Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.9 (2024)
Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan)
https://jhlg.rewangrencang.com/

ANALISIS YURIDIS TERHADAP SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 120/PDT.G/2023/PN.JKT.BRT)

JURIDICAL ANALYSIS OF LAND OWNERSHIP DISPUTE (CASE STUDY OF DECISION NUMBER 120/PDT.G/2023/PN.JKT.BRT)

Fransiskus Rifandy Moa dan Gunawan Djajaputera

Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Korespondensi Penulis : fransiskus.205200012@stu.untar.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Moa, Fransiskus Rifandy dan Gunawan Djajaputera. *Analisis Yuridis terhadap Sengketa Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.9 (2024).

ABSTRAK

Sengketa tanah merupakan permasalahan hukum yang muncul akibat adanya konflik atau benturan kepentingan di antara para pihak terkait dengan penguasaan, penggunaan, atau kepemilikan atas tanah. Persoalan sengketa tanah ini menjadi salah satu isu yang sulit dihindari dalam kehidupan masyarakat modern saat ini, terutama mengingat kebutuhan pada tanah terus mengalami peningkatan sejalan melalui pertumbuhan populasi, urbanisasi, dan perkembangan ekonomi. Dalam bukan penelitian ini dipakai sebuah jenis penelitian yang berupa yuridis normatif dengan dilaksanakan melalui langkah berfokus pada penelaahan bahan pustakanya maupun pada data sekunder. Data ini mencakup dokumen, peraturan perundang-undangan, serta berbagai literatur yang relevan dengan topik atau isu hukum yang sedang diteliti. Sengketa tanah seringkali berakar pada perbedaan pandangan mengenai status hukum tanah tertentu, terutama yang berkaitan dengan kepemilikan dan penggunaannya. Beberapa penyebab utama yang memicu sengketa tanah dapat dirangkum sebagai berikut: (1) Tidak tertibnya administrasi pertanahan pada masa lalu; dan (2) Ketimpangan struktur dalam penguasaan dan kepemilikan tanah. Upaya dalam menyelesaikan berbagai permasalahan hukum yang berkaitan dengan perselisihan atau sengketa tanah telah diatur secara tegas dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ketentuan tersebut, khususnya dalam Pasal 3 angka 3 dan 4, menegaskan bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki tugas dan tanggung jawab untuk merumuskan serta melaksanakan kebijakan di sejumlah bidang strategis. Penyelesaian terhadap sengketa yang berkaitan dengan tanah dalam wujud umum dilakukan lewat jalur hukum, yakni dengan membawa kasus tersebut ke pengadilan. Selain itu dalam menyelesaikan sengketa bisa dijalankan lewat penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan lewat tahap perundingan maupun mediasi memiliki sejumlah kelebihan jika dilakukan perbandingan lewat penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan. Salah satu keuntungan utama dari penyelesaian melalui perundingan adalah efisiensi waktu, biaya, dan tenaga yang dibutuhkan. Tujuan dari penelitian yang dibuat oleh penulis yaitu untuk mengetahui faktor penyebab dan upaya penyelesaian dari sengketa kepemilikan tanah.

Kata Kunci: Analisis Hukum, Hak Milik, Sengketa Tanah

ABSTRACT

Land disputes are legal issues that arise due to conflicts or clashes of interest among parties concerning the control, use, or ownership of land. These disputes have become an inevitable issue in modern society, particularly given the increasing demand for land driven by population growth, urbanization, and economic development. The research method employed in this study is normative juridical, which focuses on the examination of library materials or secondary data. This data includes documents, legislation, and various literatures relevant to the legal topic or issue under investigation. Land disputes often stem from differing interpretations regarding the legal status of certain parcels of land, particularly concerning ownership and usage rights. Several primary factors triggering land disputes can be summarized as follows: (1) The lack of proper land administration in the past; and (2) Structural imbalances in land control and ownership. Efforts to resolve legal issues related to land disputes are explicitly regulated under Presidential Regulation No. 20 of 2015 concerning the National Land Agency (Badan Pertanahan Nasional or BPN). Specifically, Article 3 clauses (3) and (4) of this regulation mandate the Head of the National Land Agency to formulate and implement policies in several strategic areas. The resolution of land disputes is generally pursued through legal means by bringing the case to court. Additionally, land disputes may also be resolved through negotiation or mediation, which offers several advantages compared to judicial proceedings. One of the primary benefits of resolution through negotiation is the efficiency in terms of time, cost, and effort required. The aim of the research conducted by the author is to identify the causative factors and resolution efforts concerning land ownership disputes.

Keywords: Legal Certainty, Rights Protection, Default

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Dalam konteks hukum, tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (yang untuk selanjutnya disebut dengan “UUPA”). Hak-hak penguasaan terhadap tanah, sebagaimana termaktub dalam UUPA, diatur dengan jelas dan mencakup berbagai jenis hak, termasuk hak perorangan atau individu yang memiliki dimensi perdata . Tanah tidak hanya memiliki fungsi ekonomis tetapi juga menjadi cerminan status sosial seseorang di dalam masyarakat. Tingkat kepemilikan atau penguasaan atas tanah seringkali dijadikan sebagai indikator kedudukan sosial. Semakin luas tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh seseorang, semakin tinggi pula status sosial yang disandangnya. Hal ini juga mencerminkan prestasi sosial individu tersebut dan menjadi simbol budaya serta struktur sosial dalam komunitas tertentu).

Lebih jauh, tanah atau wilayah memegang peranan fundamental sebagai salah satu elemen utama dari keberadaan sebuah negara. Dalam konteks bangsa Indonesia, yang dikenal sebagai negara agraris sekaligus kepulauan, tanah memiliki arti strategis dan signifikan dalam mendukung kelangsungan kehidupan manusia serta berbagai aktivitasnya. Tanah menjadi unsur esensial bagi masyarakat Indonesia dalam menjalankan berbagai aspek kehidupan Tanah memiliki kemampuan untuk mencerminkan status sosial seseorang, yang terlihat dari seberapa besar tanah yang dikelola atau dimiliki. Semakin luas tanah yang dimiliki atau dikelola oleh individu, semakin tinggi pula status sosial yang dapat disandangnya. Hal ini menjadikan tanah sebagai salah satu indikator utama dalam mengukur kinerja sosial seseorang.

Selain itu, tanah sendiri juga berfungsi sebagai simbol budaya dan representasi nilai-nilai sosial yang hidup di tengah masyarakat. Tanah, atau wilayah, merupakan salah satu elemen mendasar yang tidak dapat dipisahkan dari keberadaan sebuah negara. Bagi Indonesia, yang dikenal sebagai negara agraris sekaligus negara kepulauan, tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis dan penting. Peranannya tidak hanya sebatas sumber daya alam, tetapi juga menjadi faktor penentu dalam upaya menciptakan kesejahteraan dan keberlangsungan hidup manusia di dalamnya. Dalam konteks masyarakat Indonesia, tanah adalah elemen kunci yang mendukung pelaksanaan berbagai aspek kehidupan, baik secara ekonomi, sosial, maupun budaya.

Tanah diberikan kepada individu atau badan hukum dengan disertai hak-hak yang diatur dalam UUPA agar dapat dimanfaatkan dan digunakan sesuai peruntukannya. Menurut Wantjik Saleh, ketika hak atas tanah diberikan, maka secara otomatis terjalin suatu hubungan hukum antara pemegang hak tersebut dengan tanah yang dimaksud.[1] Adapun hubungan hukum ini memungkinkan pemilik hak untuk melakukan berbagai tindakan hukum terkait tanah tersebut, termasuk peralihan hak kepada pihak lain. Jika tanah tersebut telah dikuasai secara fisik dan memiliki alas hak sebagai dasar penguasaan, maka langkah selanjutnya adalah mengesahkan dasar penguasaan tersebut menjadi hak atas tanah yang diakui secara resmi oleh negara.

[1] K. Wantjik Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, p.15.

Pengesahan ini bertujuan agar hubungan hukum yang telah terjalin antara pemilik tanah dan tanahnya memperoleh perlindungan hukum yang jelas. Proses formal yang mengubah status penguasaan tanah menjadi hak atas tanah dilakukan melalui pendaftaran tanah. Hasil akhir dari proses ini adalah diterbitkannya sertifikat tanah sebagai bukti otentik atas hak kepemilikan. Merujuk pada ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang untuk selanjutnya disebut dengan "**PP 24/1997**"), pemberian hak atas tanah termasuk dalam kategori pembuktian hak baru. Pembuktian hak baru ini diawali dengan suatu penetapan oleh pejabat berwenang yang memberikan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Biasanya, objek tanah yang dapat melalui proses pemberian hak ini adalah tanah yang sebelumnya berada dalam penguasaan langsung oleh negara.[2]

Hak atas tanah pada dasarnya bersumber dari hak menguasai tanah oleh negara, yang dapat diberikan kepada berbagai pihak. Penerima hak ini meliputi individu, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang yang memiliki kepentingan bersama, serta badan hukum. Badan hukum tersebut dapat berupa badan hukum privat, seperti perusahaan atau yayasan, maupun badan hukum publik yang berkaitan dengan kepentingan umum. Pemegang hak atas tanah diberikan sejumlah wewenang terkait penggunaan tanah yang dimilikinya. Wewenang ini dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu:

a. Wewenang Umum

   Wewenang yang bersifat umum memberikan hak kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanah tersebut secara luas. Penggunaan ini mencakup tanah itu sendiri, tubuh bumi yang ada di bawahnya, air, serta ruang udara di atas tanah tersebut. Namun, wewenang ini dibatasi pada sejauh mana penggunaan tersebut dibutuhkan bagi kepentingan gimana secara langsung berkaitan melalui pemakaian tanahnya. Segala bentuk penggunaan juga perlu untuk tunduk dalam ketetapan yang sudah ditentukan pada UUPA serta berbagai peraturan hukum lainnya.

[2] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Penalarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

b. Wewenang Khusus

Wewenang dengan sifat khusus Memberikan suatu hak kepada pemilik tanahnya dalam memakai tanah yang dimiliki berdasarkan pada jenis atau ragam dari hak atas tanahnya. Contohnya, kepada tanah dengan status Hak Milik, pemegang hak dapat menggunakannya untuk kegiatan seperti pertanian maupun mendirikan bangunan. Di dalam tanah dengan status Hak Guna Bangunan (yang untuk selanjutnya disebut dengan "**HGB**"), pemegang hak memiliki wewenang untuk mendirikan bangunan sesuai peruntukannya. Sementara itu, tanah dengan status Hak Guna Usaha (yang untuk selanjutnya disebut dengan "**HGU**") dapat dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan[3]

Tanah yang merupakan hak ekonomi yang dimiliki individu maupun badan hukum, seringkali menjadi sumber konflik atau sengketa. Sengketa pertanahan ini dapat menimbulkan berbagai dampak negatif yang signifikan, mencakup aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan. Dari sisi ekonomi, sengketa tanah memaksa pihak-pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya tambahan yang tidak sedikit. Biaya ini meliputi pengeluaran untuk penyelesaian hukum, pengacara, dan berbagai upaya mediasi atau arbitrase. Selain itu, dampak lanjutan yang dapat muncul adalah menurunnya produktivitas kerja, terutama pada sektor administrasi atau tata usaha.

Hal ini terjadi sebab sepanjang konflik berlangsung berbagai pihak terkait perlu mengalihkan perhatian, tenaga, dan waktu mereka untuk menangani sengketa tersebut, sehingga mengurangi fokus pada pekerjaan utama atau kegiatan usaha yang mereka kelola. Secara sosial, konflik pertanahan dapat menyebabkan keretakan hubungan atau ketidakharmonisan antar anggota masyarakat. Ketegangan ini dapat menghambat terciptanya kerjasama yang sebelumnya terjalin di antara warga. Jika konflik melibatkan instansi pemerintah, ketidakpuasan masyarakat terhadap penanganan sengketa dapat berujung pada menurunnya tingkat kepercayaan publik terhadap pemerintah, terutama terkait ketidakpastian hukum yang dirasakan. Di sisi lain, konflik berkepanjangan sering kali membuat tanah atau wilayah yang menjadi objek sengketa berada dalam kondisi *status quo*.

[3] Boedi Harsono, *Hukum Agaria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.

Artinya, tanah itu tak dapat dimanfaatkan/digunakan secara optimal selama konflik belum terselesaikan. Akibatnya, terjadi penurunan kualitas sumber daya lingkungan di area tersebut, yang pada akhirnya merugikan semua pihak yang berkepentingan.

Definisi sengketa pertanahan secara resmi diatur dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan. Peraturan itu merumuskan sengketa pertanahan sebagai perbedaan pandangan atau pendapat antara pihak-pihak yang memiliki kepentingan, yang biasanya berkaitan dengan keabsahan ada sebuah hak atas tanah, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan hak dan penerbitan tanda bukti hak. Sengketa ini melibatkan pihak yang merasa memiliki hubungan hukum atas tanah tersebut, serta pihak lain yang merasa kepentingannya terganggu akibat status hukum tanah tersebut.

Secara umum, istilah "sengketa" mengacu pada situasi di mana terdapat pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan atau keputusan pihak lain. Dalam situasi ini, pihak yang merasa dirugikan biasanya mengungkapkan ketidakpuasannya kepada pihak yang dianggap telah menyebabkan kerugian tersebut. Jika kondisi ini memunculkan perbedaan pendapat yang tidak dapat diselesaikan secara langsung, maka situasi tersebut dapat berkembang menjadi sengketa. Dalam konteks hukum, khususnya yang berkaitan dengan hukum kontrak, sengketa sering kali muncul akibat pelanggaran terhadap ketentuan yang telah disepakati dalam suatu perjanjian atau kontrak. Pelanggaran ini, yang dalam terminologi hukum disebut sebagai wanprestasi, dapat terjadi baik secara sebagian maupun menyeluruh oleh salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut. Dengan demikian, sengketa dalam hukum kontrak adalah perselisihan yang muncul sebagai akibat dari ketidaksesuaian pelaksanaan kontrak dengan kesepakatan awal. Menurut pandangan Nurnaningsih Amriani, sengketa dapat didefinisikan sebagai perselisihan yang timbul antara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian. Perselisihan ini umumnya disebabkan oleh adanya wanprestasi, yakni kegagalan atau ketidaksanggupan dari suatu pihak dalam membuat kewajiban yang dimiliki terpenuhi berdasarkan pada apa yang sudah disetujui pada perjanjiannya.[4]

[4] Mochammad Tauchid, *Masalah Agraria: Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, STPN Press, Yogyakarta, 2009.

UUPA mengatur dan menetapkan tata jenjang/hierarki dari hak penguasaan atas tanah dalam sistem Hukum Tanah Nasional. Pengaturan ini bertujuan memberi kejelasan tentang berbagai jenis hak atas tanah serta aspek hukum yang melingkupinya. Hierarki tersebut terdiri atas beberapa jenis hak sebagai berikut:

a. Hak Bangsa Indonesia

   Hak ini disebut dalam Pasal 1 UUPA dan merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam hierarki. Hak ini mencakup aspek perdata dan publik sekaligus, karena merupakan dasar bagi penguasaan tanah oleh negara dan masyarakat.

b. Hak Menguasai dari Negara

   Hak yang disebutkan dalam Pasal 2 UUPA ini memiliki aspek publik dan memberikan wewenang kepada negara untuk mengatur, mengelola, dan menentukan pemanfaatan tanah demi kepentingan umum.

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

   Hak ulayat (Pasal 3 UUPA) mencakup aspek perdata dan publik. Hak ini mengakui keberadaan hak-hak adat yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat, sejauh hak tersebut tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Salah satu contoh nyata kasus sengketa tanah yaitu pada Studi Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt). Gugatan yang diajukan oleh Penggugat didasarkan pada klaim bahwa hak-haknya telah dirugikan. Hak tersebut berasal dari sebuah perjanjian yang tertuang dalam Akta Nomor 6, bertanggal 21 November 2016, dengan judul "Perjanjian Kerjasama Proyek Normalisasi Kali Kedoya." Dalam perjanjian tersebut, Penggugat atas nama Hapiz Izpandi merasa bahwa Tergugat I, yaitu Saudara Harry Sutanto selaku Komisaris PT. Mutiara Idaman Jaya, serta Tergugat II, Saudara Muljono Tedjokusumo selaku Direktur PT. Mutiara Idaman Jaya, tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam akta tersebut. Isi dari Akta Nomor 6 memuat kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, yang intinya bertujuan untuk mengurus dan memproses penerbitan HGB atas tanah milik Tergugat I dan Tergugat II. Tanah tersebut berlokasi di wilayah Kedoya Selatan, Kelurahan Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan luas total 15.804 meter persegi, di mana status HGB atas tanah tersebut telah mati selama 7 tahun.

Sebagai bagian dari kesepakatan, Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan dokumen berupa sertifikat HGB tanah milik PT. Mutiara Idaman Jaya kepada Penggugat untuk diproses lebih lanjut. Setelah menerima dokumen tersebut, Penggugat segera melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian, yaitu memproses penerbitan sertifikat HGB baru atas tanah yang terletak di Kedoya Selatan tersebut. Akhirnya, sertifikat HGB dengan nomor 04033 atas nama PT. Mutiara Idaman Jaya berhasil diterbitkan. Namun, meskipun Penggugat telah menyelesaikan kewajibannya dengan baik, Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi kewajiban mereka untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

Penyelesaian terhadap berbagai permasalahan yang berhubungan dengan sengketa pertanahan umumnya dilakukan melalui jalur pengadilan. Proses hukum ini sering kali memberikan dampak sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, seperti meningkatnya biaya, waktu yang terbuang, serta potensi munculnya konflik baru di antara pihak-pihak yang bersengketa. Pada umumnya untuk kasus-kasus tertentu seperti penggarapan tanah oleh masyarakat pada tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan tanah lain yang serupa, penyelesaian melalui jalur non-litigasi sering kali lebih efektif dibandingkan penyelesaian melalui pengadilan. Jalur ini biasanya ditempuh melalui proses perundingan dengan mengikutsertakan pihak ketiga di mana sifatnya netral beserta tanpa memihak. Peran dari pihak ketiga tersebut sangat penting dalam membentuk suasana dialog dengan kondusif, maka setiap pihak yang bersengketa dapat meraih kesepakatan secara damai dan adil.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan serta karakteristik tanah itu, sehingga pemanfaatannya dapat memberikan manfaat optimal. Manfaat ini tidak hanya dirasakan oleh individu atau pihak pemilik tanah, tetapi juga oleh masyarakat luas dan negara. Kendati demikian, penyesuaian pemanfaatan tanah itu tidak berarti mengesampingkan kepentingan umum. Sebaliknya, penggunaan tanah harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan masyarakat dan kepentingan individu, sehingga keduanya dapat berjalan berdampingan secara harmonis. Dengan demikian, tujuan utama dari penggunaan tanah, yaitu tercapainya kemakmuran, kesejahteraan, dan kebahagiaan bagi seluruh lapisan masyarakat, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA, dapat terwujud.

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian adalah yuridis normatif yang dilakukan dengan cara berfokus pada penelaahan bahan pustaka atau data sekunder.[5] Data ini mencakup dokumen, peraturan perundang-undangan, serta berbagai literatur yang relevan dengan topik atau isu hukum yang sedang diteliti. Metode ini menempatkan bahan pustaka sebagai dasar utama untuk menggali, memahami, dan menganalisis permasalahan hukum yang menjadi subjek penelitian. Dalam prosesnya, peneliti melakukan penelusuran menyeluruh terhadap berbagai aturan hukum, doktrin, dan teori yang tercantum dalam literatur ilmiah, baik dalam bentuk buku, jurnal, maupun karya akademik lainnya. Tujuannya adalah untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif dan terstruktur mengenai kerangka hukum yang berkaitan dengan masalah yang diangkat.[6]

B. PEMBAHASAN

1. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Hak Milik Atas Tanah

Permasalahan yang berkaitan dengan konflik pertanahan sering kali terjadi di masyarakat, dengan bentuk dan sifat yang sangat beragam. Hal ini menyebabkan berbagai pihak terlibat dalam proses penyelesaian konflik tersebut, termasuk aparat penegak hukum, lembaga swadaya masyarakat, serta pemerintah. Meski demikian, proses penyelesaian konflik sering kali menemui hambatan dan kebuntuan, sehingga masalah tersebut cenderung berlarut-larut. Salah satu penyebab utamanya adalah lemahnya proses identifikasi terhadap akar penyebab permasalahan serta kurangnya pemahaman terhadap pihak-pihak yang berkepentingan dalam konflik tersebut. Selain itu, solusi yang ditawarkan sering kali hanya bersifat sementara, sehingga tidak mampu memberikan penyelesaian yang permanen.

Secara konseptual, konflik pertanahan dapat diartikan sebagai suatu proses interaksi diantara sejumlah dua pihak maupun lebih, baik individu maupun kelompok, dengan setiap dari pihaknya berusaha memperjuangkan kepentingan yang dimiliki terhadap objek dengan kondisi sama, yakni berwujud tanah. Objek tersebut meliputi tanah itu sendiri serta benda-benda terkait dan berada di atasnya.

---

[5] Juan Matheus dan Ariawan Gunadi, *Pembentukan Lembaga Pengawas Perlindungan Data Pribadi di Era Ekonomi Digital : Kajian Perbandingan dengan KPPU*, JUSTISI, Vol.10, No.1 (2023), p.24.

[6] Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.

Sumber Konflik Pertanahan Konflik dalam aspek pertanahan dapat timbul dari berbagai sumber, di antaranya adalah perbedaan nilai dan benturan kepentingan, kurangnya informasi atau data yang valid, serta kondisi yang tidak terkelola dengan baik pada aspek pertanahan di suatu wilayah. Selain itu, kesenjangan dalam struktur kepemilikan dan penguasaan tanah juga menjadi salah satu sumber konflik utama. Pada dasarnya, konflik ini sering kali berakar pada perbedaan pandangan mengenai status hukum tanah tertentu, terutama yang berkaitan dengan kepemilikan dan penggunaannya.

Beberapa penyebab utama yang memicu sengketa tanah dapat dirangkum sebagai berikut:

a. Tidak tertibnya administrasi pertanahan pada masa lalu.
b. Ketimpangan struktur dalam penguasaan dan kepemilikan tanah.
c. Sistem publikasi pendaftaran tanah yang bersifat negatif.
d. Tingginya kebutuhan akan tanah serta lonjakan harga tanah yang sulit dikendalikan.
e. Tumpang tindih peraturan yang berlaku, baik secara vertikal maupun horizontal.
f. Banyaknya tanah yang terlantar dan tidak dimanfaatkan.
g. Ketidakcermatan petugas seperti notaris dan pejabat pembuat akta tanah dalam menjalankan tugas.
h. Lemahnya komitmen penegak hukum dalam melaksanakan peraturan secara konsisten.

Menurut wawancara yang dilakukan dengan pihak Badan Pertanahan Nasional (yang untuk selanjutnya disebut dengan "**BPN**") Kabupaten Gorontalo, terdapat berbagai jenis permasalahan pertanahan yang kerap muncul, baik yang disebabkan oleh faktor internal maupun eksternal. Faktor internal meliputi ketidakjelasan batas tanah, penjualan tanah tanpa persetujuan ahli waris lain, klaim hak yang saling bertentangan, dan klaim kepemilikan terhadap tanaman di atas tanah yang dipermasalahkan. Sementara itu, faktor eksternal sering kali disebabkan oleh keputusan BPN yang kurang cermat, seperti penerbitan sertifikat tanah tanpa memastikan persetujuan semua ahli waris, atau adanya sertifikat ganda untuk tanah yang sama.

Konflik Tanah Konflik pertanahan dapat muncul dalam berbagai bentuk, seperti:

a. Konflik kepemilikan tanah warisan.
b. Sengketa tanah akibat jual beli yang tidak sah.
c. Masalah tanah gono-gini.
d. Penguasaan tanah dengan bukti hak yang tumpang tindih.
e. Penguasaan tanah bekas milik negara yang diklaim oleh individu atau badan hukum.

Konflik agraria kerap kali mencuat pada tanah perkebunan, tanah yang termasuk kawasan hutan, serta aset milik pemerintah atau Badan Usaha Milik Negara (yang untuk selanjutnya disebut dengan "**BUMN**") yang dikuasai masyarakat tanpa landasan hukum yang memadai. Situasi ini mencerminkan persoalan yang rumit dan berlapis, terutama dalam konteks penetapan serta pendaftaran tanah yang berstatus sengketa. Permasalahan tersebut biasanya muncul akibat perbedaan pandangan dan interpretasi terkait beberapa aspek penting, seperti penetapan hak atas tanah negara, proses penetapan hak atas tanah yang berasal dari hasil nasionalisasi, hingga pengaturan terhadap tanah yang sebelumnya berstatus hak barat. Selain itu, konflik juga sering dipicu oleh tumpang tindih dalam pendaftaran hak milik atas tanah, serta penguasaan tanah yang terdampak oleh perubahan wilayah administrasi desa. Kompleksitas ini menuntut adanya pendekatan yang menyeluruh, tidak hanya dari sisi hukum tetapi juga mempertimbangkan aspek sosial dan historis yang melekat pada tanah tersebut, guna menciptakan solusi yang adil dan berkelanjutan bagi semua pihak yang terlibat.

Menurut Takdir Rahmadi, terdapat sejumlah teori yang dapat digunakan untuk menjelaskan penyebab terjadinya konflik atau sengketa dalam masyarakat. Teori-teori ini memberikan kerangka pemahaman yang beragam mengenai dinamika sosial dan menyediakan pendekatan-pendekatan yang berbeda untuk mengatasi konflik.[7] Adapun teori-teori tersebut adalah sebagai berikut:

[7] I Gusti Ayu Gangga Santi Dewi, *Hukum Agraria di Indonesia*, CV.Jakad Media Publishing, Surabaya, 2019.

a. Teori Hubungan Masyarakat

Teori hubungan masyarakat berfokus pada penyebab konflik yang muncul akibat kurangnya kepercayaan serta rivalitas antara kelompok-kelompok dalam masyarakat. Ketegangan semacam ini sering kali dipicu oleh prasangka, atau ketidakpahaman terhadap kelompok lain yang memiliki pandangan, kepentingan, atau nilai-nilai yang berbeda. Para pendukung teori ini berpendapat bahwa solusi untuk mengatasi konflik semacam ini adalah dengan meningkatkan komunikasi secara terbuka antara kelompok-kelompok yang bersengketa. Selain itu, penting untuk membangun saling pengertian melalui dialog yang jujur serta mendorong pengembangan toleransi, sehingga setiap kelompok dapat menerima keberagaman yang ada di tengah masyarakat. Tujuan akhir dari pendekatan ini adalah terciptanya harmoni sosial melalui penghapusan prasangka dan penanaman sikap saling menghormati.

b. Teori Negosiasi Prinsip

Teori negosiasi prinsip memberi penjelasan bahwa konflik sering muncul karena adanya perbedaan kepentingan, kebutuhan, atau sudut pandang di antara para pihak yang terlibat. Pendukung teori ini percaya bahwa konflik dapat diredam jika pihak-pihak yang terlibat mampu memisahkan antara perasaan pribadi dengan isu utama yang menjadi sumber perselisihan. Lebih jauh, negosiasi perlu dilakukan berdasarkan kepentingan substantif yang relevan, bukan sekadar mempertahankan posisi tetap yang rigid atau dogmatis. Dengan cara ini, pihak berkonflik dapat menemukan solusi yang saling menguntungkan tanpa harus merugikan salah satu pihak.

c. Teori Identitas

Teori identitas menyatakan bahwa konflik dapat terjadi ketika suatu kelompok merasa bahwa identitas mereka, baik secara budaya, agama, atau nilai-nilai fundamental, berada dalam ancaman dari kelompok lain. Konflik jenis ini sering kali dipicu oleh rasa tidak aman atau ketakutan bahwa identitas kelompok mereka akan hilang atau terhapus. Para pendukung teori ini menyarankan metode penyelesaian yang melibatkan dialog mendalam dan lokakarya yang difasilitasi oleh pihak ketiga.

Lokakarya ini bertujuan untuk membantu masing-masing pihak mengidentifikasi ancaman dan kekhawatiran mereka secara eksplisit, serta membangun empati di antara pihak-pihak yang berkonflik. Melalui proses ini, diharapkan dapat tercapai kesepakatan bersama yang tidak hanya menghormati identitas masing-masing pihak, tetapi juga memperkuat pengakuan terhadap keberadaan dan hak kelompok lain.

d. Teori Kesalahpahaman Antarbudaya

Teori ini menjelaskan bahwa konflik sering kali muncul karena perbedaan budaya yang mendasar, yang menyebabkan ketidaksepahaman atau salah pengertian dalam berkomunikasi. Ketidakmampuan untuk memahami cara berpikir, bahasa, atau perilaku budaya lain dapat memicu ketegangan dan konflik. Oleh karena itu, teori ini menekankan pentingnya dialog antara pihak-pihak yang berasal dari latar belakang budaya yang berbeda.

2. Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Milik atas Tanah

Upaya dalam menyelesaikan berbagai permasalahan hukum yang berkaitan dengan perselisihan atau sengketa tanah telah diatur secara tegas dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (yang untuk selanjutnya disebut dengan "**PP BPN**"). Ketentuan tersebut, khususnya dalam Pasal 3 angka (3) dan (4) PP BPN, menegaskan bahwa Kepala BPN memiliki tugas dan tanggung jawab untuk merumuskan serta melaksanakan kebijakan di sejumlah bidang strategis. Tugas-tugas tersebut meliputi pengaturan terkait penetapan hak atas tanah, proses pendaftaran tanah, serta upaya pemberdayaan masyarakat dalam konteks pertanahan. Selain itu, Kepala BPN juga bertanggung jawab di bidang pengaturan, penataan, serta pengendalian kebijakan yang berhubungan dengan masalah pertanahan secara menyeluruh. Sebagai negara yang berlandaskan pada asas negara hukum, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, seluruh aspek kehidupan masyarakat, termasuk yang berkaitan dengan hak atas tanah dan pengelolaannya, harus senantiasa mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.[8]

[8] Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005.

Penyelesaian terhadap sengketa yang berkaitan dengan tanah pada umumnya dilakukan melalui jalur hukum, yaitu dengan membawa kasus tersebut ke pengadilan. Sengketa yang muncul sering kali disebabkan oleh pelanggaran terhadap peraturan *landform*, yakni upaya penataan ulang struktur penguasaan dan pemilikan tanah. Penegakan hukum atas kasus-kasus semacam ini dilakukan dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai dasar hukum yang mendasari proses penyelesaian. Dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan (yang untuk selanjutnya disebut dengan "**Kep BPN 34/2007**"), dibuat perbedaan yang cukup mendasar antara istilah sengketa dan konflik. Sengketa didefinisikan sebagai suatu kondisi yang mencerminkan adanya perbedaan nilai, kepentingan, pandangan, atau persepsi di antara pihak-pihak tertentu. Pihak-pihak tersebut dapat berupa individu perorangan maupun badan hukum, baik yang bersifat privat maupun publik. Sengketa ini biasanya berkaitan dengan status kepemilikan, status penggunaan, atau pemanfaatan suatu bidang tanah tertentu, termasuk yang terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara mengenai penguasaan, kepemilikan, serta penggunaan atau pemanfaatan tanah tersebut.[9]

Penyelesaian sengketa tanah juga dapat dilakukan melalui proses perundingan atau mediasi memiliki sejumlah kelebihan bila dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan. Salah satu keuntungan utama dari penyelesaian melalui perundingan adalah efisiensi waktu, biaya, dan tenaga yang dibutuhkan. Proses pengadilan, yang sering kali memakan waktu cukup lama, serta membutuhkan biaya yang besar dan tenaga yang cukup banyak, membuat perundingan sebagai alternatif yang lebih praktis dan menguntungkan bagi pihak-pihak yang bersengketa. Metode perundingan ini juga sejalan dengan sifat khas bangsa Indonesia yang lebih memilih untuk menyelesaikan berbagai persoalan melalui musyawarah mufakat. Selain itu, masih terdapat ketidakpercayaan sebagian masyarakat terhadap lembaga peradilan, yang menyebabkan mereka lebih memilih jalur alternatif.

[9] Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), Jakarta, 2012.

Kendala administratif yang sering muncul dalam proses hukum formal juga sering membuat pengadilan menjadi pilihan terakhir bagi mereka yang terlibat dalam sengketa tanah. Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi dapat dianggap sebagai pilihan yang sangat tepat. Hal ini dikarenakan proses mediasi memberikan kesempatan yang sama bagi kedua belah pihak yang bersengketa untuk berada pada posisi yang sejajar, sehingga mendorong tercapainya penyelesaian adil dan menguntungkan bagi kedua belah pihak (*win-win solution).*[10]

Berdasarkan pengalaman, mediasi sering kali terbukti efektif dalam penyelesaian sengketa lingkungan, yang memiliki karakteristik yang mirip dengan sengketa pertanahan. Namun, keberhasilan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah juga sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti faktor budaya setempat dan hukum adat yang mungkin berlaku di wilayah tertentu, yang turut mempengaruhi cara penyelesaian sengketa tanah. Pada proses mediasi, terdapat seorang mediator yang berfungsi sebagai pihak ketiga yang netral, yang membantu kedua belah pihak untuk menemukan solusi terbaik atas sengketa yang sedang dihadapi. Mediator ini berperan untuk memberikan informasi baru atau alternatif solusi yang dapat diterima oleh kedua pihak yang bersengketa, serta membantu mereka untuk menjelaskan permasalahan yang ada dengan cara yang lebih terbuka dan konstruktif. Dengan demikian, mediator berperan sebagai fasilitator yang memastikan proses mediasi berjalan dengan baik dan mendukung kedua belah pihak dalam mencapai kesepakatan bersama.

Mediasi, yaitu masuk ke dalam bentuk alternatif dalam menyelesaikan sengketa berdasarkan kepada Undang-Undang No 30 Tahun 1999, “memiliki tujuan untuk menyelesaikan sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral dan tidak berpihak”. Proses dalam mediasi ini memungkinkan setiap pihaknya bersengketa agar dapat meraih kesepakatan damai dengan sifat permanen serta yang berkesinambungan Keunggulan utama dari mediasi adalah untuk kedua belah pihaknya berada dalam posisi setara tanpa terdapat pihak yang merasa lebih menang maupun kala, dengan dikenal dengan konsep berupa *win-win solution*.[11]

---

[10] Bustam, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Lembaga Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan*, Tesis, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2008

[11] Maria SW Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*, Penerbit Kompas, Jakarta, 2009.

Dalam kasus yang tercermin dalam Studi Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt, seharusnya pihak-pihak yang terlibat mempertimbangkan penggunaan alternatif dalam menyelesaikan sengketa dengan dilaksanakan pada luar jalur pengadilannya, yaitu melalui tahap mediasi. Adanya suatu mediasi yaitu menjadi sebuah bentuk menyelesaikan sengketa pada lingkup luar pengadilan dapat sebagai pilihan yang lebih efisien serta efektif, mengingat proses pengadilan acap kali menghabiskan waktu dan biaya dengan cukup besar. efektif, mengingat proses pengadilan sering kali memakan waktu dan biaya yang cukup besar. Melalui dilakukan mediasi, para pihak yang bersengketa dapat memiliki kesempatan untuk berkomunikasi secara langsung, menyampaikan pandangan, serta mencari solusi yang dapat diterima bersama tanpa harus melalui proses peradilan yang lebih formal.

C. PENUTUP

1. Persoalan yang berkaitan dengan konflik di bidang pertanahan kerap kali muncul di tengah masyarakat dan memiliki bentuk serta sifat yang sangat bervariasi. Keragaman bentuk konflik ini menyebabkan banyak pihak yang terlibat dalam proses penyelesaiannya, termasuk aparat penegak hukum, lembaga swadaya masyarakat (LSM), serta pihak pemerintah. Namun, dalam kenyataannya, proses penyelesaian konflik pertanahan sering menemui berbagai hambatan yang berujung pada kebuntuan. Akibatnya, konflik tersebut cenderung berlarut-larut dan tidak kunjung menemukan penyelesaian yang efektif. Salah satu faktor utama yang menjadi penyebab terjadinya kebuntuan tersebut adalah lemahnya upaya identifikasi terhadap akar permasalahan yang mendasari konflik. Selain itu, kurangnya pemahaman mengenai pihak-pihak yang memiliki kepentingan dalam konflik juga menjadi penghambat yang signifikan.
2. Penyelesaian masalah sengketa tanah pada umumnya dilakukan melalui mekanisme formal, yaitu dengan membawa perkara tersebut ke ranah hukum melalui jalur pengadilan. Langkah ini diambil dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang bersengketa.

Sengketa yang timbul sering kali disebabkan oleh adanya pelanggaran terhadap ketentuan landform, yaitu suatu upaya penataan ulang terhadap struktur penguasaan dan kepemilikan tanah yang bertujuan untuk menciptakan keadilan dalam penguasaan sumber daya tanah. Proses penegakan hukum atas kasus-kasus yang berkaitan dengan sengketa tanah dilakukan dengan berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang menjadi dasar hukum dalam proses penyelesaian. Salah satu regulasi penting yang menjadi acuan adalah Kep BPN 34/2007. Dalam keputusan tersebut, diuraikan berbagai langkah teknis yang dapat diambil untuk menangani dan menyelesaikan masalah pertanahan.Penyelesaian sengketa tanah tidak selalu harus dilakukan melalui jalur peradilan, karena terdapat alternatif lain yang dapat dipertimbangkan, yakni melalui proses perundingan atau mediasi. Alternatif ini menawarkan sejumlah kelebihan yang signifikan jika dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui proses hukum di pengadilan. Salah satu manfaat utama yang dapat diperoleh dari penyelesaian sengketa melalui perundingan atau mediasi adalah efisiensi dalam hal waktu, biaya, dan tenaga yang diperlukan. Proses pengadilan sering kali membutuhkan waktu yang relatif lama karena melibatkan berbagai tahapan prosedural yang kompleks dan terkadang rumit. Selain itu, biaya yang harus dikeluarkan selama proses pengadilan berlangsung juga cenderung besar, mencakup biaya pengacara, biaya administrasi, serta biaya lainnya yang tidak jarang menjadi beban tambahan bagi pihak-pihak yang bersengketa. Di sisi lain, penyelesaian sengketa melalui perundingan atau mediasi dapat mengurangi beban ini secara signifikan, karena prosesnya dirancang untuk lebih sederhana dan fleksibel.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Dewi, I Gusti Ayu Gangga Santi. 2019. *Hukum Agraria di Indonesia*. (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing).

Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agaria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).

Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana).

Saleh, K. Wantjik. 1982. *Hak Anda atas Tanah*. (Jakarta: Ghalia Indonesia).

Sarjita. 2005. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. (Yogyakarta: Tugujogja Pustaka).

Sumardjono, Maria SW. 2009. *Mediasi Sengketa Tanah*. (Jakarta: Penerbit Kompas).

Sutedi, Adrian. 2009. *Peralihan Hak atas Tanah dan Penalarannya*. (Jakarta: Penerbit Sinar Grafika).

Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. (Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia)).

Tauchid, Mochammad. 2009. *Masalah Agraria: Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*. (Yogyakarta: STPN Press).

Publikasi

Matheus, Juan dan Ariawan Gunadi. *Pembentukan Lembaga Pengawas Perlindungan Data Pribadi di Era Ekonomi Digital : Kajian Perbandingan dengan KPPU*. JUSTISI. Vol.10. No.1 (2023).

Karya Ilmiah

Bustam. 2008. *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Lembaga Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan*. Tesis. (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).

Sumber Hukum

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 120/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt.