak peradaban manusia muncul, tanah sudah dianggap menjadi bagian dari kehidupan manusia. Hal tersebut disebabkan karena segala bentuk kebutuhan hidup manusia dapat disediakan melalui tanah, yang mana diantaranya ialah bagian dari sandang, pangan, dan papan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah dapat diartikan sebagai:

1. Permukaan bumi atau lapisan yang di atas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Daratan
5. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara; negeri; negara
6. Bahan- bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cadas, dan sebagainya)
7. Dasar (warna, cat, dan sebagainya)

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian kita dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa tanah tersebut digunakan.

Sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan.<sup>16</sup>

Konsepsi tanah ruang lingkup agraria merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.<sup>17</sup> Tanah sebagai permukaan bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu permukaan bumi, yang

---

<sup>16</sup> Sudiyono, Puput Fera Elisa, Penerapan Hukum Agraria Terhadap Penguasaan Tanah Milik Perhutani Yang Telah dikuasai Lebih Dari 30 Tahun Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, *Jurnal Ilmiah Fenomena*, Vol. 16, 2018, hlm. 1725.

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria – Kajian Komprehensif*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 9.

berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>18</sup> Tanah merupakan permukaan bumi yang berdimensi dua dengan panjang dan lebar, yang di atasnya dapat melekat hak. Hak atas tanah oleh pemegang hak diberi wewenang untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya.

## 2. Fungsi Sosial Tanah

Fungsi sosial hak atas tanah didasari teori yang dikembangkan pertama kali oleh Leon Duguit pada tahun 1922, yang berpendapat bahwa properti atau dikenal dengan kepemilikan hak atas tanah bukan merupakan hak tapi lebih dari itu merupakan fungsi sosial.<sup>19</sup> Tanah dalam pemahaman fungsi sosial harus dilindungi keberadaannya agar dapat memberikan kemakmuran bagi seluruh rakyat. Pasal 6 UUPA menempatkan dasar atau asas, bahwa:

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Pasal ini juga berkaitan dengan Pasal 18 UUPA yang menentukan bahwa:

“Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-undang”.

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 10.

<sup>19</sup> Triana Rejekiningsih, Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia), *Jurnal Yustisia*, Vol. 5, 2016, hlm. 305.

Fungsi sosial tanah ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.<sup>20</sup>

### **3. Macam-Macam Hak Penguasaan Atas Tanah**

Undang-Undang Pokok Agraria memuat hak penguasaan atas tanah, yang berisi kewenangan, kewajiban yang harus dilakukan, dan larangan yang tidak boleh dilakukan bagi pemegang haknya. Adapun hierarki hak penguasaan atas tanah, yaitu:<sup>21</sup>

#### **a. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah**

Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi, dan menjadi induk bagi hak penguasaan yang lain atas tanah.<sup>22</sup>

Hak bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik yang berarti semua tanah yang ada dalam wilayah negara Republik

---

<sup>20</sup> Listyowati Sumanto, Pembatasan Pemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Dan Badan Hukum Asing (Studi Perbandingan Indonesia - Turki), *Jurnal Hukum PRIORIS*, Vol. 3, 2013, hlm. 75.

<sup>21</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 12.

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Loc.Cit.*

Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Selain itu juga, mempunyai sifat religious, yang berarti seluruh tanah yang dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah bersifat abadi, yang berarti hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah akan terus berlangsung tiada terputus selamanya. Sifat abadi ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai bangsa Indonesia dan selama tanah bersama tersebut masih ada pula, maka dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada satu kekuasaan yang akan dapat memutus atau meniadakan hubungan tersebut. Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan induk bagi hak penguasaan tanah yang lain bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak penguasaan apapun, hak yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi hak bangsa Indonesia atas tanah.

b. Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Kamus Umum Bahasa Indonesia, kata “menguasai” berarti kedudukan berkuasa atas suatu atau memegang kekuasaan atas sesuatu. Rumusannya adalah bahwa negara memegang kekuasaan atas sumber-sumber daya agraria sebagaimana tertera dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menentukan bahwa, bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hak menguasai negara merupakan kewenangan negara untuk menguasai dan mengelola suatu instrumen

pemerintahan, sedangkan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat merupakan tujuan objektif. Aspek hak menguasai negara dan aspek untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat merupakan satu kesatuan, sehingga terdapat hubungan hukum antara negara dengan tanah yang ada dalam wilayah negara. Hubungan antara negara dengan tanahnya ada 3 macam sebagaimana dikemukakan oleh Notonegoro, yaitu:<sup>23</sup>

1. Negara sebagai subjek, yang kita persamakan dengan perseorangan, sehingga dengan demikian hubungan antara negara dengan tanah itu mempunyai sifat *privatrechtelijk*. Hak negara terhadap tanah lantas sama dengan perorangan.
2. Negara sebagai subjek tidak diberi kedudukan sebagai perorangan, tetapi sebagai negara. Jadi, sebagai badan kenegaraan, sebagai badan yang *publikrechtelijk*. Kalau bentuk ini yang diinginkan, maka negara tidak mempunyai kedudukan yang sama dengan perorangan
3. Hubungan antara negara langsung dengan tanah ini tidak sebagai subjek perorangan dan tidak dalam kedudukan sebagai negara, yang akan memiliki tetapi sebagai negara yang menjadi personifikasi tentang rakyat seluruhnya, sehingga dalam konsepsi ini negara tidak terlepas dari rakyat; negara hanya menjadi pendiri, menjadi pendukung kesatuan-kesatuan rakyat.

---

<sup>23</sup> Rahayu Subekti, Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Yustisia Jurnal Hukum*, Vol. 5, 2016, hlm. 380.

Negara bukanlah pemilik, melainkan hanya sebagai penguasa, dalam kaitannya dengan kewenangan negara untuk menguasai, walaupun negara hendak dikatakan sebagai pemilik, maka harus dipahami dalam konteks hukum publik (*publiekrechtstelijk*) bukan sebagai pemilik (*eigenaar*) dalam pengertian bersifat keperdataan (*privaatrechtstelijk*).<sup>24</sup> Artinya, negara memiliki kewenangan secara juridis formal sebagai pengatur, perencana, pelaksana dan pengendali kegiatan-kegiatan penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan tanah dan sumber daya agraria lainnya.

Isi wewenang hak menguasai negara atas tanah sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA adalah:<sup>25</sup>

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeriharaan tanah. Termasuk dalam wewenang ini adalah:
  - a. Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA jo. UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang dinyatakan tidak berlaku lagi oleh UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang);

---

<sup>24</sup> Fat'hul Achmadi Abby, Sengketa Pertanahan Hak Masyarakat Adat Dengan Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan Sawit Di Kalimantan Selatan, *Al-Adl : Jurnal Hukum*, Vol. 8, 2016, hlm. 55–56.

<sup>25</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria – Kajian Komprehensif*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 79.

- b. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya (Pasal 15 UUPA);
    - c. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah caracara pemerasan (Pasal 10 UUPA).
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Termasuk wewenang ini adalah:
  - a. Menentukan hak-hak atas tanah yang bisa diberikan kepada warga Negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian juga hak yang dapat diberikan kepada warga negara asing (Pasal 16 UUPA);
  - b. Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA).
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Termasuk wewenang ini adalah:
  - a. Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia (Pasal 19 UUPA jo. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
  - b. Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah;

- c. Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

Tujuan dari hak menguasai negara atas tanah yaitu untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pelaksanaan hak menguasai negara atas tanah dapat dikuasakan kepada daerahdaerah Swastantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah (Pasal 2 ayat (4) UUPA). Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan negara tersebut dapat juga diberikan kepada badan otoritas, perusahaan negara, dan perusahaan-perusahaan daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan hak pengelolaan.

- c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat masyarakat Hukum Adat diatur dalam Pasal 3

UUPA yaitu:

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2, pelaksanaan hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak serupa itu dari masyarakat hukum adat, sepanjang kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Salah satu hak ulayat adalah tanah, yang disebut tanah ulayat. Tanah ulayat menurut Pasal 1 angka 2 Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999 adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari masyarakat Hukum Adat, yaitu

sekelompok orang yang terikat oleh tatanan Hukum Adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar turunan.<sup>26</sup>

d. Hak Perorangan Atas Tanah

1) Hak Atas Tanah

Hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Atas dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas permukaan bumi juga disebut hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan hukum.<sup>27</sup>

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

2) Wakaf Tanah Hak Milik

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah ini adalah Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan

---

<sup>26</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.* hlm. 15.

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 16.

Tanah Milik. Peraturan pemerintah ini dilaksanakan oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai ajaran Islam.

### 3) Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Hak Tanggungan menurut UUPA dapat dibebankan pada Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33) dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 UUPA, Hak Tanggungan lebih lanjut diatur dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Menurut Pasal 1 angka 1 UUHT, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk

pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu atau kreditur-kreditur lain.

#### **4. Pembuktian Hak-Hak Atas Tanah**

Setiap kepemilikan kebendaan harus dilengkapi dengan tanda bukti kepemilikan atas benda tersebut, termasuk kepemilikan tanah harus dilengkapi dengan alat bukti yuridis.<sup>28</sup> Alat bukti kepemilikan tanah dapat berupa:<sup>29</sup>

1. Sertifikat, yaitu surat tanda bukti hak atas tanah yang di dalamnya tercantum data fisik dan data yuridis yang diakui kebenarannya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.
2. Akta tanah yaitu surat tanda bukti berisi keterangan kepemilikan tanah yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang yang dimaksud adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau camat sebagai PPAT sementara.
3. Girik yaitu surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan pajak. Data girik terdaftar pada kantor Kelurahan/Desa dan Kantor Pajak, tetapi tidak terdaftar pada kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

---

<sup>28</sup> Mudakir Iskandar, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia, Jakarta, 2019, hlm. 51.

<sup>29</sup> *Ibid.*, hlm. 52.

4. Letter C (buku huruf C) merupakan bukti kepemilikan tanah yang dicatat pada data tanah yang berada di kantor Desa/Kelurahan. Letter C memuat data tanah tetapi tidak lengkap, dan terdapat pula sejarah peralihan hak terhadap tanah tersebut. Letter C merupakan bukti pajak atas tanah pada zaman Belanda, tetapi sampai sekarang masih ada yang menjadikannya sebagai bukti kepemilikan tanah.
5. Kuitansi (tanda terima) yaitu surat yang dibuat dan disepakati bersama oleh para pihak yang bersangkutan dengan ditanda tangani serta dibubuhi materai secukupnya.

Terdapat perbedaan dalam pembuktian hak-hak baru dan hak-hak lama atas tanah terkait pengumpulan data yuridis. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>30</sup> Hak atas tanah baru berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dibuktikan dengan:

1. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila

---

<sup>30</sup> Rifky Dapar, Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 6, 2018, hlm. 29.

pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;

2. Asli PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik:
  - a. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
  - b. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
  - c. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
  - d. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Pembuktian untuk hak-hak lama diatur dalam Pasal 24 Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, jika dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara

lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 ayat (1) Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penguasaan fisik bidang tanah ini harus memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 24 ayat (2) Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

- (1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- (2) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa bukti-bukti tertulis yang dimaksud dapat berupa:<sup>31</sup>

1. *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>31</sup> Sofie Widyana, *Pembuktian Hak Lama Pada Pendaftaran Tanah*, diakses pada tanggal 16 Mei 2022 pukul 18.25 WIB, <https://hukumproperti.com/pembuktian-hak-lama-pada-pendaftaran-tanah/>

2. *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Ordonnantie* tersebut sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP No. 10/1961 di daerah yang bersangkutan; atau
3. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
4. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
5. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
6. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan, yang dibuat sebelum berlakunya PP ini; atau
7. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
8. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No. 28/1977; atau
9. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
10. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah; atau

11. Ketuk pajak bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10/1961; atau
12. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
13. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana maksud Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Mengenai kepemilikan hak atas tanah ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu:<sup>32</sup>

1. Bukti tertulisnya lengkap sehingga tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;
2. Bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi, maka perlu diperkuat dengan keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan; dan
3. Bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi, maka pembuktian tertulis diganti dengan keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan, tetapi semuanya akan diteliti lagi melalui pengumuman, untuk memberi kesempatan pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

---

<sup>32</sup> Aliya Sandra Dewi, Mekanisme Pendaftaran Tanah Dan Kekuatan Pembuktian Sertifikat Kepemilikan Tanah, *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Vol. 9, 2018, hlm. 31.

Hal-hal mengenai saksi dan penilaian kebenaran keterangan para saksi dan anggota masyarakat yang bersangkutan diatur secara rinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penilaian kebenaran alat-alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan. Berbagai hal mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, dilakukan oleh Kepala Kantor dengan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu. Kemudian dalam hal pendaftaran tanah sistematis Kepala Kantor dibantu oleh panitia adjudikasi.<sup>33</sup>

## **B. Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Batas Tanah**

### **1. Ruang Lingkup Sengketa Pertanahan**

Pasal 1 angka 9 Perpres No. 86 tahun 2018 tentang Reforma Agraria, menentukan bahwa sengketa agraria yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan agraria antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Pengertian sengketa agraria

---

<sup>33</sup> Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, hlm. 15.

(pertanahan) diatur juga dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yaitu:

“Perbedaan pendapat antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya.”

Pihak-pihak berkepentingan yang dimaksud disini adalah orang atau badan hukum yang merasa mempunyai hubungan hukum dengan suatu bidang tanah atau kepentingannya terpengaruh atas status hukum tanah tersebut. Sengketa agraria berbeda dengan konflik agraria. Pasal 1 angka 10 Perpres No. 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria menentukan bahwa konflik agraria adalah perselisihan agraria antara orang perorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau berdampak luas secara sosial, politis, ekonomi, pertahanan atau budaya.

Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 butir (1) dinyatakan bahwa kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik atau perkara Pertanahan untuk mendapatkan penyelesaian sesuai dengan peraturan perundang undangan dan/atau kebijakan Pertanahan, selanjutnya dalam Pasal 1 butir (2) menjelaskan secara tegas bahwa sengketa tanah adalah perselisihan Pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak

berdampak luas. Tidak berdampak luas yang dimaksud adalah sengketa tersebut belum lama terjadi dan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa itu belum mencakup masalah yang besar, pihak-pihak yang dimaksud antara orang per orang, orang dan badan hukum maupun antara badan hukum dan badan hukum, yang mana dalam hal ini tidak melibatkan massa yang besar dalam permasalahan tanah tersebut. Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, secara garis besar dikelompokkan menjadi:<sup>34</sup>

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
2. Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
3. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.

---

<sup>34</sup> Roy Al Minfa, *Jenis-Jenis Sengketa Pertanahan*, diakses pada tanggal 29 Mei 2022 pukul 14.05 WIB, <https://kantorpengacara-ram.com/jenis-jenis-sengketa-pertanahan/>

4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
5. Sertipikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari 1.
6. Sertipikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.
7. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
8. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
9. Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
10. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

## **2. Sengketa Batas Tanah**

Sengketa batas tanah merupakan sengketa yang timbul antara dua pihak yang memiliki hak atas tanah atau tanah yang saling bersebelahan. Sengketa tersebut ditandai dengan telah dilanggarnya batas tanah milik seseorang oleh pemilik batas tanah lainnya. Contohnya seperti seseorang sedang mendirikan bangunan yang dengan tanah milik orang lain yang ternyata bangunan yang didirikan melewati tanah miliknya dan masuk kedalam tanah milik orang lain, hal tersebut merugikan pihak pemilik yang tanahnya digunakan untuk mendirikan bangunan tersebut. Sehingga menimbulkan kesalahpahaman penafsiran mengenai luas dan batas tanahnya.

Sengketa batas tanah biasanya disebabkan oleh perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

Batas tanah sudah diatur di dalam Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penetapan batas tanah tersebut sudah menjadi aturan hukum dan menjadi petunjuk batas-batas tanah yang dimiliki oleh masyarakat di Indonesia. Sehingga dengan begitu apabila ada pihak yang melanggar, dapat dilakukan upaya penyelesaian sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional.

Untuk melakukan upaya penyelesaian sengketa batas tanah melalui Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan digunakan sebagai dasar hukum untuk menyelesaikan setiap sengketa, konflik, dan perkara pertanahan, termasuk sengketa batas tanah. Karena dalam aturan tersebut memuat mengenai bentuk tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional yang memiliki tugas untuk menangani setiap sengketa, konflik, dan perkara pertanahan yang sesuai dengan kewenangan Badan Pertanahan Nasional.

Apabila mengacu kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, sengketa batas tanah dalam undang-undang tersebut tidak disebutkan secara tegas, melainkan hanya diatur secara umum dengan digolongkan menjadi 3 klasifikasi kasus.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Kasus yang merupakan Sengketa dan Konflik digolongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi:

1. Kasus Berat merupakan Kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai 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 yang 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 Penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 tersebut apabila dikaitkan dengan sengketa batas tanah, maka sengketa batas tanah termasuk kedalam klasifikasi kasus sedang. Hal tersebut dikarenakan sengketa batas tanah merupakan kasus pertanahan yang hanya melibatkan 2 (dua) pihak/antarpihak dan tidak memiliki dimensi hukum yang kompleks seperti klasifikasi kasus berat. Kemudian, penyelesaian sengketa batas tanah biasanya tidak menimbulkan gejolak pada segi sosial, ekonomi, politik, hingga keamanan.

Untuk mengupayakan penyelesaian sengketa batas tanah melalui BPN, dapat ditempuh dengan cara melakukan pengaduan berupa lisan maupun tulisan yang dapat dilakukan oleh orang perorangan, kelompok masyarakat, badan hukum, instansi pemerintah, hingga unit teknis kementerian, kantor wilayah, kantor pertanahan. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Agar sengketa batas tanah dapat ditangani BPN, suatu pengaduan yang dilaporkan harus memenuhi syarat administratif. Apabila suatu pengaduan sudah memenuhi syarat administratif, maka sengketa batas tanah dapat ditangani melalui penanganan kasus, atau melalui mediasi di BPN.

a. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah

Setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah, diantaranya:<sup>35</sup>

1. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.

---

<sup>35</sup> Diana Kolompoy, Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Di Tinjau Dari UUPA Nomor 5 Tahun 1960, *Lex Privatum*, Vol. 7, 2019, hlm. 138–139.

3. Legalitas kepemilikan tanah yang semata mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara *legal (de jure)*, boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera di carikan solusinya. Karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

Selain hal-hal yang menjadi faktor terjadinya sengketa tanah secara umum, adapun hal-hal lain yang menjadi faktor khusus terjadinya sengketa batas tanah, diantaranya:

1. Tidak ada kejelasan batas tanah, hal ini sering terjadi dalam tanah-tanah adat atau tanah kosong yang telah digunakan selama bertahun-tahun tanpa ada yang mengakui tanah tersebut miliknya.
2. Penunjukan batas tidak pada tempat yang benar. Hal ini berkaitan adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi dari luas tanah yang bertambah, dalam hal ini tugas juru ukur dalam melakukan pengukuran berdasarkan penunjukan batas yang

diajukan oleh pemohon yaitu dimana penentuan batas-batas bidang tanah tersebut dengan persetujuan tetangga yang berbatasan.

3. Pergeseran batas tanah secara sepihak yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas. Pergeseran batas tanah secara sepihak juga dapat terjadi karena kesalahan dalam menentukan batas tanah oleh pemilik. Biasanya hal tersebut terjadi karena kekurangan pemahaman pemilik terkait pembacaan peta bidang dalam sertifikat tanah.
4. Petugas ukur tidak cermat dalam melaksanakan tugasnya (*Human Error*) adanya kesalahan atau ketidak hati-hatian yang disebabkan karena kecerobohan atau kurang telitian dalam melakukan pengukuran seperti salah baca dan salah ukur.
5. Sulitnya menghadirkan pemilik tanah berbatasan pengukuran bidang tanah dan berpotensi menjadi penyebab timbulnya ketidakpastian letak dan batas-batas tanah adalah sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat dilakukan pengukuran disamping itu, pemilik tanah tidak mengetahui secara pasti batas letak bidang tanahnya yang benar, sehingga pelaksanaan penetapan batas dan penandatanganan *veldwerk* atau gambar ukur bidang tanah sebagai upaya

mendapatkan data yang pasti seringkali tidak dapat dilakukan sebagaimana mestinya.

6. Tanda batas hilang atau rusak. Selain faktor-faktor diatas kesulitan yang sering dihadapi dalam pengukuran bidang tanah dan berpotensi menjadi penyebab timbulnya sengketa batas adalah tanda batas yang hilang atau rusak. Sehingga hal tersebut dapat memunculkan kemungkinan terdapat kekeliruan saat proses pengukuran.
7. Tumpang tindih kepemilikan yaitu tanah yang mengalami penumpukan sertifikat atau suatu bidang tanah memiliki 2 (dua) sertifikat hak atas tanah yang berbeda datanya. Hal ini menimbulkan sengketa diantara kedua belah pihak pemegang sertifikat hak atas tanah.
8. Selain itu kurangnya pengawasan dalam pengadaan tanah sehingga terdapat banyak celah yang dapat digunakan untuk berbuat tidak benar sehingga dikemudian hari akan menimbulkan permasalahan di bidang pertanahan. Kemudian kurang hati-hatian dalam pemberian sertifikat hak milik atas tanah juga menjadi pemicu terjadinya sengketa dikemudian hari.

### **3. Penyelesaian Sengketa Batas Tanah**

Proses penyelesaian sengketa tanah pada umumnya dapat dilakukan melalui forum pengadilan (litigasi) dan melalui alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi).

a. Penyelesaian secara litigasi

Pengadilan merupakan wadah untuk mencari keadilan bagi semua permasalahan perselisihan hukum, termasuk perselisihan pertanahan. Penyelesaian ini dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah dan penyelesaian melalui BPN tidak tercapai. Jalur penyelesaian sengketa pertanahan secara litigasi dapat ditempuh melalui:<sup>36</sup>

1. Pengadilan Umum (Pengadila Negeri) pada tingkat Kabupaten/Kota, yang kewenangannya berupa apabila dalam proses pembuatan surat sertifikat tanah terdapat indikasi pemuatan pelanggaran terhadap hukum yang diberlakukan oleh para pihak maupun pihak pemerintah yang memproses surat tanah atau sertifikat, hal itu sebagai persyaratan penyelesaian sengketa tanah di pengadilan umum.
2. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), berwenang mengadili sengketa pertanahan apabila ternyata dalam proses pembuatan surat kepemilikan tanah termasuk sertifikat terjadi kesalahan penerapan hukum, artinya hukum yang semestinya tidak diterapkan tetapi justru diterapkan (penyimpangan penerapan hukum). Putusan

---

<sup>36</sup> Mudakir Iskandar, *Op. cit.*, hlm. 168-169.

PTUN dapat berupa putusan pencabutan surat keputusan tata usaha negara atau pejabat negara atau lembaga pemerintah yang mengeluarkan keputusan tersebut diharuskan mengeluarkan keputusan yang baru. Sengketa pertanahan yang diajukan melalui pengadilan harus ada pihak penggugat yang mengajukan gugatannya kepada pihak tergugat. Pengajuan gugatan dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan oleh penggugat sendiri atau oleh kuasa hukum penggugat. Setelah gugatan dianggap memenuhi syarat, maka pengadilan akan memanggil para pihak. Pengadilan dalam tahapan awal penyelesaian sengketa akan menyarankan agar dilakukan perdamaian dan apabila tercapai perdamaian antara para pihak yang bersangkutan, maka akan dibuat putusan perdamaian yang ditandatangani oleh pihak pengadilan dan para pihak yang berperkara. Jika sudah ada putusan perdamaian, maka sengketa dianggap telah selesai, mempunyai kekuatan hukum tetap dan tidak bisa dilakukan gugatan lagi maupun upaya hukum.<sup>37</sup> Apabila pada tahap awal ini tidak tercapai perdamaian antara para pihak, maka penyelesaian sengketa tetap dilanjutkan di pengadilan sampai pengadilan mengeluarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap.

b. Penyelesaian secara non-litigasi

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 171.

Penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan di luar pengadilan. Secara sosial normatif, penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi dapat ditempuh melalui:<sup>38</sup>

1) Konsiliasi

Konsiliasi Berdasarkan ketentuan hukum, untuk kasus yang bersifat privat (keperdataan), penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara konsiliasi (perdamaian) atau secara kekeluargaan. Inisiatif penyelesaian sengketa tanah secara konsiliasi dapat dilakukan oleh salah satu pihak yang bersengketa. Konsiliasi dapat dilakukan kapan saja, selama sengketa tersebut belum dibawa ke lembaga yang berkompeten maupun dikala proses di pengadilan sedang berjalan.<sup>39</sup> Hasil tercapainya konsiliasi harus ada bukti secara tertulis hal ini bertujuan sebagai pembuktian agar di kemudian hari tidak ada yang melakukan pengingkaran atas hasil konsiliasi.

2) Mediasi

Mediasi Penyelesaian sengketa tanah juga dapat dilakukan dengan musyawarah atau mediasi antara para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa melalui mediasi diperlukan mediator (penghubung) dan sekaligus sebagai penengah. Mediator harus bersifat kooperatif, persuasif, integritas yang mampu

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 173

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 174

menyelesaikan permasalahan dengan prinsip *win-win solution*.<sup>40</sup> Pihak ketiga yang berperan sebagai mediator harus netral artinya tidak memihak salah satu dari pihak yang bersengketa.

### 3) Instansi yang berkompeten

Instansi Berkompeten Penyelesaian sengketa pertanahan melalui lembaga/instansi yang berkompeten adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (disingkat Kemen ATR/BPN). Lembaga ini memiliki tugas pokok dan fungsi berkaitan dengan pertanahan, dianggap lebih mengetahui permasalahan dan sekaligus bisa mencari penyelesaiannya.<sup>41</sup> Berdasarkan PMNA/KPBN No. 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan pada BPN yang secara fungsional bertugas untuk membantu penanganan sengketa pertanahan. Ketentuan tersebut berlaku bagi Kantor Wilayah BPN Provinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Penanganan sengketa pertanahan secara struktural menjadi tugas dan fungsi Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum pada BPN, Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Berdasarkan ketentuan

---

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 175-176.

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 177

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, BPN mempunyai diskresi pemerintahan di bidang pertanahan dan pelaksanaan kewenangan untuk menyelesaikan permasalahan yang diterima dilakukan dengan cara berdasarkan penelitiannya sendiri, melaksanakan putusan pengadilan, putusan penyelesaian oleh pemerintah daerah atau kesepakatan para pihak, membatalkan atau menolak permohonan pembatalan maupun permohonan pemberian hak atas tanah.<sup>42</sup> Tahapan penyelesaian sengketa tanah melalui instansi BPN dilakukan secara musyawarah setelah pihak BPN melakukan penelitian dan pengumpulan data terkait dengan objek sengketa. Hasil akhir dari penyelesaian oleh instansi ini dapat berupa pencabutan/pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan oleh Kepala BPN.

#### 4) Arbitrase

Arbitrase Lembaga penyelesaian masalah alternatif (Alternatif Dispute Resolution/ADR) merupakan lembaga yang dapat dipergunakan untuk penyelesaian sengketa pertanahan. ADR diatur dalam UU No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Menurut ketentuan ini, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang

---

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 85.

dibuat oleh para pihak yang bersengketa. Sengketa pertanahan bisa diselesaikan melalui arbitrase dengan cara sebelum perkaranya dibawa ke arbitrase, terlebih dahulu nota perjanjian dilakukan para pihak yang isi perjanjiannya berkaitan dengan masalah yang disengketakan. Sengketa pertanahan pada umumnya, terdapat kondisi dimana para pihak akan tetap mempertahankan pendapatnya masing-masing, sehingga sengketa tersebut tidak bisa diselesaikan melalui arbitrase.