

**PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG DALAM
MENYELESAIKAN SENGKETA HAK ATAS TANAH**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



TISTA FEBRIANTI

NIM : 30301900336

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

HALAMAN PERSETUJUAN
PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG DALAM
MENYELESAIKAN SENGKETA HAK ATAS TANAH



Dosen Pembimbing :

Dr.H Amin Purnawan,S.H.,Sp.N.,M.Hum.

NIDN. 0606126501

HALAMAN PENGESAHAN
PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG DALAM
MENYELESAIKAN SENGKETA HAK ATAS TANAH

Dipersiapkan dan disusun oleh

Tista Febrianti

NIM : 30301900336

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 14 Agustus 2023
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

Dr. H. Umar Ma'ruf, SH., Sp.N., M.Hum

NIDN : 0617026801

Anggota

Anggota

Dr. Setyawati, S.H., M.Hum

NIDK : 8808823420

Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN : 0606126501



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 06-0707-760

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“Terkadang orang dengan masa lalu paling kelam akan menciptakan masa depan paling cerah” - Umar bin Khattab

Skripsi ini saya persembahkan :

1. Kedua orang tua tercinta Bapak Bambang Dwi Satoto dan Ibu Khotiah Darmiyati yang selalu memberikan dukungan moril dan materi, kasih sayang, serta do'a yang tiada henti kepada penulis dalam mengenyam pendidikan.
2. Keluarga besar Bapak Bambang Dwi Satoto dan Ibu Khotiah Darmiyati yang selalu mendoakan penulis dan serta memberikan semangat dan perhatian kepada penulis.
3. Teman-teman baikku
4. Dosen Pembimbing penulis (Dr. H Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.)
5. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum UNISSULA.
6. Almamater UNISSULA dan Fakultas Hukum Unissula.

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : TISTA FEBRIANTI

NIM. : 30301900336

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA HAK ATAS TANAH”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar Peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 4 Agustus 2023

Yang Menyatakan



TISTA FEBRIANTI
NIM. 30301900336

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : TISTA FEBRIANTI

NIM. : 30301900336

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul :

“PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA HAK ATAS TANAH” dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 14 Agustus 2023

Yang Menyatakan



TISTA FEBRIANTI
NIM. 30301900336

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb

Puji Syukur atas kehadiran Allah SWT yang maha kuasa telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya kepada kita semua. Alhamdulillah dengan segenap kebesarannya, akhirnya saya sebagai penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum dalam bentuk Skripsi dengan judul **“PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA HAK ATAS TANAH”**

Skripsi ini ditujukan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa tanpa adanya bimbingan, bantuan, dukungan, doa dari berbagai pihak, penulisan tugas akhir ini akan terasa berat untuk diselesaikan. Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini. Penulis menyampaikan terimakasih kepada yang terhormat :

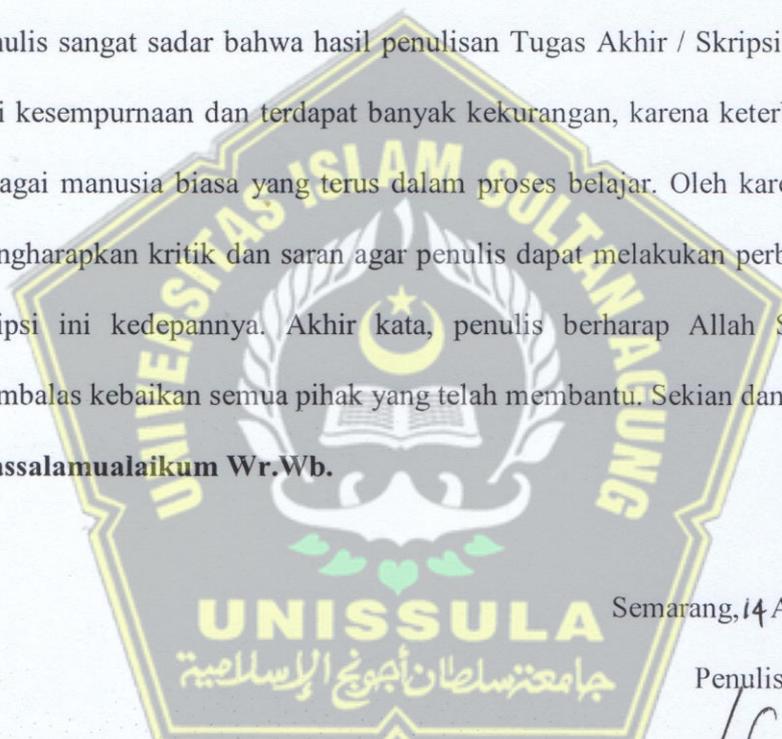
1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah dan berbagai kemudahan serta telah menemani penulis setiap saat hingga skripsi ini dapat diselesaikan;
2. Orang tua penulis Bapak Bambang Dwi Satoto dan Ibu Khotiah Darmiyati selalu mendoakan tanpa bosan, menyemangati tanpa lelah yg penulis hadapi;

3. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I dan Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
6. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H, M.H. selaku Ketua Program Studi S1 dan Ibu Ida Musofiana, S.H., M.H. selaku Sekretaris Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
7. Bapak Dr.H Amin Purnawan,S.H.,Sp.N.,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah dengan sabar memberikan arahan dan masukan hingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
8. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, SH., Sp.N., M.Hum selaku Dosen Wali selama penulis menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang sudah memberikan ilmu selama penulis menempuh pendidikan Sarjana Hukum, beserta Staf dan Jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

10. Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Semarang yang digunakan penulis untuk memperoleh data dengan cara wawancara terkait judul penelitian; dan
11. Seluruh rekan-rekan kuliah almamater Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah banyak memberikan kenangan kepada penulis tanpa dapat kami sebut satu-persatu.

Penulis sangat sadar bahwa hasil penulisan Tugas Akhir / Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan terdapat banyak kekurangan, karena keterbatasan penulis sebagai manusia biasa yang terus dalam proses belajar. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran agar penulis dapat melakukan perbaikan terhadap skripsi ini kedepannya. Akhir kata, penulis berharap Allah SWT berkenan membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu. Sekian dan terimakasih.

Wassalamualaikum Wr.Wb.



Semarang, 14 Agustus 2023

Penulis

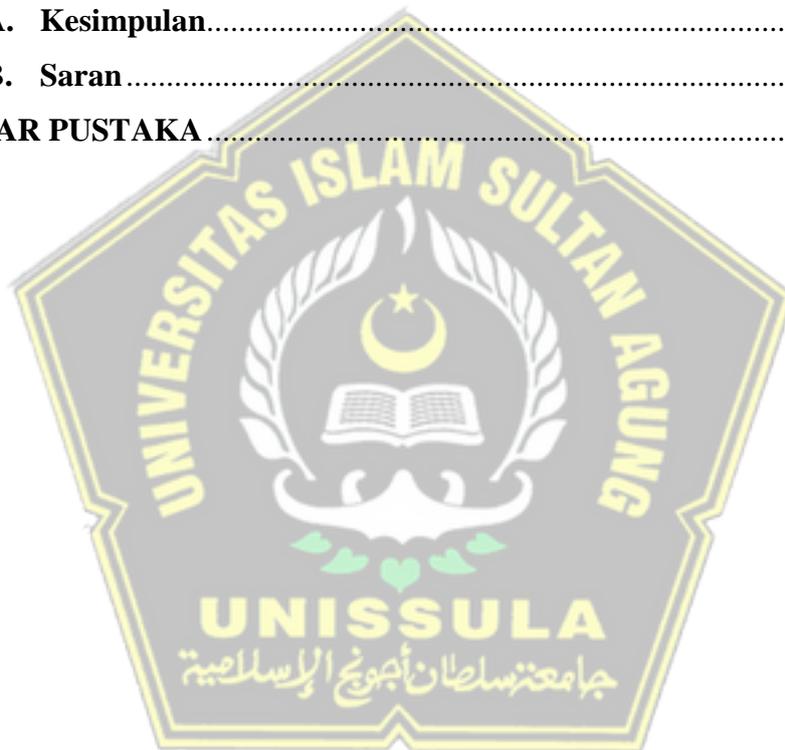
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tista Febrianti', written over a faint grid background.

TISTA FEBRIANTI
NIM. 30301900336

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian	9
E. Terminologi	10
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Badan Pertanahan Nasional	18
1. Sejarah Badan Pertanahan Nasional	18
2. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional	21
3. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional	22
B. Pertanahan	25
1. Pengertian Tanah	25
2. Asas-Asas Hukum Agraria di Indonesia	28
3. Hukum Tanah	31
4. Hak atas Tanah	36
C. Sengketa Pertanahan	40
1. Pengertian Sengketa Tanah	40

2. Jenis-Jenis Sengketa Tanah	44
3. Penyebab Konflik Lahan.....	47
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
A. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah	52
B. Kendala dan Solusi Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	75
BAB IV PENUTUP	81
A. Kesimpulan.....	81
B. Saran.....	83
DAFTAR PUSTAKA	85



ABSTRAK

Tanah merupakan kebutuhan yang harus dimiliki dari setiap warga negara Indonesia saat ini. Tanah juga memiliki peranan yang sangat penting bagi setiap orang, yang dapat dilihat dari antusiasnya setiap orang akan memperoleh dan mempertahankan tanah yang mereka inginkan dan mereka miliki. Tanah merupakan Karunia Tuhan Yang Maha Esa, memiliki nilai yang sangat tinggi secara derajat seseorang didalam masyarakat. Penelitian ini dilakukan untuk dapat memahami peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah di masyarakat Kabupaten Semarang. Tujuannya adalah melihat peran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah, melihat faktor apa saja yang mempengaruhi persengketaan dan melihat perkara apa saja yang biasanya muncul dari persengketaan tanah.

Metode penelitian dengan pendekatan yuridis sosiologis yang bersifat deskriptif kualitatif. Sumber data meliputi data primer, data sekunder, dan data tersier. Metode pengumpulan data dilakukan Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Semarang guna menghimpun data sekunder dengan melakukan wawancara narasumber

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam melakukan wewenangnya BPN sesuai dengan peraturan perundangan. Badan Pertanahan Nasional melakukan mediasi dari perkara sengketa tersebut. Dengan demikian penyelesaian sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui 2 (dua) hal yaitu penyelesaian melalui litigasi dan penyelesaian melalui non litigasi. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang adalah melalui mediasi, karena ranah Kantor Pertanahan sebagai mediator tidak bisa sebagai pemutus/pengadil, serta upaya penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang adalah dengan mengupayakan proses mediasi lebih dari satu kali, menegaskan akan iktikad baik dari masing masing pihak yang bersengketa dalam bermusyawarah, mempersilahkan para pihak untuk menyertakan pendamping orang yang terpercaya untuk membantu memberikan argumentasi dan bukti bukti, serta pada internal Kantor Pertanahan adalah dengan menunjuk mediator yang siap secara pengetahuan dan kemampuan untuk menjadi mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Kendala penyelesaian sengketa terdapat pihak-pihak yang bersangkutan beberapa tidak datang pada penyelesaian di Pengadilan.

Kata Kunci : Sengketa; Tanah; Badan Pertanahan Nasional.

ABSTRACT

Land is a necessity that must be owned by every Indonesian citizen at this time. Land also has a very important role for everyone, which can be seen from everyone's enthusiasm to acquire and maintain the land they want and own. Land is a gift from God Almighty, has a very high value in terms of a person's degree in society. This research was conducted to understand the role of the Semarang Regency Land Office in resolving land rights disputes in the Semarang Regency community. The aim is to see the role of the Semarang District Land Office in resolving land rights disputes, to see what factors influence disputes and to see what cases usually arise from land disputes.

The research method with a juridical sociological approach that is descriptive qualitative. Data sources include primary data, secondary data, and tertiary data. The data collection method was carried out by the National Land Agency in Semarang Regency to collect secondary data by conducting interviews with sources.

The results of the research show that in carrying out its authority, BPN complies with laws and regulations. The National Land Agency mediates the disputed case. Thus the resolution of land disputes can be resolved through 2 (two) things, namely settlement through litigation and settlement through non-litigation. The role of the Semarang Regency Land Office is through mediation, because the realm of the Land Office as a mediator cannot be a breaker/adjudicator, as well as efforts to resolve land disputes at the Semarang Regency Land Office is by pursuing the mediation process more than once, affirming the good faith of each disputing party in deliberations, inviting the parties to include a trusted companion to help provide arguments and evidence, and internally the Land Office is to appoint a mediator who is ready with the knowledge and ability to become a mediator in resolving land disputes at the Land Office Semarang Regency. The obstacle to resolving disputes is that some of the parties concerned do not come to a settlement in court.

Keywords: *Dispute; Land; National Land Agency.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan yang harus dimiliki dari setiap warga negara Indonesia saat ini. Tanah juga memiliki peranan yang sangat penting bagi setiap orang, yang dapat dilihat dari keinginannya setiap orang akan memperoleh dan mempertahankan tanah yang mereka inginkan dan mereka miliki. Tanah merupakan Karunia Tuhan Yang Maha Esa, memiliki nilai yang sangat tinggi seseorang didalam masyarakat.

Negara Indonesia merupakan Negara agraris, sehingga tanah mempunyai arti penting untuk kehidupan penduduk di Indonesia. Di sisi lain tanah juga mempunyai arti penting bagi negara yaitu mewujudkan pembangunan serta bertujuan untuk memakmurkan rakyat dan oleh karena itu penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah memperoleh jaminan hukum. Pembangunan Hukum Tanah Nasional dilandasi konsepsi hukum adat yang mengandung prinsip *komunalistik religious* yang memungkinkan adanya penguasaan tanah secara individual dengan hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung kebersamaan.¹

Untuk itu perlu adanya aturan hukum tertulis yang mengatur dengan rinci tentang sumber daya alam Republik Indonesia. Hal ini terdapat dalam

¹ Muhammad Ilham Arisputa, 2015, *Reforma Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 2.

sistem hukum nasional dalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3) yang menegaskan bahwa² :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Pentingnya tanah bagi keberlangsungan hidup masyarakat, maka harus diperlukan peraturan yang lengkap. Semua bertujuan untuk menghindari persengketaan tanah, baik yang menyangkut pemilikan ataupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan pemilikinya, maka dari itu dibuat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut UUPA.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah memiliki arti yaitu bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam seluruh aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspek, yaitu tanah dalam pengertian yuridis disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan 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.”

² Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Tahun 1945, Pustaka Mahardika, 2018. hlm 24

Dengan demikian, bahwa tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi 2 (dua) dengan ukuran panjang dan lebar. Ada juga ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas berdimensi 3 (tiga), yaitu panjang lebar, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam hukum penataan ruang.³

Dengan dikeluarkan UUPA dapat menghilangkan sifat dualisme dalam ruang agraria dan peraturan-peraturan yang lama dihapuskan dan diganti dengan hak-hak yang terbaru sesuai dengan UUPA. Hukum agraria yang baru berdasarkan pada hukum adat yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia juga merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli.

Tujuan dari Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu⁴: meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional; meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat semuanya.

UU Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 (UUPA) mengakhiri situasi ini dengan membuat UU Pertanahan Nasional tentang pemanfaatan konsep, prinsip, sistem, dan institusi tradisional. Berdasarkan UUPA status tanah secara umum dibagi menjadi 2 (dua) yaitu tanah negara dan tanah pribadi. Tanah pribadi terdaftar atau belum, dan tanah negara didefinisikan sebagai

³ Urip Santoso, 2012, "*Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*", Kencana, Jakarta, hal. 9.

⁴ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

tanah tanpa hak yang melekat padanya.⁵ UUPA juga mencakup konteks hukum adat, asalkan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Pertumbuhan hukum adat, termasuk hak atas tanah, tidak terlepas dari perkembangan dan pengaruh politik hukum tersebut.

Kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan terutama dalam hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 2 Ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang perbuatan hukum yang mengenai tanah.⁶

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat juga merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

⁵ Nyoman Putu Budiarta, 2018, *Restriction and Incentives of Investment in Indonesia: Considering the Provisions of Basic Agraria Law and Capital Market Law*, *European Research Studies Journal*, Vol. XXI, No. 2, hal 182.

⁶ Urip Santoso 2005, *Hukum Agraria dan Hak -Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.45.

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ada ketentuan yang ditujukan untuk pemerintah dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia yang merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memperoleh surat tanda bukti atas tanah yang berlaku sebagai alat bukti yang sangat kuat. Sesuai Pasal tersebut setiap tanah harus di daftarkan di kantor pertanahan setempat.

Pada Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah diatur ketentuan pokok tentang pendaftaran tanah dijelaskan bahwa:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.⁷

Indonesia menganut sistem pendaftaran negative (*stelsel negatíf*) bertendensi positif, dimana pemerintah tidak memberikan jaminan atas kepastian hukum terhadap pemegang bukti sah (sertifikat). Pemerintah juga

⁷ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

tidak bertanggung jawab atas data dan informasi yang ada di dalam sertifikat hak atas tanah. Data dan informasi dianggap benar sepanjang tidak ada pihak lain yang menggugat.

Dengan situasi yang seperti ini menyebabkan timbulnya berbagai permasalahan, sehingga didalam praktek pendaftaran tanah tersebut, banyak orang yang mendaftarkan tanah diatas tanah yang bukan miliknya pribadi namun milik bersama yang merupakan tanah warisan. Apalagi sekarang ini pendaftaran tanah secara gratis menjadi kesempatan seseorang mendaftarkan tanah yang bukan miliknya pribadi.

Sengketa hukum pertanahan bisa terjadi disebabkan adanya dua atau lebih seseorang mengakui tanah itu milik pribadinya padahal itu milik orang lain. Maka dari itu ada salah satu pihak melakukan pengaduan. Penyelesaian sengketa tanah terdiri dari 2 (dua) cara yaitu penyelesaian secara litigasi dan non litigasi. Yang pertama melalui litigasi yaitu melalui pengadilan. Dan yang kedua melalui non litigasi memiliki beberapa bentuk penyelesaian yaitu negosiasi, mediasi, dan arbirtasi. Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan secara Non-litigasi atau penyelesaian sengketa diluar pengadilan sebagaimana diatur dalam UndangUndang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang terdapat pada Pasal 6 Ayat (1) yang menyatakan bahwa :

“Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad

baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri”.

Proses penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Tanah (Peraturan MoASP/NLA No.11/2016), kasus pertanahan adalah Sengketa, Konflik atau Kasus Tanah yang mendapatkan penyelesaian secara sesuai ketentuan peraturan/kebijakan pertanahan.

Lembaga pemerintah di Indonesia yang memiliki hubungan dengan pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional yang di singkat BPN. Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian masalah pertanahan merupakan salah satu fungsi menjadi kewenangan BPN. Penyelesaian Sengketa di bidang pertanahan ini mulai dikenal semenjak adanya Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang 7 Badan Pertanahan Nasional. Dalam peraturan tersebut, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Cara yang dilakukan oleh Pemerintah untuk mempercepat meningkatkan pendaftaran hak atas tanah menunjukkan adanya cara untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang harus diwujudkan dalam pendaftaran tanah, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak maupun penanganan masalah sengketa pertanahan. Pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat tanah atau sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti yang sah yang dimaksudkan untuk menghilangkan sengketa atau konflik tanah.

Hal ini sering terjadi di kantor Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa tanah. Yang sering terjadi yaitu kasus sertifikat ganda. Sertifikat tanah merupakan dokumen berharga yang dimiliki seseorang, dan tanah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan yang dapat menimbulkan konflik sengketa antara pihak satu dengan pihak lain. Kasus ini dapat diselesaikan di kantor Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis tertarik dan berkeinginan untuk mengetahui lebih jauh tentang bagaimana peranan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Semarang dalam menyelesaikan permasalahan sengketa tanah dalam bentuk tulisan yang berbentuk skripsi dengan judul **“PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA HAK ATAS TANAH”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, jadi yang menjadi pokok masalah adalah bagaimana Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang menghadapi sengketa tanah. Maka masalah yang akan dibahas dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana peran kantor pertanahan kabupaten Semarang dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah?
2. Apa kendala dan solusi dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Memahami dan mengetahui peran kantor pertanahan kabupaten Semarang dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah.
2. Memahami dan mengetahui kendala dan solusi dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoristis

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya keilmuan pengetahuan dan hukum dalam bidang agraria terkait bagaimana tanggung jawab masyarakat dan Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan

sengketa tanah dan melaksanakan pendaftaran tanah menurut UUPA, dan perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah.

2. Manfaat praktis

a. Bagi praktisi hukum

Secara praktis hukum yang bisa didapatkan dalam pembahasan skripsi ini mampu memberikan masukan ide untuk praktisi hukum dalam memahami dan mengetahui tentang bagaimana peran dan tanggung jawab BPN dalam menyelesaikan sengketa tanah yang ada.

b. Bagi masyarakat umum

Sebagai bahan untuk menambah pengetahuan serta informasi yang berguna dan menjadi referensi bacaan mengenai peranan Badan Pertanahan Nasional dan hukum-hukumnya yang sudah berlaku.

c. Bagi Mahasiswa dan Akademis

Sebagai metode pembelajaran dalam memajukan dan membantu untuk pengetahuan untuk mahasiswa maupun akademis hukum yang ingin menyelesaikan tugas akhir.

E. Terminologi

1. Peran

Peran menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki arti perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat.⁸ Sedangkan, pengertian peran menurut Soerjono Soekanto yaitu merupakan aspek dinamis kedudukan (status),

⁸ Peran, KBBI, <https://www.kbbi.web.id/peran>, hal 1, Diakses tanggal 2 November 2022 pukul 13.16

apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peranan.⁹

2. Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN

Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN adalah kementerian yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang dalam pemerintahan untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Kementerian Agraria dan Tata Ruang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.¹⁰

3. Tanah

Tanah adalah bagian dari bumi yang berada di permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang diatasnya, dibahas dalam Pasal 4 yaitu : hanya diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lainnya yang lebih tinggi.¹¹ Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria bukan tanah dalam berbagai aspek-aspeknya, tetapi tanah dari aspek yuridis yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi.

4. Sengketa

⁹ <http://digilib.unila.ac.id/85/8/BAB%20II.pdf>. Diakses tanggal 2 November 2022. pukul. 17.00

¹⁰ https://id.wikipedia.org/wiki/Kementerian_Agraria_dan_Tata_Ruang_Republik_Indonesia. Diakses tanggal 2 November 2022. pukul 20.45

¹¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 262.

Sengketa adalah pertentangan, perselisihan, atau percekocokan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya atau pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan suatu yang bernilai, baik itu uang ataupun benda.¹²

F. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan secara teliti dan berguna untuk memperoleh suatu kebenaran. Metode penelitian mempunyai peran sangat penting dalam penyusunan penelitian ilmiah. Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.¹³

Penelitian hukum menurut Soerjono Soekamto adalah suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu secara konsisten yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.¹⁴ Dalam melakukan penelitian agar dapat terlaksana dengan maksimal, maka penelitian mempergunakan beberapa metode sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan penelitian yuridis sosiologis. Penelitian yuridis adalah

¹² Salim, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Mataram hal. 22

¹³ Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*. Fakultas Hukum, Surakarta. hal. 1-2.

¹⁴ Soerjono Soekamto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 43.

penelitian mengenai identifikasi hukum dan efektifitas hukum dengan mengkaji kaidah, konsep, pandangan masyarakat, doktrin hukum yang didapatkan dari bahan hukum sekunder dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan sosiologis adalah pendekatan dengan langsung ke lapangan atau masyarakat untuk memperoleh fakta dan masalah kemudian diteruskan pada identifikasi masalah. Jadi penelitian yuridis sosiologis merupakan penelitian terhadap identifikasi hukum dan efektifitas hukum di dalam kemasyarakatan.¹⁵

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yang bersifat deskriptif analisis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan masalah peranan Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan analitis adalah mengandung makna pengelompokan, menghubungkan data-data yang diperoleh baik dari segi teori maupun dari segi praktik yang kemudian dianalisis guna memperoleh gambaran yang utuh dan menyeluruh tentang masalah-masalah yang diteliti. Jadi penelitian deskriptif analitis adalah suatu metode penelitian untuk memperoleh gambaran mengenai keadaan, dengan memaparkan data yang diperoleh sebagaimana adanya yang kemudian dianalisis dan menyusun beberapa kesimpulan.

3. Sumber Data Penelitian

¹⁵ Soerjono Soekamto, 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 51

Sumber data merupakan tahapan dalam proses penelitian yang sangat penting, dengan mendapatkan data yang tepat maka proses penelitian akan berlangsung lancar sampai peneliti mendapatkan jawaban dari rumusan masalah yang sudah ditetapkan. Dalam penelitian penulis menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan-peraturan perundang-undangan dan putusan hakim. Sedangkan bahan hukum sekunder meliputi jurnal-jurnal hukum, dan buku-buku hukum yang berkaitan dengan pembahasan yang akan diteliti. Sumber bahan hukum yang akan digunakan sebagai berikut :

a. Bahan hukum primer:

- 1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Yang Mengatur Mengenai Hak-Hak Atas Tanah, Air, Dan Udara.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria.
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 28 Tahun 2016 mengenai Percepatan Program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis

6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016.

7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/ PERKABAN No. 1
Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Peraturan Pemerintah.

b. Bahan Hukum Sekunder :

Bahan hukum sekunder yang peneliti terapkan yaitu berupa buku-buku, kamus hukum, jurnal hukum, atau komentar-komentar para ahli hukum. Bahan hukum sekunder meliputi hasil karya ilmiah dan penelitian-penelitian yang relevan atau terkait penelitian termasuk diantaranya tesis, jurnal-jurnal hukum, dan buku-buku hukum yang berkaitan dengan pembahasan yang akan diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier :

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, seperti kamus hukum Indonesia, ensklopedia hukum Indonesia, indeks komulatif, yang berkaitan dengan topik penelitian

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara (interview)

Wawancara (interview) adalah percakapan yang dilakukan dengan 2 (dua) orang yang terdiri dari pewawancara dan narasumber yang akan memberikan jawaban atas pertanyaan. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan Kepala Seksi Sengketa Pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang.

b. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan teknik pengumpulan data dengan mengadakan pencarian informasi atau keterangan yang nyata yang didapatkan dari hasil pengumpulan data berupa buku-buku, transkrip-transkrip, catatan, dan laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti.

5. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis memilih lokasi penelitian dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Semarang.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif dengan model interaktif (*interactive model of analysis*) yaitu data yang terkumpul akan di analisis melalui 3 (tiga) tahap, yaitu mereduksi data, menyajikan data dan kemudian menarik kesimpulan sebagai salah satu sarana pemberian kepastian hukum.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penelitian ini secara garis besar terdapat 4 (empat) bab, namun dalam satu kesatuan yang saling mendukung dan saling melengkapi dalam skripsi. Adapun sistematika penulisannya sebagai berikut :

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab berisi Latar belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, Kegunaan penelitian, Terminologi, Metode penelitian, terdiri dari yaitu Metode pendekatan, Spesifikasi penelitian, Sumber data penelitian, Teknik pengumpulan data, Lokasi penelitian dan Teknik analisa data, dan Sistematika penulisan.

2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan meliputi kajian teoristik dan kajian konseptual.

3. BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian yang berdasar pada pertanyaan dari rumusan masalah meliputi peran Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dan kendala solusi dalam menyelesaikan Sengketa Hak Atas Tanah di Kabupaten Semarang

4. BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi simpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Badan Pertanahan Nasional

1. Sejarah Badan Pertanahan Nasional

Badan pertanahan nasional atau yang biasanya disingkat BPN adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas untuk melaksanakan tugas pemerintah di dalam bidang pertanahan sesuai dengan Perundang-Undangan. Badan pertanahan Nasional sesuai dengan Perpres No. 63 Tahun 2013 memiliki tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral.¹⁶

Pada masa kemerdekaan urusan pertanahan atau agraria diselenggarakan oleh kementerian /Departemen dalam negeri selama 34 Tahun, dan diselenggarakan oleh lembaga pertanahan/kantor sendiri selama 34 tahun, meliputi kementerian atau kantor menteri agraria selama 18 tahun, dan badan pertanahan nasional sebagai lembaga pemerintah non departemen (LPND) selama 16 tahun.¹⁷ Badan Pertanahan bermula dari zaman kolonial belanda samapai sekarang ini, sebelum Indonesia merdeka peraturan pertanahan masih menggunakan peraturan-peraturan pemerintah Belanda.

Pada tahun 1948 Pemerintah membentuk Panitia agraria Yogyakarta. 3 (tiga) tahun kemudian pemerintah membentuk Agraria Jakarta dan

¹⁶ Arie Sukanti, 2008, *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*, PT Raja Grafindo Persada. Jakarta, hal 15

¹⁷ FX Rumarja, 2015, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*, STPN Press, Yogyakarta, hal. 24

membubarkan Panitia Agraria Yogyakarta berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 36 Tahun 1951. Pada dasarnya pembentukan panitia agraria itu sebagai upaya mempersiapkan datangnya hukum pertanahan yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia. Selanjutnya berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1955 pemerintah membentuk kementerian Agraria yang berdiri sendiri dan terpisah dengan Departemen Dalam Negeri. Pada tahun 1956 dibentuk Panitia Negara Urusan Agraria Yogyakarta dan bersamaan membubarkan Panitia Agraria Jakarta berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 1 Tahun 1956. Salah satu tugas panitia agraria Jakarta adalah mempersiapkan proses penyusunan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut UUPA.

Titik munculnya reformasi hukum pertanahan nasional itu terjadi pada tanggal 24 September 1960, pada saat itu rancangan UUPA (Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok Agraria) disahkan dan disetujui menjadi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Untuk pertama kali berlakunya UUPA tersebut pengaturan tanah di Indonesia menggunakan produk hukum nasional yang bersumber dari hukum adat. Pada tahun 1964 melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1964 ditetapkannya tugas, susunan, dan pemimpin departemen agraria. Peraturan tersebut disempurnakan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1965 yang mengurai tugas departemen agraria serta menambahkan direktorat transmigrasi dan kehutanan ke dalam organisasi. Pada tahun tersebut

departemen agraria kembali disatukan secara kelembagaan menjadi Direktorat Jendral.

Pada tahun 1988-1990 mengalami perubahan lembaga yang menangani urusan agraria dipisah dari departemen dalam negeri dan dibentuk menjadi non departemen dengan sebutan nama Badan Pertanahan Nasional, dengan ini kemudian terbina Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Namun pada tahun 1993 berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 96 Tahun 1993 tugas kepala Badan Pertanahan Nasional kini dirangkap oleh Menteri Negara Agraria. Kedua lembaga dipimpin oleh satu orang sebagai Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pelaksaa tugasnya Kantor Menteri Negara Agraria berkonsentrasi merumuskan kebijakan yang bersifat koordinasi sedangkan Badan Pertanahan Nasional lebih berkonsentrasi pada hal - hal yang bersifat operasional.

Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000 tentang Badan Pertanahan Nasional mengubah Struktur Organisasi Eselon satu di Badan Pertanahan Nasional. Namun yang lebih mendasar adalah Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah Dibidang Pertanahan. Disusul kemudian terbit Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan memposisikan BPN sebagai lembaga yang menangani kebijakan nasional di

bidang pertanahan. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berubah menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria yang berfungsi Tata Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang ditetapkan pada 21 Januari 2015. Dijelaskan bahwa untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/kota yang bersangkutan.

2. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Kewenangan negara dalam mengurus hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan dari negara melalui Hak Menguasai Negaranya untuk mengatur penguasaan dan pemilikan hak atas telah di atur dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA yaitu:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Selain wewenang yang disebutkan dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA di atas, menurut Boedi Harsono. Negara memiliki tugas dan wewenang dibidang hukum publik lain seperti:

1. Mengatur dan menyelenggarakan penyediaan alat-alat pembuktian mengenai hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan yang terdapat dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA di atas dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang meliputi seluruh wilayah negara yang pengaturannya terdapat dalam PP 24 tahun 1997 (LNRI 1997-50, TLNRI 3696).
2. Mengatur penyelenggaraan sistem informasi pertanahan terpadu dan penyediaan data pertanahan yang meliputi data fisik dan data yuridis serta data persediaan kemampuan, peruntukan dan penggunaan serta nilai tanah yang diperlukan bagi perencanaan dan pelaksanaan pembangunan oleh negara dan masyarakat.
3. Mengatur penyelesaian sengketa hukum di bidang pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara.
4. Mengatur dan menetapkan lembaga-lembaga pelaksanaan tugas tersebut baik pada tingkat pemerintah pusat maupun daerah, serta menyediakan sumber daya manusia yang ahli dan berkemampuan melalui penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan profesional.¹⁸

3. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri kemudian diganti

¹⁸ Sahnun, Arba, Wira Pria Suhartana, 2019, "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan" Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan, Vol. 7, No. 3, hal. 10, Diakses pada tanggal 19 April 2023, pukul 22:44.

sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden Selanjutnya terbitnya Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengatur tugas dan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Adapun tugas dari Badan Pertanahan Nasional itu diatur dalam Peraturan Presiden nomor 20 tahun 2015 Pasal 2 yang berbunyi Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintah dibidang pertanahan secara Nasional, Regional, dan Sektoral. Dalam melaksanakan tugasnya Badan pertanahan nasional mempunyai fungsi sebagai berikut:¹⁹

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah

¹⁹ Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/41743/perpres-no-20-tahun-2015>

- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Bidang Pertanahan dan Tata Ruang memiliki peran dalam mewujudkan salah satu misi dari Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) 2005-2025 yaitu “Mewujudkan pembangunan yang lebih merata dan berkeadilan”. Dengan hal tersebut selaras dengan tujuan akhir yang diamanatkan dari Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa tanah sebagai bagian dari BARA (bumi, air, ruang angkasa) dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Kemudian dengan hal itu dalam rangka mendukung perwujudan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2020-2024, dengan tema “Indonesia Berpenghasilan Menengah Tinggi yang Sejahtera, Adil, dan Berkesinambungan”.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menetapkan visi dan misi untuk mendukung pencapaian visi dan misi Presiden yang tertuang dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN). Visi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional selama 5 (lima) tahun ke depan adalah: “Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Terpercaya dan Berstandar Dunia dalam Melayani Masyarakat untuk Mendukung Tercapainya Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong”. selain memiliki visi Badan Pertanahan juga memiliki 2 (dua) Misi yaitu:

- 1) Menyelenggarakan Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Produktif, Berkelanjutan, dan Berkeadilan.
- 2) Menyelenggarakan Pelayanan Pertanahan dan Ruang yang Berstandar Dunia.

B. Pertanahan

1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah Berdasarkan, dalam kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) definisi mengenai tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Selain itu ada juga yang menjelaskan bahwa tanah juga mencakup aspek kultural, kualitas, politis, hukum, pemilikan, hak dan juga makna spritual, seperti halnya tanah adat dan tanah suci, tanah juga dihubungkan dengan negeri kelahiran, setiap warga negara Indonesia, menyebut Indonesia sebagai “Tanah Air atau “ibu Pertiwi”, 2 (dua) kata

tersebut mengandung makna ekologis yang luas. Istilah di atas yang mempunyai maksud politis kebangsaan, juga berdimensi lingkungan, tanah adalah sumber kehidupan manusia.²⁰ Tanah juga merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar, manusia hidup dan melakukan aktivitasnya diatas tanah jadi setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia secara langsung atau tidak langsung selalu berkaitan dan memerlukan tanah.

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang diatasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.²¹

Tanah menurut hukum Indonesia (UUPA) hanya bagian terkecil dari kulit bumi. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan, untuk dimanfaatkan, diberikan dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak bermakna penggunaannya terbatas pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan sebagai berikut:

“Atas dasar tanah hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi,

²⁰ Mohammad Hatta, 2005, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Yogyakarta, hal. 24.

²¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 262.

yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Istilah tanah dalam Pasal diatas ialah permukaan bumi, makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh orang atau badan hukum. Jadi karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat diatasnya.

Dalam aspek hukum tanah juga menjadi objek hukum yang sering disebut dengan istilah “agrarian”. Secara etimologi, kamus hukum mendefinisikan agraria sebagai sesuatu yang berhubungan dengan tanah, atau pembagian atau pembagian tanah. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Agraria adalah masalah lahan pertanian atau pertanian dan yang selalu berhubungan dengan kepemilikan tanah. Ada juga menurut UUPA agraria adalah tanah dan sesuatu yang berada di atasnya (bangunan dan tanaman) dan yang berada di bawah tanah seperti batu, tambang, dan lain-lain.

2. Asas-Asas Hukum Agraria di Indonesia

Hukum agraria di Negara kesatuan republik Indonesia memiliki asas-asas pokok yang tertuang di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu sebagai berikut :

a. Asas Kenasionalan

Asas ini tercermin pada Pasal 1 UUPA yang berbunyi “bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”. Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa juga merupakan kekayaan Indonesia. Kemerdekaan Indonesia diperjuangkan oleh rakyat Indonesia sehingga bumi, air, dan ruang angkasa menjadi haknya juga untuk rakyat Indonesia.

b. Asas Kekuasaan Negara

Asas Ini diatur dalam UUPA bahwa Negara tidak perlu dan tidak pada tempatnya tanah sebagai pemilik tanah. Negara sebagai Organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia pada tingkatan tertinggi untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur, bertindak sebagai badan penguasa yang menguasai bumi, air, dan ruang angkasa tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (1), (2), dan (3).

c. Asas Pengakuan Terhadap Hak Ulayat

Dalam Pasal 3 UUPA diadakan ketentuan-ketentuan masyarakat hukum adat yang ada, akan mendudukan hak itu pada tempat yang sewajarnya dengan syarat, bahwa hak ulayat tersebut sepanjang kenyataannya masih ada dan harus sesuai dengan kepentingan nasional dan negara serta tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lain yang lebih tinggi.

d. Asas Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial

Asas Ini tercermin dalam Pasal 6 UUPA menentukan bahwa “semua hak atas tanah berfungsi social”. Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaannya dan sifat dari haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Dalam hal ini asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi social dizaman sekarang tidak bisa dilaksanakan apabila Negara memerlukan tanah tersebut maka pemilik tanah masyarakat harus memperoleh penggantian sesuai dengan harga tanah saat itu.

e. Asas Kebangsaan

Dalam ketentuan Pasal 9 jo. Pasal 21 ayat (1) dinyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Selanjutnya dalam Pasal 26 ayat (2) dinyatakan bahwa perpindahan hak milik kepada orang asing dilarang. Namun, kepada orang asing tersebut dapat mempunyai tanah dengan hak pakai (Pasal 42). Demikian pula bagi badan-badan hukum hanya untuk badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah yang dapat mempunyai hak milik, sedangkan lainnya dapat mempunyai hak-hak lainnya (hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai).

f. Asas Persamaan Hak

Dalam UUPA tidak membedakan antara hak kaum pria dan wanita seperti yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 9 ayat (2) menyatakan bahwa tiap-tiap warga negara Indonesia baik pria maupun wanita mempunyai kesempatan untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

g. Asas perlindungan bagi golongan warga negara yang lemah

Untuk memberikan perlindungan kepada warga negara yang lemah ekonominya terhadap warga negara yang kuat telah diatur beberapa ketentuan sebagai berikut:

- a) Dalam Pasal 11 ayat (1) diatur mengenai hubungan hukum antara orang/ badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenangnya agar dicegah penguasaan atas penghidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas. Sedangkan dalam

ayat (3) jelas-jelas dinyatakan adanya perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomi lemah.

b) Dalam Pasal 13 dinyatakan bahwa usaha-usaha yang bersifat monopoli dalam lapangan agraria hanya dapat dilakukan oleh pemerintah dan berdasarkan undang-undang.

h. Asas bahwa tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri

Dalam Pasal 13 jo. Pasal 17 ditentukan batas minimum dan maksimum pemilikan/ penguasaan tanah pertanian, dalam pelaksanaan ketentuan itu dijabarkan kembali dengan UU Nomor 56 Tahun 1960. Ketentuan tersebut bertujuan untuk mencapai maksud dari asas tersebut.

i. Asas Perencanaan

Untuk mencapai tujuan bangsa dan negara tersebut di atas seperti diatur dalam Pasal 14 diperlukan adanya rencana (planning) mengenai peruntukkan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan negara. Dengan adanya rencana tersebut, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpinpin dan teratur hingga membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi negara dan rakyat.²²

3. Hukum Tanah

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum baik tertulis yang semua mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak

²² Arba. 2015 *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika. Jakarta, hal. 20-22.

penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis sehingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan sistem.²³

Pokok-pokok peraturan hukum tanah yang tertulis di Indonesia bersumber pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau yang disebut dengan Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan peraturan lainnya berhubungan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak bersumber pada hukum tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya. Ketentuan tersebut merupakan ketentuan yang mengatur dan mendasari mengenai pertanahan bertujuan untuk menyejahterakan dan melaksanakan ketentuan yang sudah ada.

Berdasarkan UUPA dapat disimpulkan bahwa hukum tanah adalah himpunan peraturan-peraturan yang tertulis atau tidak tertulis dan mengatur tentang hak-hak penguasaan atas tanah. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi 2 (dua) atas tanah sebagai lembaga hukum, yaitu sebagai berikut :²⁴

- a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

²³ Urip Santoso, 2013. *Hukum Agraria*, Kencana. Jakarta. hal. 10

²⁴ Urip Santoso. 2013, *Hukum Agraria*. Kencana, Jakarta. hal. 11

b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret
Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Hukum Tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat.

Ada juga 2 (dua) macam asas mengenai hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya, yaitu :

a. *Asas Accessie* atau Asas Perlekatan, bahwa antara bangunan dan tanaman yang ada di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Asas ini tertuang dalam Pasal 570 dan 571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. *Asas Horizontale Scheiding* atau Asas pemisahan horizontal, adalah bahwa bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan

tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang penatagunaan tanah, Pasal 1 sub 2 mendefinisikan penguasaan tanah adalah hubungan hukum antar orang perorangan, kelompok masyarakat atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak penguasaan atas tanah terdapat serangkaian wewenang, kewajiban, dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat atau melakukan sesuatu mengenai tanah yang sudah haknya. Hal yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itu menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda antara hak-hak penguasa atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Hukum tanah juga berhubungan pada norma hukum bagi negara untuk menyesuaikan berbagai hubungan sosial dan ekonomi dalam kepemilikan, penguasaan, pengoperasian, penggunaan, perlindungan, dan pengelolaan tanah. Tujuannya adalah untuk melindungi kepentingan ekonomi tanah dari kelas penguasa dan membantu menstabilkan tatanan sosial ekonomi dan aturan politik kelas penguasa. Berdasarkan konsep diatas maka hukum tanah akan mencakup arti sebagai berikut.²⁵

²⁵ Dr. Rizkan Zulyadi, SH, M.H dalam <https://hukum.uma.ac.id/apa-itu-hukum-pertanahan-land-law/> diakses tanggal 30 mei 2023 pukul 22.47

- a. Hukum pertanahan merupakan norma yang dirumuskan atau disetujui oleh negara dan pelaksanaannya dijamin oleh kekuatan koersif negara.
- b. Undang-undang dan peraturan pertanahan yang relevan yang dirumuskan atau diakui oleh negara mengikat secara universal pada semua anggota masyarakat. Semua unit dan individu harus mematuhi secara ketat. Setiap pelanggaran hukum dan peraturan pertanahan harus dihukum sesuai dengan hukum untuk memastikan bahwa hukum pertanahan nasional penerapan
- c. Objek penyesuaian hukum pertanahan adalah berbagai hubungan sosial yang dimiliki masyarakat dalam proses pembangunan, penggunaan, renovasi dan perlindungan tanah, yaitu hubungan tanah, termasuk hubungan kepemilikan tanah, hubungan penggunaan, hubungan distribusi pendapatan, hak dan kewajiban, dll.
- d. Hukum pertanahan dalam arti luas adalah istilah umum untuk norma hukum yang mengatur hubungan pertanahan, hukum pertanahan dalam arti sempit mengacu pada hukum pertanahan tertentu, seperti hukum pengelolaan pertanahan.

Ketentuan hukum tanah yang tertulis pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan Hukum Tanah yang tidak tertulis bersumber ada Hukum Adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkap.²⁶

²⁶ Urip Santoso, *Loc. Cit.*, hal 11

4. Hak atas Tanah

Istilah “Hak” selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah “hukum” dalam literatur hukum belanda, kedua-duanya disebut “*recht*”. Akan tetapi antara hak dan hukum dapat dibedakan dengan menggunakan istilah “*objectief recht*” dan “*subjectief recht*”. Mengartikan “*objectief recht*” dengan hukum objektif, yaitu peraturan hukum yang berlaku umum. “*subjectief recht*” dengan hukum subjektif yaitu untuk menanyakan hubungan yang diatur oleh hukum objektif, berdasarkan mana yang satu mempunyai hak, dan yang lain mempunyai kewajiban terhadap sesuatu.²⁷

Pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah, ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Pasal 2 Ayat (1) UUPA yaitu bumi, air, dan ruang angkasa dan termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan

²⁷ Van Apeldoorn, 1995, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA (terjemahan Ramli Zein)*, Rieneka Cipta, Jakarta, hal. 35

tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hak menguasai Negara tersebut memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan angkasa
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan angkasa.

Atas dasar hak menguasai tersebut, maka Negara menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang baik itu sendiri ataupun bersama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bagian yaitu :

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap adalah hak atas tanah ini akan tetap ada selama Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah hak milik (HM), hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai (HP), hak membuka tanah (HMT), hak sewa untuk bangunan (HSB), dan hak untuk memungut hasil hutan (HMHH).

- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang. adalah hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang, hak atas tanah ini jenisnya belum ada.
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu singkat akan dihapuskan, dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal, bertentangan dengan jiwa Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Macam-macam hak atas tanah adalah hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Hak milik atas tanah dapat terjadi karena 3 (tiga) hal, yang tertera dalam Pasal 22 Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), yaitu:²⁸

- a. Hak milik atas tanah terjadi menurut hukum adat

Hak atas tanah yang terjadi menurut Hukum adat adalah hak milik terjadinya hak milik ini melalui pembukaan dan lidah tanah (*aanslibbing*), pembukaan tanah adalah pembukaan hutan yang dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat, hukum adat yang dipimpin oleh kepala adat, selanjutnya kepala adat membagikan tanah tersebut kepada masyarakat hukum adat, sedangkan lidah tanah adalah pertumbuhan tanah ditepi sungai, danau, atau laut, tanah yang tumbuh demikian ini menjadi kepunyaan orang perorangan atau individu yang memiliki tanah

²⁸ Urip Santoso, 2015. *Perolehan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta. hal. 95

yang berbatasan, karena pertumbuhan tanah tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya, maka dengan sendirinya terjadi hak milik.

b. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak milik atas tanah yang terjadi disini semula berasal dari tanah negara, hak milik ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) pemberian surat ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatatkan dalam buku Tanah dan diterbitkan sertifikat hak milik (SHM) sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran SKPH menandai lahirnya hak milik atas tanah.

c. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-Undang

Ketentuan ini yang menciptakannya sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1, 2, dan 4 ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-undang Pokok Agraria. Terjadinya hak milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok Agraria, sejak berlakunya Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)

C. Sengketa Pertanahan

1. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa adalah pertentangan, perselisihan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan atau antara pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan sesuatu yang bernilai, baik itu berupa uang maupun benda.²⁹ Sengketa menurut kamus bahasa Indonesia, berarti pertentangan atau konflik, konflik terjadi karena adanya pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, dan organisasi-organisasi. Winardi berpendapat pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain. Adapun tujuan seseorang dalam memperkarakan sengketa adalah untuk menyelesaikan masalah yang konkret dan memuaskan.

Sengketa tanah banyak terjadi karena adanya sebuah benturan kepentingan antara siapa dengan siapa, pentingnya tanah untuk tempat tinggal atau kepentingan lainnya menyebabkan tanah yang tidak jelas kepemilikannya diperebutkan bahkan ada yang sudah jelas kepemilikannya pun masih ada yang diperebutkan, hal ini terjadi karena masyarakat kurang sadar akan kepentingan dan haknya, selain itu harga tanah yang semakin meningkat.

²⁹ Salim, 2012 *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Mataram. hal. 221.

Priyatna Abdulrasyid mengemukakan bahwa dalam setiap sengketa, salah 1 (satu) pihak mungkin merupakan pihak yang benar, juga kemungkinan memiliki elemen hak hukum 1 (satu) pihak mungkin benar dalam satu masalah dan pihak lain benar dalam masalah lainnya, atau kedua tuntutan pada dasarnya bermanfaat untuk keduanya, atau salah satu pihak mungkin benar secara hukum namun pihak lainnya benar secara moral. Oleh karena itu sengketa pada dasarnya merupakan perbedaan mendasar menyangkut suatu persepsi atau konsep yang membuat kedua pihak benar jika ditinjau dari sudut yang berbeda.³⁰ Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam waktu tahunan bahkan sampai puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana, bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi. Sudah merupakan fenomena yang sudah ada dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, pada Pasal 1 bulir menyebutkan bahwa Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peliharaannya serta penerbitan bukti haknya, antara

³⁰ Priyatna Abdulrasyid, 2002 *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, hal. 6.

pihak yang berkepentingan antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.³¹

Berdasarkan pada Pasal 1 angka 1 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020 menunjukkan bahwa sengketa pertanahan merubah salah satu bentuk dari Kasus Pertanahan yang sering terjadi dimana menurut Permen tersebut, kasus pertanahan dibedakan menjadi 3 yaitu sebagai berikut :

- a. Sengketa pertanahan, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
- b. Konflik pertanahan, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
- c. Perkara pertanahan, yakni perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Ada Beberapa kasus yang merupakan Sengketa dan konflik tanah digolongkan ke dalam 3 (tiga) klasifikasi yaitu:³²

- a. Kasus berat, yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;
- b. Kasus sedang, meliputi antar pihak 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;

³¹ Lihat Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

³² Lihat Pasal 5 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020

c. Kasus ringan, yakni pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian ke pengadu atau pemohon.

Banyak yang mendefinisikan bahwa pada umumnya konflik itu adalah suatu yang merusak tetapi juga mereka menjalankan fungsi-fungsi yang positif. Teori konflik sosiologis menekankan arti pentingnya konflik sosial untuk perubahan sosial. Konflik lahan bisa menjadi alat perubahan jika mereka menyebabkan demo atau protes besar-besaran dan berakibat menjadi perubahan kebijakan implementasinya. Oleh itu maka penting untuk menangani konflik lahan dengan cara yang konstruktif bukan dengan cara mengabaikan atau sekedar mencoba menghentikan. Teori kekuasaan menyetujui bahwa konflik tidak dapat dihindari untuk masyarakat.

Teori kekuasaan menurut Ramlan Surbakti, bahwa kekuasaan adalah sebuah kemampuan atau kekuatan yang dimiliki oleh seseorang atau kelompok yang digunakan untuk memengaruhi orang lain melalui cara berpikir dan perilaku yang sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh pemegang kuasa. Jadi setiap orang biasanya terpengaruh dengan omongan orang atau ajakan orang dalam melakukan sesuatu.

Di dalam fiqih tidak ditemukan aturan penyelesaian sengketa secara teknis, namun mengatur tentang perdamaian yang disebut dengan *ṣulhu*. *Ṣulhu* adalah suatu usaha untuk mendamaikan dua pihak yang berselisih, bertengkar, saling dendam dan bermusuhan dalam mempertahankan hak. Dengan usaha tersebut diharapkan dapat mengakhiri perselisihan, atau

dengan kata lain *ṣulhu* adalah akad untuk mengakhiri semua bentuk perselisihan dan pertengkaran.³³

Mendamaikan kedua belah pihak yang berselisih paham, bertengkar, atau berkelahi sudah menjadi kewajiban kita sebagai umat Islam, hal ini sudah difimankan Allah SWT dalam Qur'an Surat Al-Hujuraat ayat 9 dan 10, yang berbunyi sebagai berikut :

وَأِنْ طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَت إِحْدَاهُمَا عَلَى الْآخَرَىٰ فَفُتِلُوا آلَتِي تَجِي حَتَّىٰ تَوِيءَ إِلَىٰ أَمْرِ اللَّهِ فَإِنَّ فَاءَتْ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ
إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ

Artinya: “Dan jika ada dua golongan dari orang-orang mu“min berperang maka damaikanlah antara keduanya. Jika salah satu dari kedua golongan itu berbuat aniaya terhadap golongan yang lain maka perangilah golongan orang yang berbuat aniaya itu sehingga golongan itu kembali kejalan Allah; Jika golongan itu kembali kepada perintah Allah), maka damaikanlah keduanya dengan adil dan berlaku adillah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang berlaku adil.” (Q.S. AlHujuraat ayat 9)

2. Jenis-Jenis Sengketa Tanah

Jenis Sengketa Pertanahan Menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tipologi kasus/konflik pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Menurut BPN RI secara garis besar tipologi konflik pertanahan dapat dikelompokkan menjadi sepuluh (10) bagian yaitu:³⁴

³³ Hasbi Ash-Shidieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1984), hal.92.

- a. Penguasaan tanah tanpa hak adalah 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.
- b. Sengketa batas adalah 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.
- c. Sengketa waris adalah perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- d. Jual berkali-kali adalah perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
- e. Sertifikat ganda adalah perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu). Dan sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.

³⁴ <https://kantorpengacara-ram.com/jenis-jenis-sengketa-pertanahan/>

- f. Akta Jual Beli Palsu adalah perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu
- g. Kekeliruan penunjukan batas adalah 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.
- h. Tumpang Tindih adalah perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- i. Putusan Pengadilan adalah perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subjek atau objek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Hasim Purba dalam tulisannya secara umum mengklarifikasikan tipologi sengketa pertanahan kedalam tiga bentuk yaitu sebagai berikut:³⁵

- a. Sengketa Horizontal adalah antara masyarakat dengan masyarakat lainnya
- b. Sengketa Vertikal adalah antara masyarakat dengan pemerintah
- c. Sengketa Horizontal-Vertikal adalah antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di back up pemerintah (oknum pejabat) dan penjahat preman.

³⁵ Hasim Purba, 2010, "Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan" *Jurnal Law Review*, Vol. X No 2, hal 167

Maria S.W. Sumardjono seperti yang dikutip Sholih Mua'di dalam disertasinya, secara garis besar membagikan tipologi sengketa tanah ke dalam 5 (lima) kelompok yaitu:³⁶

- a. Kasus-kasus yang berkenaan dengan penggarapan rakyat atas areal perkebunan, kehutanan dan lain-lain.
- b. Kasus-kasus yang berkenaan dengan pelanggaran peraturan land reform.
- c. Kasus-kasus yang berkenaan dengan akses-akses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan.
- d. Sengketa perdata yang berkenaan dengan masalah tanah,
- e. Sengketa yang berkenaan dengan Hak Ulayat.

3. Penyebab Konflik Lahan

Dalam kehidupan manusia bahwa tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani kehidupannya. Oleh sebab itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap masyarakat hingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut dengan urusan tanah.

Konflik pertanahan sudah mengakar dari zaman dulu hingga sekarang, penyakit konflik pertanahan merupakan faktor yang mendasar yang menyebabkan timbulnya konflik pertanahan. Akar permasalahan konflik pertanahan penting untuk diidentifikasi dan diinventarisasi untuk mencari jalan keluar atau bentuk penyelesaian yang akan dilakukan. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan dijabarkan dalam UUPA yang telah mengatur masalah

³⁶ Sholih Mua'di, 2008, "*Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)*" Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, hal 112

keagrariaan/pertanahan di Indonesia sebagai suatu peraturan yang harus dipatuhi. Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah untuk seluruh rakyatnya.³⁷

Dilihat secara faktual landasan yuridis yang mengatur masalah keagrariaan/pertanahan tidak sepenuhnya dilaksanakan dengan konsekuen dengan berbagai alasan yang sehingga menimbulkan masalah. Sumber masalah/konflik pertanahan yang ada sekarang yaitu:³⁸

- a. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata.
- b. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan tanah nonpertanian.
- c. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat yang golongan ekonominya lemah.
- d. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah seperti hak ulayat.
- e. Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah.

Menurut Maria S.W. Sumardjono menyebutkan beberapa akar permasalahan konflik pertanahan yaitu sebagai berikut:

- a. Konflik kepentingan yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantifF kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis.

³⁷ Elfachri Budiman, 2005, "Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria)" *Jurnal Hukum USU*, Vol. 01. No.1. hlm 74.

³⁸ Maria S.W. Sumardjono, 2008 *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya*, Kompas, Jakarta. hal. 112-113.

- b. Konflik struktural yang disebabkan pola perilaku atau destruktif, kontrol kepemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan kewenangan yang tidak seimbang, serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerjasama.
- c. Konflik nilai yang disebabkan karena perbedaan kriteria yang dipergunakan mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, idiologi atau agama/kepercayaan.
- d. Konflik hubungan yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi buruk atau salah, dan pengulangan perilaku negatif.
- e. Konflik data yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan penilaian.

Selanjutnya, penyebab yang bersifat umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan kedalam dua faktor yaitu :

a. Faktor Hukum

1) Tumpang Tindih Peraturan

Maksud tumpang tindih peraturan misalnya UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agraria, tetapi dalam pembuatan peraturan lainnya tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya sehingga adanya bertentangan dengan peraturan perundangan sektoral yang baru seperti Undang-Undang Kehutanan,

Undang-Undang Pokok Pertambangan dan Undang-Undang Penanaman Modal.

2) Tumpang Tindih Peradilan

Maksud tumpang tindih peradilan misalnya pada saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik pertanahan yaitu secara perdata, secara pidana dan tata usaha Negara. Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana atau akan menang secara Tata Usaha Negara (pada peradilan TUN).

b. Faktor Non Hukum

1) Tumpang tindih penggunaan tanah

Sejalan waktu pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan tetap atau mungkin berkurang karena banyak tanah pertanian yang beralih fungsi. Tidak dapat dihindarkan bahwa dalam sebidang tanah yang sama dapat timbul kepentingan yang berbeda.

2) Nilai ekonomis tanah tinggi

Semakin hari tanah semakin meningkat harga jualnya dipasar, tanah menjadi salah satu objek yang menjanjikan bagi masyarakat baik untuk membuka lahan usaha perkebunan, lahan persawahan, pemukiman dan lahan untuk kawasan industri.

3) Kesadaran masyarakat meningkat

Adanya perkembangan global dan peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Terkait dengan tanah sebagai asset pembangunan maka

timbul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah yaitu tidak ada lagi menempatkan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.

4) Tanah tetap sedangkan penduduk bertambah

Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, serta jumlah lahan yang tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan sekuatnya

5) Kemiskinan

Merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan. Terbatasnya akses terhadap tanah merupakan salah satu faktor penyebab kemiskinan dalam kaitan terbatasnya aset dan sumber daya produktif yang dapat diakses.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah

Sengketa Pertanahan di Indonesia bukan merupakan hal yang baru dan masih terjadi hingga saat ini. Pada Awalnya sengketa Pertanahan hanya terjadi antara pihak perseorangan, namun saat ini sengketa pertanahan sudah terjadi di semua sektor kehidupan masyarakat, seperti sektor kehutanan, sektor infrastruktur, sektor pertambangan. Hal ini disebabkan karena kebutuhan tanah yang begitu meningkat pada saat ini diakibatkan pertumbuhan masyarakat yang begitu pesat. Penyelesaian sengketa Pertanahan dapat diselesaikan melalui 2 (dua) yaitu sebagai berikut:

1. Penyelesaian Melalui Litigasi (Pengadilan)

Prinsip Penting yang harus dipegang Negara hukum adalah adanya jaminan bahwa ada kekuasaan kehakiman yang merdeka, artinya bahwa Pelaku Kekuasaan. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan, dan sandingannya non litigasi sebagai proses di luar pengadilan sebagaimana disebut dalam undang-undang Indonesia, walaupun ada terminologi litigasi ("litigation") sebagai proses perkara atau perkaranya sendiri, tanpa menunjuk pada pengadilan (court). Dalam butir a konsiderans Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman dinyatakan "bahwa kekuasaan kehakiman menurut Undang-Undang Dasar Negara

Republik Indonesia Tahun 1945, untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan”.

Penyelesaian sengketa melalui peradilan ini diatur dalam UU No. 4 tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman, Pasal 1 dilaksanakan badan-badan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Menurut Pasal 2 kekuasaan kehakiman yang dimaksud dalam Pasal (1) dilaksanakan oleh badan-badan peradilan yaitu peradilan umum (menurut UU Np.8 Tahun 2004) yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara-perkara perdata, termasuk didalamnya penyelesaian sengketa hak atas tanah sebagai bagian dari masalah-masalah hukum perdat pada umumnya. Perkara-perkara tanah yang masuk dalam lingkungan peradilan pada Tata Usaha Negara seperti tuntutan pembatalan sertifikat tanah (ini diatur dalam UU No.9 Tahun 2004) yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara –perkara perdata. Kasus pertanahan yang masuk di pengadilan Tata Usaha Negara berawal dari adanya pengaduan/keberatan dari masyarakat (orang/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan tata usaha Negara dibidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh pejabat Tata Usaha Negara yang kemudian keputusan pejabat tersebut dapat merugikan hak-hak atas mereka atau suatu bidang tanah tersebut, dengan adanya kalimat tersebut, dan mendapatkan penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari pejabat yang berwenang.

Pengadilan sebagai salah satu saluran penyelesaian, maka pengajuan semua perkara ke pengadilan mengakibatkan kondisi penyelesaian sengketa yang tidak proporsional. Berbagai faktor berperan dalam penyelenggaraan peradilan, sebagaimana diuraikan Rusli Muhammad berupa hal-hal berikut: “faktor perkara yang terjadi, faktor peraturan-peraturan hukum, faktor penegak hukum, faktor fasilitas atau sarana penunjang. Pengadilan bukan pencipta perkara melainkan sebagai lembaga yang bertugas menyelesaikan perkara. Perkara dipandang sebagai masukan mentah yang menjadi bahan olahan pengadilan dalam menghasilkan out put yang disebut putusan. Posisi penegak hukum pada proses penyelenggaraan peradilan adalah sangat dominan karena semua input yang masuk ke dalam proses tersebut baru dapat memberi andil pada output telah mendapat pengolahan terlebih dahulu dari penegak hukum”³⁹

2. Penyelesaian Melalui Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa dengan menggunakan cara non litigasi atau Alternative Dispute System sebenarnya merupakan model penyelesaian sengketa yang sangat cocok dengan karakter kekeluargaan, sangat berbeda dengan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan yang sering kali menciptakan kekacauan. Praktek yang terjadi didalam masyarakat, penyelesaian diluar pengadilan/Alternative Dispute Resolution (ADR) sering menjadi jalur utama yang ditempuh untuk

³⁹ Manuasa Saragi, 2014, Litigasi Dan Non Litigasi Untuk Penyelesaian Sengketa Bisnis Dalam Rangka Pengembangan Investasi Di Indonesia, *E-Journal Graduate Unpar*, Part B : Legal Science, Vol. 1, No. 2, hal. 60-61

menyelesaikan sengketa pertanahan. Penyelesaian diluar pengadilan cenderung lebih mudah dan cepat, selain itu tidak mengeluarkan terlalu banyak biaya dibandingkan melalui jalur pengadilan. Atas pertimbangan diatas masyarakat lebih sering menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur ini, selain alasan diatas ada juga pemikiran bahwa penyelesaian melalui jalur pengadilan mengandung unsur kecurangan yang tinggi dimana pihak yang memiliki kekuasaan yang dapat memenangkan sengketa.

Berikut adalah beberapa cara yang dapat ditempuh dalam Penyelesaian Sengketa tanah melalui jalur diluar Pengadilan atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR):

a. Musyawarah

Negosiasi merupakan suatu cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan/ *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Negosiasi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan. Bertujuan agar tercapai sebuah kesepakatan untuk sebuah permasalahan/konflik. Secara garis besar negosiasi adalah penyelesaian sengketa yang sifatnya bipartite (lebih dari satu pihak). Hasil dari negosiasi berupa penyelesaian kompromi (*compromise solution*) yang tidak mengikat secara hukum. Biasanya negosiasi digunakan dalam sengketa yang tidak terlalu pekik, dimana para pihak masih bertitkad baik dan bersedia untuk duduk bersama membicarakan/menyelesaikan masalah. Dalam melakukan negosiasi ada beberapa hal yang harus dimiliki atau

dikuasai oleh pihak-pihak yang bernegosiasi (negosiator), yaitu: (a) Pengetahuan atau keterampilan (b) Itikad baik dalam menyelesaikan sengketa (c) Kemampuan untuk memberikan solusi yang baik/adil.

b. Konsiliasi (*Conciliation*)

Konsiliasi adalah upaya yang ditempuh untuk mempertemukan keinginan pihak yang berselisih agar para pihak sepakat menyelesaikan konflik/sengketa. Menurut Oppenheim, Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya ke suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk mengartikan atau menjelaskan fakta-fakta untuk mencapai suatu kesepakatan guna penyelesaian konflik.⁴⁰ Proses konsiliasi ada seorang yang netral untuk menengahi kedua belah pihak yang bersengketa (konsiliator), yang dipilih dan disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila dalam proses konsiliasi ditemukan kata damai antara kedua belah pihak, maka akan dibuatkan sebuah perjanjian damai yang akan ditandatangani kedua belah pihak yang bersengketa yang selanjutnya akan didaftarkan pada pengadilan wilayah hukum dimana kesepakatan damai tersebut dibuat. Tujuan pendaftaran perjanjian damai tersebut adalah apabila ada pihak yang tidak mentaati perjanjian damai tersebut, pihak lain dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan tempat perjanjian tersebut didaftarkan.

⁴⁰ Elza Syarief, "Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan". Kepustakaan Populer Gramedia. hal. 249.

c. Mediasi (Mediation)

Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang sifatnya independen (netral), dimana penengah tidak memiliki kekuatan/kewenangan mengambil keputusan yang sifatnya mutlak. Penyelesaian Konflik/Sengketa dengan cara mediasi adalah bentuk dari kesepakatan kedua belah pihak untuk memilih seseorang sebagai seorang mediator.

d. Arbitrase

Pasal 1 Ayat (7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa menjelaskan bahwa, “arbiter adalah seseorang atau lebih yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa atau yang ditunjuk oleh pengadilan negeri atau lembaga arbitrase, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase”.

Hal penyelesaian secara arbitrase, setelah kedua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk menyelesaikan sengketa secara arbitrase maka majelis arbiter menentukan dalam putusannya mengenai hak dan kewajiban para pihak jika hal ini tidak diatur dalam perjanjian mereka. Putusan arbitrase harus didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri paling lambat 30 Hari setelah Putusan tersebut diucapkan, apabila ketentuan tersebut tidak dilaksanakan maka Putusan arbitrase dinyatakan tidak dapat dilaksanakan. Putusan

Arbitrase bersifat final dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak. Putusan Arbitrase dilaksanakan apabila sudah melakukan pemeriksaan oleh ketua pengadilan negeri dan selanjutnya dilakukan eksekusi melalui persetujuan ketua pengadilan negeri.

Dengan demikian hasil dari penelitian yang dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat diperoleh hasil yang menunjukkan bahwa dalam menyelesaikan sengketa pertanahan Kabupaten Semarang dilakukan dengan dua metode yaitu secara litigasi dan non litigasi. Dalam hal ini pada dasarnya masyarakat Kabupaten Semarang biasanya menggunakan jalur pengadilan atau sering disebut jalur litigasi, sebab merupakan cara yang tepat untuk dapat digunakan dalam menyelesaikan masalah pertanahan. Selain itu dilakukan juga penyelesaian menggunakan non litigasi yaitu diluar pengadilan. Hal tersebut memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing dalam setiap metode dilihat dari litigasi sendiri memiliki jaminan dalam kepastian hukum apabila pelaku mengingkari. Sedangkan untuk non litigasi bisa ingkar dalam hal menyelesaikan perkara.

Namun dalam hal ini, litigasi sendiri membutuhkan waktu yang lama dan tidak efisien dalam pelaksanaannya. Baik dari segi waktu, biaya dan tenaga terutama untuk penggugat. Sedangkan untuk dalam penyelesaian non litigasi memberikan efisiensi sengketa hak atas tanah sendiri berdasar pada faktor yang memiliki pengaruh pada hukum dalam penyelesaian sengketa. Non litigasi memiliki pengaruh dalam hal

penegakan hukum dalam penyelesaian pada sengketa yaitu dalam bentuk faktor hukum. Penegak hukum, faktor sarana dan fasilitas yang akhirnya dapat mendukung penegakan hukum melalui faktor masyarakat dan kebudayaan masyarakat.

Penerapan pada spek litigasi dan non litigasi memiliki dampak yang baik pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Semarang. Sebab ketepatan dalam melakukan litigasi dan non litigasi menyebabkan meningkatnya permintaan untuk dapat dilakukan mediasi dari masyarakat serta meningkatnya penyelesaian pada sengketa hak atas tanah dalam banyak pihak.

Hasil wawancara oleh Kepala Seksi Pengendalian Sengketa dan Penanganan Sengketa Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang adapun penyebab dari terjadinya sengketa tanah sebagai berikut:⁴¹

- a. Kurangnya kepengurusan administrasi yang tidak jelas dalam hal kepemilikan, sehingga menjadi pemicu sengketa.
- b. Kepemilikan tanah dalam masing-masing pihak tidak merata dan tidak sesuai dengan ketentuan waris dan sertifikat yang ada, sehingga pihak yang merasa memiliki tanah tersebut merasa tidak adil dan tidak sesuai dengan yang diekspektasikan.
- c. Tanah memiliki legalitas yang kurang valid hanya menyesuaikan sertifikat dan tidak didasarkan pada produktivitas tanah sehingga

⁴¹ Wawancara dengan Nanang Suwartono, selaku seksi sengketa di BPN Kabupaten Semarang, pada tanggal 15 Desember 2022 pukul 13.40 WIB

dalam hal ini banyak pemilik tanah membiarkan tanah tersebut kosong tanpa dilakukan pengolahan, kemudian dalam hal ini ternyata ada pihak lain yang mengelolah tanah tersebut.

- d. Adimistrasi tanah yang kurang lengkap. Seperti saat jual beli tidak dilengkapi dengan dokumen yang komplit atau lengkap sehingga memicu persengketaan tanah.

“Sengketa tanah yang terjadi di sini biasanya diselesaikan secara kekeluargaan terlebih dahulu seperti dilakukan mediasi antar keluarga. Sebab biasanya masalah tanah ini terjadi diantara keluarga terdekat. Iya maklum dalam hal ini biasanya memperoleh dari hasil waris dan lain-lain. Tapi kalau misalnya kekeluargaan tidak selesai juga iya dilakukan dengan jalan pengadilan atau pun dilakukan kesepakatan sampai pihak-pihak tersebut damai”.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan suatu Lembaga yang berwenang untuk dapat melakukan dan membuatkan administrasi pertanahan. Selain itu masalah pertanahan juga dapat diselesaikan melalui BPN. Sehingga menyelesaikan sengketa merupakan kewenangan BPN.

“Wawancara dengan Bapak Nanang Suwartono, mengatakan bahwa dalam hal ini selain melakukan pengadministrasian tanah, sesuai dengan peraturan perundang-undangan BPN berperan dalam menyelesaikan sengketa tanah di masyarakat. Sebab, tanah juga memiliki perlindungan dalam aspek hukum. Sebab bukan dalam mediasi saja sengketa dapat

diselesaikan, adapun yang berat sengketa tersebut karena ketidak terimaan pihak maka bisa saja lewat pengadilan”.

Kesimpulannya, dari hasil wawancara di atas, penyelesaian baik dalam penanganan BPN maupun Lembaga lain yang berwenang untuk dapat menindaklanjutan masalah pertanahan dan sengketa pertanahan. Baik pengadilan dan oleh masyarakat melalui mediasi ataupun dengan jalan damai.

Berdasarkan masalah yang diajukan oleh masyarakat, BPN juga memiliki fungsi dan wewenang untuk dapat menyelesaikan permasalahan daam hal pertanahan. Hal ini tercantum dalam Keputusan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPN yang mana membahas juga mengenai wewenang, kewajiban dan fungsi dari BPN itu sendiri.

Hasil penelitian juga harus dipadankan dengan perturan perundang-undangan yaitu pada PMNA No. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penangan Sengketa Pertanahan terletak pada Pasal 1 Ayat 1 yang diganti dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

- a. Keabsahan Hak
- b. Pemberian Hak Atas Tanah

- c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan.

Adapun penganan masalah pertanahan yang dilakukan dengan mediasi yang mana biasanya didasarkan pada dua prinsip yaitu:

- a. Kebenaran yang formal dan sesuai fakta yang mendasari pada permasalahan yang bersangkutan.
- b. Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Kasus sengketa tersebut diteliti dan dikaji secara yudiris, fisik maupun secara administrasi untuk dapat mengetahui posisi kasus tersebut. Dalam melakukan keputusan pada penyelesaian sengketa adalah hasil dari penelitian posisi dan fakta pada masalah sengketa tersebut. Sehingga hasilnya merupakan suatu kerangka dari penyelesaian berdasarkan fakta benar atau salahnya atau aspek das solen dan das sain.

Penyelesaian masalah sengketa memberikan kesempatan untuk semua pihak agar dapat mengajukan pendapatnya untuk memberikan kesetaraan pada pihak dalam sengketa secara transparan. Adpaun dalam kasus tertentu pihak-pihak diberikan kesempatan untuk dapat merumuskan masalah. Kemudian BPN melakukan tindak lanjut dengan melakukan penelitian secara administratif untuk menentukan rumusan masalah.

Kewenangan BPN tersebut dengan cara mediasi dapat memiliki pengaruh terhadap keputusan pada penyelesaian masalah. Dalam hal ini memberikan penyelesaian dalam bentuk yang adil dan memberikan

manfaat serta memiliki kepastian dan sesuai dengan perlindungan hukum. Kesimpulannya mediasi yang dilakukan oleh BPN bersifat autoritatif.

Berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Agraria NO. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah yang menyatakan melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional, terhadap putusan pengadilan yang saat ini mempunyai kekuasaan tetap harus didasarkan pada kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pertanahan diatur oleh unsur-unsur hukum publik dan hukum privat, oleh karena itu hal ini sangat penting sebagai landasan bagi BPN untuk bertindak sebagai mediator dalam penyelesaian konflik pertanahan, tidak semua sengketa tanah harus ditangani oleh pemilik yang sah, dan ada batasan pada penggunaan organisasi mediasi. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa putusan mediasi sesuai dengan hukum dan dapat dilakukan secara efisien di dunia nyata. Jika jawaban pasti tersedia. Kasus ini berasal dari konflik hukum yang melibatkan masalah tanah, dan memiliki masalah sendiri yang harus ditangani. Ketidaksepakatan melibatkan para pihak, yaitu penggugat dan tergugat.

Permasalahan sengketa tanah memiliki kesamaan dengan masalah sengketa perdata yang lain, yang biasanya terdapat pihak yang merasa dirugikan atau dilanggar oleh seseorang lainnya. Biasanya dilakukan prosedur atau Langkah penyelesaian melalui Lembaga yang mana dikakukan oleh kedua belah pihak yang menunjuk BPN sebagai mediator

yang mana dilengkapi dengan saksi. Dalam hal ini sesuai dengan pernyataan oleh Gary Goodpaster yang menyatakan para mediator melakukan analisis dan diagnosis pada suatu sengketa dan membuat rancangan pengendalian serta suatu proses intervensi. Hal ini dilakukan untuk dapat membantu mengarahkan pihak tersebut untuk mencapai kesepakatan. Peran mediator dalam hal ini adalah untuk :

- a. Mendiagnosis konflik
- b. Identifikasi masalah
- c. Membuat agenda
- d. Mempermudah semua pihak dalam melakukan tawar-menawar
- e. Membantu semua pihak dalam mengumpulkan informasi
- f. Menyelesaikan masalah dengan melakukan opsi
- g. Memudahkan penyelesaian problem dengan melakukan diagnosis masalah

Dalam menyelesaikan tugas mengembangka administrasi BPN juga memiliki kewenangan dalam menyelesaikan masalah. Adapun strategi yang digunakan oleh BPN Kabupaten Semarang adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan peningkatan SDM yang bekerja di BPN dengan melakukan banyak pelatihan termasuk dalam pelatihan menjadi mediator yang baik.
- b. Melaksanakan kegiatan sosialisasi ke masyarakat dan mengedukasi masyarakat untuk dapat melakukan pengaduan masalah sengketa pertanahan di BPN.

- c. Serta mengedukasi masyarakat dalam melakukan pengaduan di BPN karena dalam hal ini tidak dibutuhkan biaya.

Menurut hasil wawancara yang dilakukan kepada Kepala Seksi Pengandaian dan Penanganan Sengketa yaitu Bapak Nanang Suwasono, terdapat tiga masalah utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah.

- a. Kurangnya kepengurusan administrasi yang tidak jelas dalam hal kepemilikan, sehingga menjadi pemicu sengketa.
- b. Kepemilikan tanah dalam masing-masing pihak tidak merata dan tidak sesuai dengan ketentuan waris dan sertifikat yang ada, sehingga pihak yang merasa memiliki tanah tersebut merasa tidak adil dan tidak sesuai dengan yang diekspektasikan.
- c. Tanah memiliki legalitas yang kurang valid hanya menyesuaikan sertifikat dan tidak didasarkan pada produktivitas tanah sehingga dalam hal ini banyak pemilik tanah membiarkan tanah tersebut kosong tanpa dilakukan pengolahan, kemudian dalam hal ini ternyata ada pihak lain yang mengelolah tanah tersebut.
- d. Adimistrasi tanah yang kurang lengkap. Seperti saat jual beli tidak dilengkapi dengan dokumen yang komplit atau lengkap sehingga memicu persengketaan tanah.

Menurut Rusmadi Murad, sengketa hak atas tanah, yaitu: timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik

terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Permasalahan sengketa tanah yang terjadi merupakan suatu masalah yang bersifat universal karena mencakup hajat hidup orang banyak. Masyarakat sangat membutuhkan legalitas pemerintah dalam penyelesaian masalah persengketaan tanah tersebut. Masyarakat memerlukan kepastian hukum dalam menghadapi permasalahan tanah yang umum terjadi saat ini. Dari hal tersebut setidaknya ada 3 (tiga) faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah, diantaranya yaitu:

- a. Sistem administrasi pertanahan, terutama dalam hal sertifikasi tanah, yang tidak beres. Masalah ini muncul boleh jadi karena sistem administrasi yang lemah dan mungkin pula karena banyaknya oknum yang pandai memainkan celah-celah hukum yang lemah.
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Munculnya 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 atau penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik.

c. 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 atau pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Ironisnya ketika masyarakat miskin mencoba memanfaatkan lahan terlantar tersebut dengan menggarapnya, bahkan ada yang sampai puluhan tahun, dengan gampang mereka dikalahkan haknya di pengadilan tatkala muncul sengketa.

Selain itu ada beberapa faktor yang merupakan menjadi faktor umum yang biasanya terjadi pada sengketa tanah adalah :

- a. Pemikiran masyarakat yang masih tradisional dalam pemanfaatan tanah
- b. Adanya anggapan yang berbeda mengenai status tanah antara pemerintah dan masyarakat
- c. Hubungan masyarakat yang renggang
- d. Biasanya tanah sifatnya semula adalah bersifat social “presepsi dan pengetahuan masyarakat tentang tanah menjadi hal yang umum biasanya terjadi. Selain itu bisa saja ada hubungan yang tidak baik antar pihak yang bersengketa”

Dalam melakukan penanganan BPN Kabupaten Semarang menemukan suatu klasifikasi dalam persengketaan tanah yaitu sebagai berikut :

a. Sengketa tanah bersifat non strategis:

- 1) Terjadinya pembagian yang tidak adil dalam penguasaan dan kepemilikan tanah pada masyarakat ekonomi yang rendah
- 2) Pengadilan berpihak pada ekonomi atas

b. Sengketa tanah bersifat strategis:

- 1) Masalah akibat pengadaan tanah
- 2) Tuntutan pengembalian tanah
- 3) Penggunaan lahan secara diam-diam
- 4) Pengembalian tanah Garapan yang digarap pihak lain

Hal ini dikarenakan timbulnya kecemburuan sosial dalam kepemilikan tanah. Ketimpangan tersebut mendorong masyarakat untuk dapat mengambil hak yang bukan miliknya untuk dapat mendukung kehidupannya. Biasanya terjadi pada tanah kosong yang biasanya tidak digunakan oleh pemilik.

Prosedur yang harus dilewati jika terjadinya sengketa tanah di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

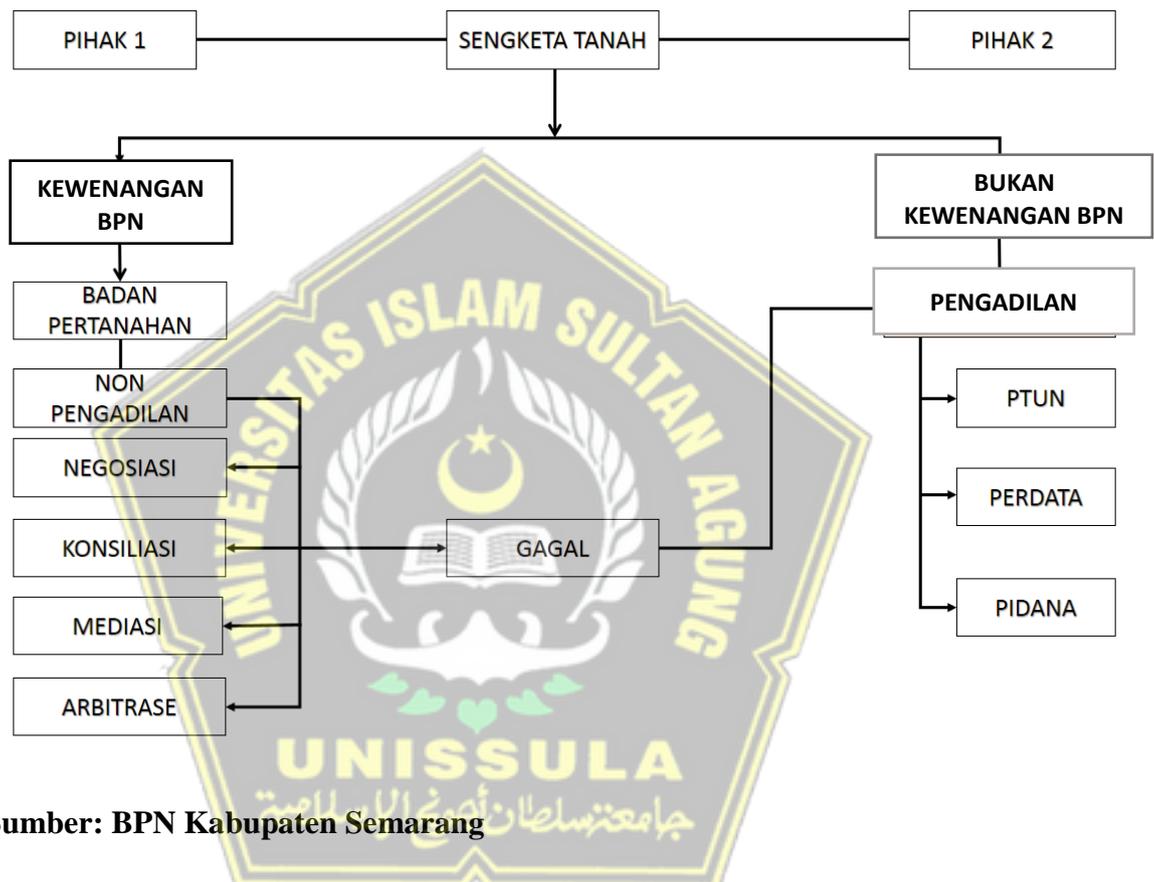
- a. Ajukan pengaduan kepada kepala kantor pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau situs resmi ATR/BPN.
- b. Pengaduan setidaknya memuat tentang identitas pengadu dan uraian singkat khusus.

- c. Berkas yang harus disertai adalah fotokopi identitas pengadu, fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, dan data pendukung/ bukti terkait pendukung
- d. Jika Sudah memenuhi syarat, pengadu akan mendapatkan surat tanda penerimaan pengaduan dari petugas
- e. Pejabat yang bertanggungjawab melakukan kegiatan pengumpulan data
- f. Apabila pengaduan tersebut merupakan kewenangan kementerian maka akan dikaji kronologinya dari data yuridis, fisik, dan data pendukung lainnya
- g. Dalam menyelesaikan sengketa, kepala kantor wilayah atau menteri akan menerbitkan pembatalan hak atas tanah, pembatalan sertifikat, atau pembaruan data.

Dalam hal keputusan, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memberitahukan kepada para pihak agar menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan/atau pihak lain yang terkait dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja. Pemberitahuan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain mengenai rencana pelaksanaan keputusan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari. Setelah jangka waktu 30 (tiga puluh) hari berakhir, Kepala Kantor Pertanahan melanjutkan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Selanjutnya, setelah melakukan gelar

perkara maka akan dibuat sebuah risalah hasil gelar perkara untuk menentukan kebijakan yang akan diambil untuk menyelesaikan sengketa/konflik pertanahan tersebut.

Gambar 1 Skema Penyelesaian Sengketa Tanah Kantor Pertanahan



Sumber: BPN Kabupaten Semarang

Hasil wawancara juga yang diperoleh di BPN Kabupaten Semarang memiliki banyak hasil putusan yang dapat terealisasi dengan baik dan sesuai dengan peraturan perundangan yang mengatur tentang penggunaan tanah yang dilakukan oleh seseorang. Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan dalam melakukan pengelolaan sektoral tanah yang memiliki peran dalam melakukan penyelesaian dengan menggunakan jalur mediasi setelah ditemukan suatu pengaduan masyarakat dalam

perkara sengketa tanah tersebut. Adapun pembuktiannya dengan menggunakan sertifikat tanah, sedangkan untuk sertifikat ganda dapat dilakukan dengan litigasi dan non litigasi. Berikut ini adalah data penyelesaian sengketa di Badan Pertanahan Nasional :

Tabel 3. 1 Jenis Perkara Yang Masuk Di Badan Pertanahan Kabupaten Semarang

TAHUN	JENIS PERKARA	JENIS PERKARA YANG SELESAI
2020	17	12
2021	19	15
2022	21	14
Jumlah	57	41

Sumber: BPN Kabupaten Semarang

Berdasarkan tabel di atas pada tahun 2020 BPN mendapatkan aduan sengketa sebanyak 17 (tujuh belas) aduan. Kemudian pada tahun 2021 mendapat sebanyak 19 (sembilan belas) aduan masyarakat dan pada tahun 2022 meningkat dengan aduan sebanyak 21 (dua puluh satu) aduan sengketa tanah.

Tabel 3. 2 Jenis Perkara pada Tahun 2020

NO	JENIS PERKARA	JUMLAH
1.	Sengketa Waris	7
2.	Penguasaan Tanah Tanpa Hak	2
3.	Jual Beli Berkali-kali	1
4.	Akta Jual Beli Palsu	3
5.	Sertifikat Ganda	2
6.	Sengketa Batas	3

Sumber: BPN Kabupaten Semarang

Tabel diatas menunjukkan faktor perkara terbesar adalah karena sengketa waris yaitu sebanyak 7 (tujuh) perkara. Kemudian Akta jual beli palsu dan sengketa batas sebanyak 3 (tiga) perkara. Untuk jual sertifikat ganda dan penguasaan tanah tanpa hak sebanyak 2 (dua) perkara dan terakhir adalah jual beli berkali-kali terjadi sebanyak 1 (satu) kali perkara.

Tabel 3. 3 Jenis Perkara pada Tahun 2021

NO	JENIS PERKARA	JUMLAH
1.	Sengketa Waris	9
2.	Penguasaan Tanah Tanpa Hak	3
3.	Jual Beli Berkali-kali	1
4.	Akta Jual Beli Palsu	2
5.	Sertifikat Ganda	3
6.	Sengketa Batas	1

Sumber: BPN Kabupaten Semarang

Perkara yang terjadi pada tahun 2021 adalah terbesar kembali karena hak waris sebanyak 9 (Sembilan) perkara. Kemudian penguasaan tanah tanpa hak dan sertifikat ganda terjadi sebanyak 3 (tiga) perkara. Akta jual beli palsu terjadi sebanyak 2 (dua) kali perkara dan terakhir jual beli berkali-kali dan sengketa batas terjadi sebanyak 1 (satu) kali perkara.

Tabel 3. 4 Jenis Perkara pada Tahun 2022

NO	JENIS PERKARA	JUMLAH
1.	Sengketa Waris	5
2.	Penguasaan Tanah Tanpa Hak	10
3.	Jual Beli Berkali-kali	1
4.	Akta Jual Beli Palsu	2
5.	Sertifikat Ganda	2
6.	Sengketa Batas	1

Sumber: BPN Kabupaten Semarang

Pada tahun 2022 kebanyakan perkara terjadi karena pengasaan tanah tanpa hak yaitu sebanyak 10 (sepuluh) perkara kemudian dilanjutkan oleh perkara sengketa waris sebanyak 5 (lima) perkara. Kemudian adanya perkara akta jual beli palsu sebanyak 2 (dua) perkara. Dan terakhir karena jual beli berkali-kali dan sengketa batas sebanyak 1 (satu) kali perkara. Berdasarkan Hasil penelitian di tahun 2020 – 2022, Adapun faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan di Kabupaten Semarang adalah:

- a. Sertifikat Ganda
- b. Sengketa Waris
- c. Penguasaan Tanpa Hak
- d. Akta Jual Beli Palsu
- e. Jual Beli Berkali Kali
- f. Sengketa Batas

Penyumbang terbesar dari sengketa tanah di Kabupaten Semarang adalah sengketa waris hal ini dapat dilihat melalui data yang di tunjukan oleh BPN Kabupaten Semarang. Pada tahun 2020 sampai pada tahun 2022 terdapat sebanyak 21 kasus sengketa waris. Untuk dapat mengatasi sengketa waris dapat dilakukan mediasi terlebih dahulu karena sifatnya yang kekeluargaan dan biasanya sengketa waris terjadi dalam suatu keluarga. Kemudian memberikan kejelasan tentang luas dan objek waris pada individu yang diberikan hak waris.

Sedangkan hal yang biasanya dilakukan oleh BPN melakukan beberapa kegiatan untuk mengatasi perkara adalah dengan memeriksa materi aduan, menyertakan saksi dalam konflik sengketa untuk memintai penjelasan mengenai objek aduan, dan jika dalam surat aduan bukan wewenang BPN maka dilajutkan ke Lembaga yang berkaitan dna berwenang lainnya.

Berdasarkan hasil penelitian penulis yang dilakukan di kantor BPN di Kabupaten Semarang maka dapat disimpulkan bahwa dalam menengai sengketa yang ada BPN Kabupaten Semarang dilakukan melalui proses

mediasi terlebih dahulu dengan melibatkan tokoh masyarakat untuk dapat ditengahi. Apabila tidak dapat ditengahi maka dilakukan proses dengan melibatkan lembaga pengadilan. Sebab dalam hal ini proses ini merupakan proses yang cocok dan tepat untuk mengatasi masalah sengketa yang ada di Kabupaten Semarang. Kesimpulannya BPN Kabupaten Semarang berperan sebagai mediator dalam menyelesaikan konflik dan sengketa tanah di Kabupaten Semarang.

B. Kendala dan Solusi Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh bahwa dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Semarang ada beberapa kendala yang bisa terjadi yaitu:

1. Pihak dalam sengketa tanah tidak dapat hadir dalam mediasi perkara yang diajukan. Biasanya dikarenakan berhalangan hadir karena suatu hal tertentu. Misalnya tidak mau menyelesaikan dengan baik perkara sengketa ini. Oleh karena itu salah satu pihak dalam perkara tidak dapat hadir.
2. Tidak selesainya lewat mediasi. Dalam hal ini masalah sengketa belum dapat diatasi dengan baik menggunakan mediasi sehingga memerlukan pihak lain untuk dapat menenahi masalah yang ada.
3. Tidak jelasnya perkara yang diajukan oleh pihak yang mengadukan sengketa. Sebab masalah pertanahan biasanya pelik dan sulit untuk dapat di diagnosis.

4. Kurangnya SDM yang memadai untuk dapat melakukan mediasi kepada masyarakat.

Kendalanya biasanya pihak sengketa tidak datang, kadang kurang jelas yang diadukan apa jadi harus banyak-banyak tanya dan investigasi, selain itu mediatornya kurang banyak. Lainnya itu iya tidak selesai lewat mediasi. Namun sebaliknya ada pun solusi yang dapat dilakukan untuk permasalahan diatas adalah sebagai berikut:

1. Melakukan pemanggilan kembali kepada pihak yang tidak mau hadir dalam proses mediasi yang akan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.
2. Apabila tidak selesai melalui mediasi maka melakukan penawaran oleh pihak sengketa tanah untuk mengajukan ke pengadilan atau melakukan jalan damai.
3. Masalah sengketa dapat dilakukan dengan menanyakan terlebih dahulu dan mengumpulkan dokumen-dokumen administrasi untuk dapat melakukan diagnosa dan menemukan rumusan masalah dari sengketa.
4. SDM yang digunakan untuk mediasi kurang dapat diselesaikan untuk diikutsertakan karyawan lain mengikuti diklat dan pelatihan.

Biasannya kalau misalnya pihak sengketa tidak bisa datang dilakukan pemanggilan kembali atau diserahkan kepada pihak sengketa dengan melakukan penawaran untuk melibatkan Lembaga lain dalam penyelesaiannya. Seperti jika tidak selesai melalui mediasi dapat dilanjutkan ke pengadilan. Kadang masih kurang kan mediator, jadi kami bisa lakukan

diklat dan pelatihan dalam hal ini. Dijelaskan dalam Pasal 39 Ayat (3) Permen ATR/BPN No.11 Tahun 2016 bahwa:

“Dalam mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satu pihak yang berselisih, pelaksanaannya dapat di tunda agar semua pihak yang berselisih bisa hadir”

Ayat (4):

“Apabila setelah diundang 3 (tiga) kali secara patut pihak yang berselisih tidak hadir dalam mediasi, maka mediasi batal dan para pihak dipersilahkan menyelesaikan sengketa atau konflik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”

Dijelaskan juga dalam Pasal 42 ayat (1) Permen ATR/BPN No.11 Tahun 2016 bahwa:

“Dalam hal satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi atau mediasi batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu, Kepala Kantor pertanahan membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengadilan atau mediasi telah selesai dan disertai dengan penjelasan”

Dari keterangan peraturan menteri diatas bahwa ketika akan dimediasi oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang akan tetapi pihak yang bersengketa tersebut tidak hadir setelah diundang 3 (tiga) kali atau salah satu pihak menolak melakukan mediasi, maka mediasi tersebut batal dan para pihak oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten

Semarang merekomendasikan berlanjut ke jalur hukum. Adapun kendala secara Internal adalah dapat dilihat dari penjabaran sebagai berikut:

1. Administrasi pertanahan yang kurang mendukung

Dalam hal ini biasanya terjadi dalam aspek jual beli yang sering dilakukan oleh masyarakat tanpa melakukan pengecekan administrasi terlebih dahulu saat melakukan jual beli. Sehingga untuk penanganan ini kurang lengkap dalam administrasi. Dalam hal ini dilakukan pencarian dokumen yang sesuai dan mendukung dengan dokumen administrasi lainnya kepada klien.

2. Warkah yang telah lama diarsipkan

Dokumen yang sudah lama diarsipkan dalam hal ini dapat memakan waktu untuk dapat mencari dokumen arsip yang dibutuhkan untuk penanganan masalah. Untuk itu dalam hal ini dapat menyertakan seluruh staff untuk dapat melakukan pencarian dokumen secara berkala agar tidak memakan waktu. Dan melakukan pengarsipan sesuai tahun dan nama dengan rapih agar tidak terjadi masalah ini.

3. Keterbatasan petugas Kantor Pertanahan

Dalam hal ini dilakukan pelatihan-pelatihan dan lain sebagainya untuk dapat mengatasi keterbatasan SDM untuk dapat ikut andil menangani masalah sengketa.

4. Dana yang tidak memadai

Dalam mengatasi sengketa tentu saja membutuhkan dana untuk dapat memperlancar jalannya sengketa.

Selain itu adapun faktor eksternal dalam melakukan penanganan sengketa yaitu:

1. Kesadaran masyarakat yang minim tentang pemilikan sertifikat tanah

Masalah ini dapat diatasi dengan melakukan sosialisasi kepada masyarakat dan mengedukasi masyarakat untuk dapat melakukan pengaduan ke kantor pertanahan.

2. Kesadaran masyarakat yang minim dalam memberikan data yang jujur.

Hal ini dapat dilakukan dengan pengertian dan edukasi terhadap masyarakat untuk dapat memberikan data yang benar dan jujur.

3. Kewenangan kepada desa/lurah dan camat tidak procedural

Dalam hal ini juga dapat dilakukan sosialisasi dan edukasi secara terus menerus untuk dapat dimengerti tentang prosedur penanganan masalah sengketa tanah.

4. Ketidak hadirannya salah satu pihak yang bersengketa ketika proses mediasi.

Pemanggilan kembali kepada pihak yang bersengketa atau jika tidak selesai dilakukan lagi dengan jalur pengadilan.

Berdasarkan hasil dari penelitian tersebut maka penulis menyimpulkan bahwa dalam banyak hal yang dapat menjadi kendala dalam proses penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Semarang yang menjadi kendala utama adalah kurangnya Sumber Daya Manusia yang dapat terlibat dalam mediasi yang dilakukan oleh BPN di Kabupaten Semarang. Untuk dapat mengatasi kendala tersebut harus dilakukan dengan menggunakan suatu pelatihan-pelatihan dan diklat untuk dapat

diberikan kepada calon mediator hal ini dilakukan untuk dapat menambah kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) di BPN Kabupaten Semarang.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peran BPN dalam Penyelesaian konflik lahan melalui mediasi harus didukung oleh otoritas yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan. Mengingat tanah diatur oleh unsur-unsur hukum publik dan privat, hal ini sangat penting sebagai landasan bagi BPN bagi mediator dalam menyelesaikan konflik lahan karena tidak semua masalah tanah dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Hanya sengketa tanah yang berada di bawah kendali penuh pemegang hak, yang dapat diselesaikan oleh organisasi mediasi. Peraturan Pemerintah Agraria NO. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah yang menyatakan melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional, terhadap putusan pengadilan yang saat ini mempunyai kekuasaan tetap harus didasarkan pada kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pertanahan diatur oleh unsur-unsur hukum publik dan hukum privat, oleh karena itu hal ini sangat penting sebagai landasan bagi BPN untuk bertindak sebagai mediator dalam penyelesaian konflik pertanahan, tidak semua sengketa tanah harus ditangani oleh pemilik yang sah, dan ada batasan pada penggunaan organisasi mediasi. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa putusan mediasi sesuai dengan hukum dan dapat dilakukan secara efisien di dunia nyata. Jika jawaban pasti tersedia. Kasus ini

berasal dari konflik hukum yang melibatkan masalah tanah, dan memiliki masalah sendiri yang harus ditangani. Ketidaksepakatan melibatkan para pihak, yaitu penggugat dan tergugat. Dengan menggunakan organisasi mediasi, oleh karena itu perjanjian. Oleh karena itu konsensus dalam kerangka kerja penyelesaian sengketa melalui mediasi tunduk pada batasan, yang dirancang untuk memastikan bahwa keputusan mediasi adalah sah dan dapat dilaksanakan dengan sukses di lapangan.

2. Kendala dan solusi sengketa tanah adalah dari segi administrasi yang kurang diurus dan tidak jelas sehingga dimiliki oleh 2 (dua) pihak, distribusi pembagian tanah yang tidak adil kemudian legalitas tanah yang tidak jelas oleh karena itu penting untuk dapat melakukan administrasi. Adapun kendalah secara Internal sebagai berikut:
 - a. Administrasi pertanahan yang kurang mendukung.
 - b. Warka yang telah lama diarsipkan.
 - c. Keterbatasan petugas Kantor Pertanahan.
 - d. Dana yang tidak memadai.

Selain itu adapun faktor eksternal dalam melakukan penanganan sengketa yaitu:

- a. Kesadaran masyarakat yang minim tentang pemilikan sertifikat tanah.
- b. Kesadaran masyarakat yang minim dalam memberikan data yang jujur.

- c. Kewenangan kepada desa/lurah dan camat tidak aktif dalam menangani.
- d. Ketidakhadiran salah satu pihak yang bersengketa ketika proses mediasi.

Adapun solusi yang dapat dilakukan untuk permasalahan diatas adalah sebagai berikut:

1. Melakukan pemanggilan kembali kepada pihak yang tidak mau hadir dalam proses mediasi yang akan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.
2. Apabila tidak selesai melalui mediasi maka melakukan penawaran oleh pihak sengketa tanah untuk mengajukan ke pengadilan atau melakukan jalan damai.
3. Masalah sengketa dapat dilakukan dengan menanyakan terlebih dahulu dan mengumpulkan dokumen-dokumen administrasi untuk dapat melakukan diagnosa dan menemukan rumusan masalah dari sengketa.
4. SDM yang digunakan untuk mediasi kurang dapat diselesaikan untuk diikutsertakan karyawan lain mengikuti diklat dan pelatihan.

B. Saran

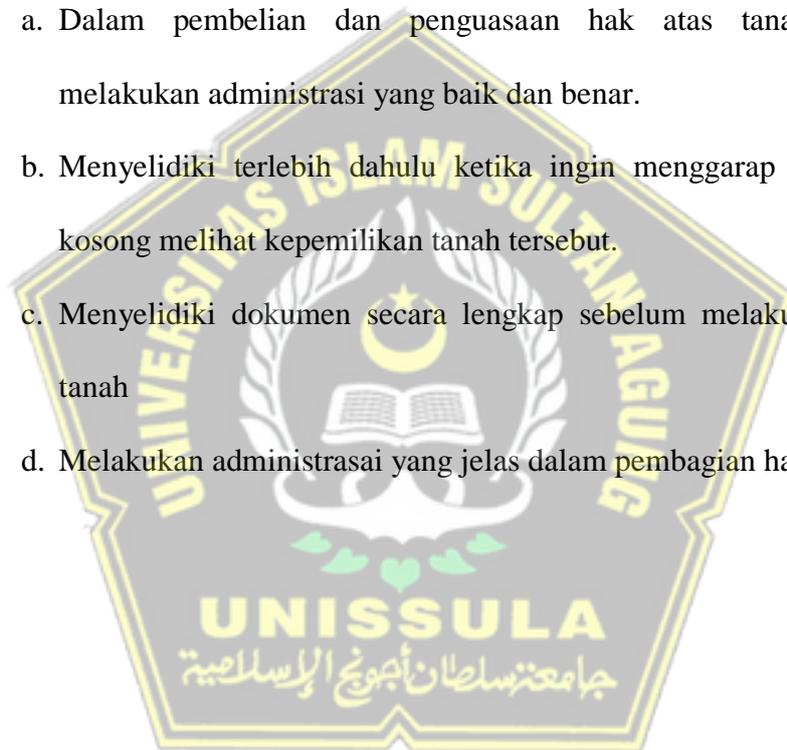
1. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang
 - a. Peranan Kantor Pertanahan agar senantiasa mengacu pada peraturan yang ada, serta selalu menunjukkan hal-hal yang kompleks terhadap adminitrasi kepengurusan yang berhubungan dengan masalah

pertanahan agar masyarakat tidak menjadi bingung dan merasa tidak dipersulit.

- b. Agar Kantor Pertanahan di Kabupaten Semarang melakukan sosialisasi dan edukasi terhadap masyarakat tentang mekanisme kepemilikan tanah yang benar.

2. Bagi Masyarakat

- a. Dalam pembelian dan penguasaan hak atas tanah hendaklah melakukan administrasi yang baik dan benar.
- b. Menyelidiki terlebih dahulu ketika ingin menggarap sebuah lahan kosong melihat kepemilikan tanah tersebut.
- c. Menyelidiki dokumen secara lengkap sebelum melakukan jual beli tanah
- d. Melakukan administrasi yang jelas dalam pembagian hak waris.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arie Sukanti, 2008, *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*, PT Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Arba, 2015 *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika. Jakarta, hal. 20-22.
- Asri, Sariana. 2020. Peran Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Dalam Menanggulangi Sengketa Hak Atas Tanah Di Kecamatan (Kajang Telaah Siyasah Syari'ah). Syari'ah Dan Hukum. Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
- Boedi Harso, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta
- Hartati, Sri. 2020. Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Konflik Pertanahan Di Perbatasan Wilayah Desa Kota Garo Kabupaten Kampar Berdasarkan
- Murad, Rusmadi. 1992. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung Alumni
- Maria S.W. Sumardjono, 2008 *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya*, Kompas, Jakarta.
- Mohammad Hatta, 2005, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Yogyakarta
- Muhammad Ilham Arisputra, 2015, *Reforma Agraria Indonesia*, sinar grafika, Jakarta.
- Mogeri, Nesi. 2018. Peran Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Bpn Kota
- Priyatna Abdurasyid, 2002 *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta,
- Salim, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Mataram
- Sholih Mua'di, 2008, "Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)" Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, hal 112

Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta

Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta

Urip Santoso 2005, *Hukum Agraria dan Hak -Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, kencana, Jakarta

Urip Santoso, 2013. *Hukum Agraria*, Kencana. Jakarta.

Urip Santoso, 2015. *Perolehan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta

Van Apeldoorn, 1995, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA (terjemahan Ramli Zein)*, Rieneka Cipta, Jakarta

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999

Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

C. Jurnal

Elfachri Budiman, 2005, "Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria)" *Jurnal Hukum USU*, Vol. 01. No.1

Hasim Purba, 2010, "Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan" *Jurnal Law Review*, Vol. X No 2

Khudzaifah Dimiyati. dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*. Fakultas Hukum, Surakarta.

Manuasa Saragi, 2014, Litigasi Dan Non Litigasi Untuk Penyelesaian Sengketa Bisnis Dalam Rangka Pengembangan Investasi Di Indonesia, *E-Journal Graduate Unpar*, Part B : Legal Science, Vol. 1, No. 2, hal. 60-61

Nyoman Putu Budiarta, 2018, Restriction and Incentives of Investment in Indonesia: Considering the Provisions of Basic Agraria Law and Capital Market Law, *European Research Studies Journal*, Vol. XXI, No. 2.

Ningrum, Herlina Ratna Sambawa. 2014. Analisis Hukum Sistem Penyelesaian

Sahnan, Arba, Wira Pria Suhartana, 2019, "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan" Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan, Vol. 7, No. 3.

Saputry, Surya Evy. 2021. Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa

D. Internet

[https://www.kbbi.web.id/peran.](https://www.kbbi.web.id/peran)

[http://digilib.unila.ac.id/85/8/BAB%20II.pdf.](http://digilib.unila.ac.id/85/8/BAB%20II.pdf)

[https://id.wikipedia.org/wiki/Kementerian_Agraria_dan_Tata_Ruang_Republik_Indonesia.](https://id.wikipedia.org/wiki/Kementerian_Agraria_dan_Tata_Ruang_Republik_Indonesia)

