

**PROGRAM PENSERTIFIKATAN TANAH MASYARAKAT YANG BELUM  
BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
TEMANGGUNG**

**SKRIPSI**

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



Diajukan oleh :

**Daffa Achdan**

**NIM: 30302100097**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2025**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**PROGRAM PENSERTIFIKATAN TANAH MASYARAKAT YANG BELUM**  
**BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN**  
**TEMANGGUNG**



**Dr. Taufan Fajar Riyanto, SH., MKn**  
**NIDN : 89-0510-0020**

**Dr. Taufan Fajar Riyanto, SH., MKn**  
**NIDN : 89-0510-0020**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PROGRAM PENSERTIFIKATAN TANAH MASYARAKAT YANG BELUM**  
**BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN**  
**TEMANGGUNG**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

**Daffa Achdan**

**NIM: 30302100097**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 06 November 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim penguji

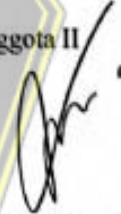
★ Ketua

  
**Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H.**  
**NIDN. 06-2006-6801**

Anggota I

Anggota II

  
**Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.**  
**NIDN : 06-1807-6001**

  
**Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H.,**  
**M.Kn NIDN : 06-0503-6205**

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
**NIDN : 06-2004-6701**

## **HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO:**

“Hidupkanlah dalam pikiranmu bahwa proses adalah suatu hal yang harus lebih kamu hargai”

### **PERSEMBAHAN:**

Dengan mengucapkan Syukur Alhamdulillahilahirabil-Alaminn, sungguh sebuah perjuangan yang cukup Panjang yang telah aku lalui untuk mendapatkan gelar sarjana ini. Skripsi ini saya persembahkan dan saya dedikasikan sebagai ungkapan rasa Syukur atas Rahmat Allah SWT, dan terimakasih kepada orang-orang yang saya sayang dan berarti dihidup saya:

1. Kedua orang tua saya yang saya cintai dan saya sayangi Bapak Nawawi dan Ibu Ifa Emiliya terimakasih atas cinta, kasih sayang, pengorbanan dan dukungan, motivasi dan senantiasa selalu mendoakan untuk kesuksesan anaknya. Semoga sehat dan Bahagia selalu
2. Saudara kandungku, Adikku tercinta Najla Aisya dan Sagara Djiwa, yang selalu memberi semangat
3. Dosen Pembimbing yang terhormat Dr. Taufan Fajar Riyanto. S.H.,M.Kn
4. Teman-teman seperjuangan Angkatan 2021 dan seluruh keluarga besar beserta teman-teman Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Almamater Universitas Islam Sultan Agung Semarang

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Daffa Achdan

NIM : 30302100097

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul “PROGRAM PENSERTIFIKATAN TANAH MASYARAKAT YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEMANGGUNG” benar-benar 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 dinggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.



## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr.Wb*

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya kepada kita. Shalawat serta salah semoga tercurahkan pada junjungan Nabi Muhammad SAW. Dengan ini penulis berhasil menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “PROGRAM PENSERTIFIKATAN TANAH MASYARAKAT YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEMANGGUNG” Penulisan skripsi ini dalam rangka melengkapi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Strata Satu (S-1) Program Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dalam penyelesaian skripsi ini, berbagai pihak telah memberikan bimbingan, motivasi, dan bantuan moral kepada penulis. Oleh karena itu perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof .Dr. H. Gunarto,S.H.,S.E.Akt.,M.Hum. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Bapak Dr. Bambang Tri Buwono,S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Ibu Dr. Hj. Widayanti,S.H., M.H. selaku Wakil dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
4. Bapak Dr. Arpangi,S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Bapak Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto S.H.,M.Kn. selaku Dosen Pembimbing saya yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing dan memberikan saran kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
7. Ibu Dr. Aryani Witasari, S.H., M.Hum. selaku Dosen Wali yang senantiasa memberikan nasihat dan bimbingannya dari awal kuliah hingga saya mau lulus.

8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan pendidikan, pengalaman, dan bekal ilmu yang sangat banyak dan bermanfaat bagi penulis.
9. Teristimewa untuk kedua orang tua yang saya cintai yaitu Bapak Nawawi dan Ibu Ifa Emiliya yang telah mendoakan penulis, melimpahkan kasih sayang. Serta seluruh keluarga besar yang telah memberikan telah memotivasi, mendoakan dan memberi dukungan penuh sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Adik saya tersayang Najla Aisyah dan Sagara Djiwa yang telah memberikan dukungan dan semangat untuk penulis
11. Seluruh Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
12. Teman-teman dan sahabatku yang selalu memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
13. Semua pihak yang telah mendukung serta memberikan semangat dan motivasi kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
14. Terakhir, terima kasih untuk diri sendiri, karena telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini. Mampu mengendalikan diri dari berbagai tekanan di luar keadaan dan tak pernah memutuskan untuk menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dengan menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin. Ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih, semoga Allah SWT senantiasa membalas semua kebaikan kita semua. Semoga penulisan skripsi ini berguna dan bermanfaat bagi pembaca pada umumnya, khususnya bagi Program Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, ... Agustus 2025  
Penulis

**Daffa Achdan**  
**NIM. 30302100097**

## DAFTAR ISI

|                                                                                                  |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL.....                                                                               | i    |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....                                                                         | i    |
| HALAMAN PENGESAHAN.....                                                                          | ii   |
| MOTTO.....                                                                                       | iii  |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....                                                                  | iv   |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH .....                                                 | v    |
| KATA PENGANTAR.....                                                                              | vi   |
| DAFTAR ISI .....                                                                                 | viii |
| ABSTRAK .....                                                                                    | x    |
| BAB I PENDAHULUAN.....                                                                           | 1    |
| A. Latar Belakang Masalah.....                                                                   | 1    |
| B. Rumusan Masalah.....                                                                          | 6    |
| C. Tujuan Penelitian.....                                                                        | 7    |
| D. Kegunaan Penelitian.....                                                                      | 7    |
| E. Terminologi.....                                                                              | 8    |
| F. Metode Penelitian.....                                                                        | 9    |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....                                                                     | 15   |
| A. Tinjauan Umum Tentang Perkara Tanah yang belum Bersertifikat di<br>Kabupaten Temanggung ..... | 15   |
| 1. Pengertian Tanah belum bersertifikat dalam Hukum Perdata .....                                | 15   |
| 2. Peran Pemerintah dalam Mendaftarkan Tanah yang Belum Bersertifikat .....                      | 16   |
| B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah .....                                                  | 18   |
| 1. Pengertian Sertifikat Tanah .....                                                             | 18   |
| C. Tinjauan Umum Tentang Pemerintah Terkait .....                                                | 21   |
| 1. Pengertian Pemerintah.....                                                                    | 21   |
| 2. Karakteristik Pemerintah .....                                                                | 24   |
| 3. Dasar Hukum Pemerintahan di Indonesia .....                                                   | 26   |
| 4. Struktur Pemerintahan di Indonesia .....                                                      | 27   |
| D. Tinjauan Umum Tentang Kendala dan Tantangan dalam Penyelesaian<br>Sengketa .....              | 27   |

|                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Pengertian Sengketa .....                                                                     | 27  |
| 2. Unsur-Unsur Sengketa .....                                                                    | 30  |
| 3. Tahapan Penyelesaian Sengketa .....                                                           | 31  |
| 4. Pengertian Sengketa Menurut Para Ahli.....                                                    | 32  |
| 5. Perjanjian-Perjanjian pada Sengketa .....                                                     | 41  |
| E. Tinjauan Umum Tentang Peran Pemerintah dalam Penyelesaian Sengketa .....                      | 56  |
| 1. Pengertian Sengketa .....                                                                     | 56  |
| 2. Faktor-Faktor Penyebab Sengketa.....                                                          | 57  |
| 3. Metode-Metode Penyelesaian Sengketa.....                                                      | 60  |
| F. Tinjauan umum Upaya dan strategi Pemerintah tentang penyelesaian perkara Tanah .....          | 65  |
| 1. Kebijakan serta Peran Pemerintah dalam Menyelesaikan Konflik Kepemilikan Hak atas tanah ..... | 65  |
| 2. Upaya Hukum Atas Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah .....                       | 68  |
| G. Tinjauan Umum Tentang Sertifikasi Tanah Dalam Perspektif Islam.....                           | 73  |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....                                                    | 77  |
| A. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung Dalam Memfasilitasi Pensertifikatan Tanah .....  | 77  |
| B. Hambatan dan Solusi oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten Temanggung.....                       | 82  |
| C. Perlindungan Hukum yang diberikan Kantor Pertanahan di Kabupaten Temanggung .....             | 84  |
| BAB IV PENUTUP .....                                                                             | 107 |
| A. Kesimpulan .....                                                                              | 107 |
| B. Saran.....                                                                                    | 108 |
| DAFTAR PUSTAKA .....                                                                             | 110 |

## ABSTRAK

Penulisan skripsi ini mengambil judul Program Pensertifikatan Tanah Masyarakat yang belum bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung yang ditinjau dari perspektif Hukum Perdata. Tanah adalah sumber daya yang sangat berharga bagi penduduk Kabupaten Temanggung. Namun, terdapat banyak tanah yang belum memiliki sertifikat, yang mengakibatkan masalah hukum dan sengketa. Studi ini bertujuan untuk menganalisis hukum mengenai tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Temanggung serta mencari jalan keluar untuk menangani masalah tersebut.

Studi ini mengaplikasikan metode penelitian hukum normatif dan empiris. Hasil riset menunjukkan bahwa tanah yang belum memiliki sertifikat di Kabupaten Temanggung disebabkan oleh beberapa alasan, seperti minimnya kesadaran masyarakat mengenai pentingnya sertifikat tanah, proses sertifikasi yang sulit dan biaya mahal, serta terbatasnya akses ke lembaga pertanahan.

Permasalahan hukum yang timbul dari tanah yang belum bersertifikat adalah sengketa tanah, konflik dengan pihak lain, dan kesulitan dalam mengakses kredit. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, perlu dilakukan beberapa langkah, seperti meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah, menyederhanakan proses sertifikasi, dan meningkatkan akses ke lembaga pertanahan. Studi ini juga mengungkapkan bahwa pemerintah Kabupaten Temanggung telah melaksanakan sejumlah langkah untuk menangani masalah tanah tanpa sertifikat, termasuk program sertifikasi tanah tanpa biaya dan membantu akses ke badan pertanahan. Namun, evaluasi dan perbaikan terhadap program-program tersebut masih perlu dilakukan untuk meningkatkan efektivitasnya.

**Kata Kunci:** Hukum Tanah, Sertifikat Tanah, Kabupaten Temanggung, Permasalahan Hukum, Solusi.

## **ABSTRACT**

*This thesis examines the Uncertified Community Land Certification Program at the Temanggung Regency Land Office, reviewed from a Civil Law perspective. Land is a valuable resource for the residents of Temanggung Regency. However, much land remains uncertified, resulting in legal issues and disputes. This study aims to analyze the law regarding uncertified land in Temanggung Regency and find solutions to address this issue. This research employs a combination of normative and empirical legal research methods to investigate the issue of unregistered land in Temanggung Regency. The study reveals that several factors contribute to this problem, including a lack of public awareness about the significance of land certificates, cumbersome and expensive certification processes, and restricted access to land institutions.*

*The legal issues associated with unregistered land comprise land disputes, conflicts with other stakeholders, and difficulties in accessing credit facilities. To address these issues, a multifaceted approach is required, involving increased public awareness of the importance of land certificates, simplification of the certification process, and improved access to land institutions.*

*The research also shows that the Temanggung Regency government has taken steps to tackle the problem of unregistered land, including implementing free land certification programs and providing access to land institutions. Nevertheless, further evaluation and refinement of these initiatives are necessary to improve their impact.*

**Keywords : Land Law and Regulation, Land Certification, Local Government (Temanggung Regency), Legal Challenges, Effective Solution**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Secara filosofis, negara hadir untuk melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, sebagaimana termaktub dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Perlindungan tersebut mencakup jaminan kepastian hukum atas hak milik setiap warga negara, termasuk hak atas tanah.<sup>1</sup> Tanah bukan sekadar benda ekonomis, melainkan juga memiliki nilai sosial, kultural, dan bahkan magis bagi masyarakat Indonesia, khususnya di daerah agraris seperti Temanggung. Oleh karena itu, negara memiliki kewajiban konstitusional untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas setiap jengkal tanah yang dimiliki oleh rakyatnya.

Lebih lanjut, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penguasaan oleh negara ini bukan berarti pemilikan, melainkan kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharannya. Salah satu manifestasi dari penguasaan negara ini adalah melalui kebijakan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan

---

<sup>1</sup> Susanto, M., 2021, Kedudukan dan fungsi pembukaan undang-undang dasar 1945: Pembelajaran dari tren global, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 18, No. 2, hlm. 184.

melindungi pemegang hak atas tanah, sehingga pada akhirnya tanah dapat benar-benar memberikan kemakmuran bagi pemiliknya.<sup>2</sup>

Dasar yuridis utama dalam pertanahan di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan penjabaran dari prinsip-prinsip yang ada dalam UUD 1945. UUPA menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah ini meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, serta penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat.

Implementasi lebih lanjut dari pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 angka 20 menegaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sertifikat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa atau konflik di masa depan. Pemerintah secara aktif mendorong percepatan pendaftaran tanah melalui program strategis nasional, yaitu Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018, PTSL bertujuan untuk mendaftarkan semua bidang tanah di wilayah Indonesia, termasuk tanah-tanah yang belum bersertifikat. Program ini

---

<sup>2</sup> Patty, J. M., 2024, Korupsi pengelolaan sumber daya alam dalam tinjauan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, *MATAKAO Corruption Law Review*, Vol. 2, No. 1, hlm. 67-73.

menjadi landasan operasional bagi Kantor Pertanahan Kabupaten (KPK) Temanggung dalam menjalankan tugasnya untuk menyertifikatkan tanah masyarakat.

Perihal tanah yang belum bersertifikat menjadi sangat penting. Ini disebabkan oleh pembahasan mengenai berbagai gagasan yang berkembang mengenai sertifikasi tanah. Kepemilikan tanah memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keberlangsungan ekosistem di masyarakat perkotaan maupun pedesaan. Secara khusus, pemilik tanah harus memiliki sertifikat hak atas tanah secara lengkap. Meskipun demikian, banyak tanah di perkotaan maupun pedesaan belum memiliki sertifikat, sehingga sebagian besar pemilik tanah mengalami kesulitan dalam aspek sosial ekonomi untuk mendapatkan sertifikasi. Karena itu, jumlah tanah yang sudah bersertifikat oleh masyarakat masih terbilang sedikit dibandingkan dengan tanah yang belum bersertifikat. Salah satu alasan utamanya adalah karena program penyertifikasian tanah secara masif yang dijalankan oleh Badan Pertanahan Nasional belum mencapai kesuksesan yang diharapkan. Tingkat pemahaman masyarakat terhadap sertifikat tanah sangat terkait dengan tingkat pendidikan yang dimiliki masyarakat di wilayah tersebut. Pandangan masyarakat mengenai biaya dan waktu yang diperlukan untuk proses pengurusan sertifikat tanah berbeda-beda. Bagi masyarakat di daerah dengan aksesibilitas yang terbatas, serta belum dijangkau oleh program sertifikasi tanah secara luas, serta dengan

perubahan penggunaan dan kepemilikan tanah yang minim, memiliki sertifikat tanah belum dianggap sebagai suatu kebutuhan yang mendesak.<sup>3</sup>

Masalah yang kerap muncul dalam proses transaksi jual beli untuk menjaga hak atas tanah adalah ketika terjadi jual beli tanah tanpa sertifikat. Sertifikat tanah merupakan bukti yang sah dan kuat mengenai kepemilikan tanah. Metode penelitian yang diterapkan adalah deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis normatif. Penelitian mengungkap bahwa masih ada sejumlah masyarakat yang menjalankan transaksi jual beli tanah tanpa memiliki sertifikat, disebabkan oleh minimnya kesadaran akan keberadaan sertifikat tanah. Meskipun demikian, tindakan tersebut memiliki risiko dan konsekuensi hukum yang signifikan, seperti potensi tidak terwujudnya hak atas tanah atau ketidaksahan perlindungan terkait, serta kurangnya kepastian dan perlindungan hukum.<sup>4</sup>

Pendaftaran tanah untuk pertama kali pada tanah yang belum bersertifikat penting dilakukan untuk menciptakan keteraturan administrasi dan memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Hal tersebut disebabkan oleh proses pendaftaran tanah yang akan menghasilkan dokumen akhir berupa sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi prosedur pendaftaran tanah pertama pada tanah yang belum bersertifikat serta mengidentifikasi kendala-kendala yang

---

<sup>3</sup> Suka'arsana, I. K., 2020, *Pola Penguasaan Tanah Timbul di DKI*, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 30.

<sup>4</sup> Ekiawan, M. A., & Lesmana, T., 2023, Jual beli tanah tidak bersertifikat dalam perspektif hukum agraria Indonesia (Studi di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi), *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 4, No. 3, hlm. 274-282.

mungkin terjadi dalam proses tersebut. Penelitian ini diharapkan bisa memberikan kontribusi yang signifikan. Secara teoritis, penelitian ini amat bermanfaat bagi kemajuan ilmu hukum, terutama yang berkaitan dengan hukum agraria.<sup>5</sup>

Secara sosiologis, Kabupaten Temanggung yang memiliki karakteristik sebagai daerah pertanian dan pegunungan menyimpan potensi permasalahan pertanahan yang kompleks. Masih banyak masyarakat, khususnya di daerah pedesaan, yang memiliki dan mengelola tanah warisan atau hasil beli tanpa dilengkapi dengan sertifikat hak milik. Kepemilikan tanah hanya didasarkan pada bukti-bukti tradisional seperti letter C, girik, atau petuk pajak, yang secara hukum tidak diakui sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat. Kondisi tidak bersertifikat ini menimbulkan kerentanan tinggi terhadap terjadinya sengketa pertanahan. Sengketa dapat muncul antar anggota keluarga mengenai batas warisan, dengan tetangga mengenai batas bidang tanah, atau bahkan dengan pihak ketiga yang mengklaim hak yang sama. Tanpa sertifikat, proses penyelesaian sengketa menjadi sangat sulit, berbelit, dan memakan waktu serta biaya yang besar, sehingga seringkali merugikan pihak-pihak yang sebenarnya beritikad baik.

Dampak dari belum tersertifikatnya tanah dan maraknya sengketa sangat luas. Di tingkat individu, masyarakat tidak dapat mengoptimalkan tanahnya sebagai modal ekonomi, misalnya untuk pengajuan kredit perbankan, karena tidak adanya jaminan yang kuat. Di tingkat makro, hal ini

---

<sup>5</sup> Ambarsari, N., & Azizah, N., 2019, Urgensi Pendaftaran Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat, *Al-Adl: Jurnal Hukum*, Vol. 11, No. 1, hlm. 91-102.

menghambat investasi dan pembangunan daerah. Selain itu, konflik horizontal yang berkepanjangan dapat merusak tatanan sosial dan kerukunan bermasyarakat yang telah lama terjalin.

Fakta tersebut menunjukkan pentingnya adanya kajian mendalam terkait tanah yang belum bersertifikat pada saat ini. Hal ini bertujuan untuk memastikan hak-hak sebagai warga Indonesia yang baik dan benar untuk melaksanakan kewajiban mendaftarkan tanah miliknya ke kantor terkait oleh karena itu penulis memilih judul **“PROGRAM PENSERTIFIKATAN TANAH MASYARAKAT ISLAM YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEMANGGUNG”** Judul ini diambil untuk mengkaji lebih mendalam terkait hukum yang berlaku saat ini serta memberi Solusi terbaik untuk warga negara Indonesia yang belum mendaftarkan tanahnya ke kantor terkait

## **B. Rumusan Masalah**

Didasari pada latar belakang yang telah dijelaskan, Adapun permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini:

1. Bagaimana peran Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dalam memfasilitasi pensertifikatan tanah ?
2. Bagaimana Hambatan dan Solusi oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten Temangggung?
3. Bagaimana Perlindungan Hukum yang diberikan Kantor Pertanahan di Kabupaten Temanggung?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dengan merujuk pada rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui peran kantor pertanahan Kabupaten Temanggung dalam memfasilitasi pensertifikatan tanah?
2. Untuk mengetahui hambatan dan solusi oleh kantor pertanahan di Kabupaten Temanggung?
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan kantor pertanahan di Kabupaten Temanggung?

### **D. Kegunaan Penelitian**

#### **1. Manfaat Secara Empiris**

- a. Menjadi dasar untuk mengembangkan program sertifikasi tanah yang efektif dan efisien di Kabupaten Temanggung.
- b. Mengidentifikasi kebutuhan masyarakat terkait sertifikasi tanah dan memberikan rekomendasi untuk meningkatkan kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam proses sertifikasi tanah.

#### **2. Manfaat Secara Normatif**

- a. Menjadi acuan untuk mengembangkan kebijakan dan peraturan tentang sertifikasi tanah yang sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku.
- b. Mengidentifikasi standar dan prinsip yang harus dipenuhi dalam proses sertifikasi tanah untuk memastikan keadilan, keamanan, dan kepastian hukum atas tanah di Kabupaten Temanggung.

## E. Terminologi

### 1. Penyelesaian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Penyelesaian adalah suatu proses atau tindakan yang dilakukan untuk membuat sesuatu menjadi lengkap, sempurna, atau selesai.<sup>6</sup>

### 2. Sengketa

Sengketa tanah adalah suatu sengketa atau konflik yang terkait dengan tanah, baik itu mengenai kepemilikan, penggunaan, atau pengelolaan tanah.<sup>7</sup>

### 3. Sertifikat

Sertifikat adalah suatu dokumen resmi yang dikeluarkan oleh suatu lembaga atau otoritas yang berwenang, yang menyatakan bahwa suatu hal atau objek telah memenuhi standar atau kriteria tertentu.<sup>8</sup>

### 4. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan adalah instansi pemerintah di bawah naungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang mempunyai tugas menyelenggarakan pelayanan di bidang pertanahan pada tingkat kabupaten atau kota.<sup>9</sup>

<sup>6</sup> Anonim, 2016, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 43.

<sup>7</sup> Soekanto, S., 2018, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 23.

<sup>8</sup> Anonim, 2026, *Op. Cit.*, hlm. 44..

<sup>9</sup> *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2015 tentang Standar Pelayanan Publik di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.*

## 5. Kabupaten Temanggung

Kabupaten Temanggung juga dapat diartikan sebagai suatu daerah otonom yang memiliki pemerintahan sendiri dan diatur oleh Undang-Undang No. 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Kabupaten Temanggung.<sup>10</sup>

## F. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

Dalam setiap penelitian, diperlukan informasi data yang komprehensif dan lengkap serta tujuan dan memiliki pendekatan serta cara-cara tertentu sesuai dengan masalah yang diteliti, metode penelitian adalah cara untuk memperoleh informasi data tentang tujuan dan kegunaan dengan cara yang rasional, sistematis, dan juga empiris, hasil dari penelitian harus memenuhi kriteria tertentu

Metode penelitian yang diterapkan dalam penulisan ini adalah dengan pendekatan empiris normatif, selain menerapkan prinsip peraturan dan prinsip hukum juga memanfaatkan dukungan ilmu sosial, penelitian ini dilaksanakan secara empiris dengan memanfaatkan metode wawancara dan mengamati bagaimana realitas yang terjadi di tempat terjadinya suatu perkara

### 2. Spesifikasi Penelitian

---

<sup>10</sup> Undang-Undang No. 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Kabupaten Temanggung

Dalam penelitian ini menerapkan spesifikasi penelitian deskriptif analisis. penelitian deskriptif adalah suatu metode yang memiliki fungsi untuk menjelaskan atau menyajikan ilustrasi aturan-aturan yang akan berhubungan dengan teori dan praktik pelaksanaan keputusan terhadap objek yang diteliti.

Menggunakan semua dari data yang diperoleh dari sampel primer atau data sekunder, kemudian dianalisis menggunakan pendekatan kuantitatif untuk menentukan keakuratannya diperoleh dari primer sampel atau data sekunder, kemudian dianalisis menggunakan pendekatan kuantitatif untuk menentukan keakuratannya. Terakhir, deskriptif akan diberikan untuk memberikan pemahaman yang jelas tentang temuan penelitian disediakan untuk memberikan pemahaman yang jelas tentang temuan penelitian.

### **3. Jenis dan Sumber Data**

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder, yang diperoleh melalui penelaahan kepustakaan atau literatur yang relevan dengan masalah atau materi penelitian.<sup>11</sup>

#### **a. Bahan Hukum primer**

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang terdiri dari peraturan hukum nasional yang diurut berdasarkan hierarki, mulai dari Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah,

---

<sup>11</sup> Sigit Sapto Nugroho, *et. al.*, 2020, *Metode Riset Hukum*, Oase Pustaka, Surakarta, hlm. 66.

dan aturan lain dibawah Undang-Undang.<sup>12</sup> Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3). Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan sumber-sumber yang membantu dalam memberikan interpretasi dan pemahaman lebih lanjut mengenai bahan hukum primer. Bahan ini tidak bersifat mengikat seperti bahan hukum primer, namun sangat penting untuk memperkaya pemahaman tentang hukum. Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan antara lain:<sup>13</sup>

- 1). Jurnal Hukum
- 2). Pandangan Para Ahli
- 3). Hasil penelitian Hukum
- 4). Buku buku Hukum

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier berfungsi untuk mempermudah akses dan pemahaman tentang hukum dengan menghubungkan bahan hukum primer dan sekunder kepada audiens yang lebih luas. Biasanya, bahan ini menyediakan ringkasan atau penjelasan dari sumber-sumber yang

---

<sup>12</sup> Tiyas Vika Widyastuti, *et. al.*, 2024, *Metodologi Penelitian dan Penulisan Bidang Ilmu Hukum (Teori dan Praktek)*, PT Media Penerbit Indonesia, Medan, hlm. 40.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 41.

lebih kompleks.<sup>14</sup> Adapun bahan hukum tersier dalam penelitian ini meliputi:

- 1). Kamus Hukum;
- 2). Kamus Bahasa Indonesia;
- 3). Kamus Bahasa Inggris;
- 4). Kamus Bahasa Belanda;
- 5). Ensiklopedia hukum

### **3. Metode Pengumpulan Data**

Dalam penelitian hukum normatif, metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi pustaka. Teknik ini mengandalkan penelaahan terhadap berbagai bahan hukum, yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, guna memperoleh informasi yang dibutuhkan untuk menganalisis permasalahan hukum yang dihadapi. Penelusuran bahan hukum dapat dilakukan melalui cara-cara seperti membaca literature yang relevan, mencari referensi dari jurnal atau artikel hukum, serta memanfaatkan media digital seperti rekaman, audio, atau situs hukum online yang dapat memberikan pemahaman lebih dalam mengenai topik yang diteliti. Selain bahan hukum, bahan non-hukum yang berkaitan dengan topik penelitian juga sering kali digunakan untuk memberikan konteks tambahan atau perspektif lain yang memperkaya argumen. Melalui studi pustaka yang teliti, peneliti dapat membangun dasar

---

<sup>14</sup> *ibid.*, hlm. 43.

argumen hukum yang lebih kuat dan mendalam, yang menjadi landasan dalam menjawab rumusan masalah yang ada dalam penelitian.<sup>15</sup>

#### **4. Metode Analisis Data**

Penelitian ini menggunakan metode analisis yuridis kualitatif, yang merupakan pendekatan untuk melakukan interpretasi mendalam terhadap bahan-bahan hukum, sebagaimana yang biasa diterapkan dalam penelitian hukum normatif. Dalam metode ini, peneliti tidak hanya sekadar mengumpulkan data, tetapi juga menganalisis dan menginterpretasikan hukum yang relevan dengan menggunakan berbagai bahan hukum yang ada, baik itu bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier.

Hasil dari analisis ini akan dihubungkan dengan permasalahan yang diajukan dalam penelitian untuk menghasilkan penilaian yang objektif. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih dalam mengenai penerapan hukum dalam konteks yang sedang diteliti, serta untuk memberikan jawaban yang tepat dan jelas terhadap permasalahan yang ada, berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang relevan.<sup>16</sup>

#### **G. Sistematika Penulisan**

##### **1. BAB I PENDAHULUAN**

Berisi pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

---

<sup>15</sup> Sigit Sapto Nugroho, *et. al.*, 2020, *Op. Cit.*, hlm. 66

<sup>16</sup> Nur Solikin, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Qiara Media, Pasuruan, Jawa Timur, hlm. 134-137.

## **2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan pustaka merupakan pengkajian pustaka yang digunakan oleh penulis guna dalam penyusunan skripsi sebelum diadakan atau paska dilakukan penelitian meliputi: Tinjauan Umum Tentang Perkara Tanah yang belum Bersertifikat di Kabupaten Temanggung, Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah, Tinjauan Umum Tentang Pemerintah Terkait, Tinjauan Umum Tentang Kendala dan Tantangan dalam Penyelesaian Sengketa, Tinjauan Umum Tentang Peran Pemerintah dalam Penyelesaian Sengketa, dan Tinjauan Umum Tentang Sertifikasi Tanah dalam Perspektif Islam.

## **3. BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Didalam bab ini menjelaskan mengenai rumusan masalah yang akan menjadi pembahasan antara lain membahas terkait:

- a. Penyelesaian sengketa pertanahan yang belum bersertifikat di kabupaten Temanggung
- b. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dalam memfasilitasi pensertifikatan tanah setelah sengketa pertanahan selesai

## **4. BAB IV PENUTUP**

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perkara Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kabupaten Temanggung**

##### **1. Pengertian Tanah Belum Bersertifikat Dalam Hukum Perdata**

Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1) disebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum” (Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945). Dalam Pasal 3 Ayat (3) Undang-Undang 1945 kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat kemudian hari yang dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (lembaran Negara 1960-104) atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal ini dapat dilihat diberbagai peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden, dan peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan instansi teknis di bidang pertanahan.<sup>17</sup>

Memiliki aturan hukum yang jelas dan konsisten, dalam instansi pemerintah diterapkan aturan hukum yang konsisten, tunduk dan taat

---

<sup>17</sup> Hadisiswati, I., 2014, Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah, *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, Vol. 2, No. 1, hlm. 118-146.

terhadapnya, masyarakat harus menyesuaikan kebiasaan mereka terhadap aturan hukum tersebut, hakim yang mandiri, tidak berpihak dan menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli dalam menyelesaikan sengketa hukum dan putusan pengadilan secara konkrit.<sup>18</sup>

Dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) dasar pendaftaran tanah dinyatakan yaitu untuk memperoleh kepastian hukum maka Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai ketentuan yang diatur oleh peraturan pemerintah dan ayat (2) rangkaian pendaftaran tanah yaitu pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihan atas adanya hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang otentik.<sup>19</sup>

## **2. Peran Pemerintah dalam Mendaftarkan Tanah yang Belum Bersertifikat**

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari dua tahap pendaftaran yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali serta pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua jenis pendaftaran yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan

<sup>18</sup> Sutedi, 2011, *Tata Kelola Perusahaan Yang Baik*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 65.

<sup>19</sup> Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

tahunan serta dilaksanakan di wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah sistematis merupakan program yang dibuat oleh Pemerintah berdasarkan Pasal 2 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat Indonesia. Dengan pendaftaran tanah sistematis ini memberikan kesempatan bagi masyarakat yang belum mendaftarkan tanah miliknya yang berada di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan.

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 ini penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dipermudah dengan dapat dilakukan secara elektronik. Hasil pendaftaran tanah elektronik itu berupa data, informasi elektronik, dan dokumen elektronik yang hasil cetaknya dapat dijadikan alat bukti hukum yang sah. Namun demikian, meskipun telah diberikan kemudahan oleh pemerintah dalam hal pendaftaran tanah masih banyak masyarakat yang tidak memiliki sertifikat dan tidak melakukan pendaftaran terhadap tanah miliknya yang mengakibatkan banyaknya pencatatan tanah.<sup>20</sup>

Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat

---

<sup>20</sup>D. T., Anwary, I., & Qamariyanti, Y., 2023, Pendaftaran Tanah Secara Sistematis di Kabupaten Kotawaringin Timur, *JIM: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah*, Vol. 8, No. 4, hlm. 6101-6117.

Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni Sertifikat, dan dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjaminnya eksistensi haknya.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah**

### **1. Pengertian Sertifikat Tanah**

Sertifikat Tanah adalah dokumen hukum resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia atau instansi pertanahan setempat, sebagai bukti autentik bahwa seseorang atau badan hukum memiliki atau menguasai hak tertentu atas sebidang tanah. Sertifikat tanah ini bersifat definitif dan memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, serta jaminan kepemilikan kepada pemiliknya, yang diakui dan dilindungi oleh negara.

Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus di buktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan atau ditunjukan dengan berbagai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti pembuktian terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah tersebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA , yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat di buktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat. Untuk

memperoleh sertifikat tanah maka sudah pasti terhadap tanah tersebut harus di daftarkan ke Kantor Pertanahan.<sup>21</sup>

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan kepemilikan hak atas tanah menurut Pasal 19 UUPA (dalam hal sertifikat Tanah) dan apa yang menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehubungan dengan Pasal 19 UUPA. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan:

- a. Dalam hal kepemilikan tanah diperlukan Surat Tanah (Sertifikat tanah) sebagai bukti bahwa seseorang/badan hukum tersebut memiliki hak atas suatu bidang tanah. Untuk mendapatkan surat (sertifikat tanah) yang sebagai bukti maka dibutuhkan pula yang namanya pendaftaran tanah untuk menjamin suatu kepastian hukum. Pasal 19 mengatur tentang bagaimana pengaturan dari pendaftaran tanah sebagai bentuk adanya kepemilikan atas suatu bidang tanah. Dalam penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara garis besar meliputi kegiatan pendaftaran tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kedua hal tersebut sama-sama pentingnya, karena jika salah satunya kurang diperhatikan maka menimbulkan hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian hari.
- b. Pemerintah memiliki kewenangan untuk menunjang Peraturan yang ada untuk mencapai suatu kepastian hukum. Dalam hal diatas

---

<sup>21</sup> Rahmadany, R., 2023, Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Tentang Hak Atas Tanah, *Indonesia Journal of Business Law*, Vol. 2, No. 2, hlm. 70-72.

Pemerintah dalam hal ini Badan Pemerintah Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam hal Pasal 19 UUPA untuk mengadakan dan mengatur mengenai pertanahan agar menjadi lebih cepat dan sederhana. Kata kunci : Kajian Yuridis, Pendaftaran Tanah, Agraria.<sup>22</sup>

- c. Untuk itu, penyuluhan hukum sepertinya penting jika diadakan dengan tujuan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya memiliki sertifikat tanah, sangat penting untuk memiliki sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah. Tidak hanya memenuhi persyaratan administratif dan bukti formil yang diperlukan untuk mendapatkan sertifikat tetapi juga memilikinya lebih dari itu, sebagai sarana untuk memberikan kepastian hukum. Dalam pengertian ini, "selama tidak dapat dibuktikan, sertifikat yang dianggap sebagai "alat yang kuat untuk membuktikan" digunakan secara tersirat. Fakta yuridis dan fisik yang termasuk dalamnya harus dipertimbangkan dengan cermat baik dalam praktik hukum biasa maupun dalam kasus yang diputuskan di Pengadilan. Untuk mendapatkan sertifikat yang menunjukkan bahwa memiliki hak atas tanah ini harus didaftarkan terlebih dahulu, pendaftaran awal tanah dan pendaftaran setelah peralihan hak. Kegiatan ini menggunakan advokasi hukum untuk meningkatkan kesadaran komunitas mitra bahwa memahami hukum kepemilikan tanah sangat penting. Kegiatan ini dapat membantu masyarakat lebih

---

<sup>22</sup> Solikin, N., 2018, Kajian Yuridis Mengenai Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 19 UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Lex Privatum*, Vol. 6, No. 5, hlm. 45.

memahami pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah. Hasil dari kegiatan ini adalah bahwa peserta penyuluhan menjadi lebih tertarik untuk mendengarkan apa yang disampaikan narasumber dan bahwa terjadi interaksi antara peserta dan narasumber. Ini membantu meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya mendaftarkan tanah untuk mendapatkan sertifikat kepemilikan tanah.<sup>23</sup>

### C. Tinjauan Umum Tentang Pemerintah Terkait

#### 1. Pengertian Pemerintah

Kehadiran pemerintah pada dasarnya untuk mengatur dan melindungi masyarakat agar senantiasa dalam keadaan aman dan tertib. Secara teori dijelaskan bahwa fungsi utama pemerintahan adalah fungsi regulation dan services. Suatu pemerintahan bagaimanapun bentuk dan luasnya tidak akan mampu menyelenggarakan pemerintahan secara terpusat terus menerus. Dengan keterbatasan kemampuan pemerintah menimbulkan konsekuensi logis bagi penyerahan berbagai urusan pemerintahan Negara kepada pemerintah daerah.

Dalam hubungan itu dikenal suatu konsep yang disebut local state government. Penyelenggaraan pemerintahan semacam ini disebabkan karena sangat luasnya dan banyaknya urusan pemerintahan. Salah satu ciri yang menonjol dari konsep ini adalah bahwa seluruh urusan yang diselenggarakan merupakan urusan rumah tangga sendiri, dan penyelenggaraannya pada dasarnya di biayai dari sumber keuangan

---

<sup>23</sup> Avivah, L. N. *et al.*, 2022, Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah, *Tunas Agraria*, Vol. 5, No. 3, hlm. 197-210.

sendiri. Pemikiran ini sejalan dengan konsep desentralisasi, yaitu bahwa sebagian kewenangan pemerintah pusat dilimpahkan kepada pihak lain untuk dilaksanakan. Desentralisasi pada dasarnya mempunyai makna bahwa melalui proses desentralisasi urusan-urusan pemerintahan yang semula termasuk wewenang dan tanggung jawab pemerintah pusat sebagian diserahkan kepada pemerintah daerah untuk menjadi urusan rumah tangganya sehingga beralih dan menjadi wewenang dan tanggung jawab pemerintah daerah.

Urgensi desentralisasi pemerintahan bukan hanya merupakan tuntutan efisiensi administrasi, melainkan juga tuntutan sosial, ekonomi, dan politik. Desentralisasi diartikan sebagai pemerintahan sendiri, atau kekuasaan untuk memerintah sendiri. Desentralisasi sebagai pelimpahan kewenangan dalam urusan kemasyarakatan dari pejabat-pejabat politik ke badan-badan pemerintahan yang relative otonom, atau pemindahan fungsi administrative ke hirarki yang lebih bawah.

Desentralisasi menurut Bryant dan White dapat bersifat administratif dan politik. Desentralisasi administratif biasanya disebut dekonsentralisasi yang berarti delegasi wewenang kepada tingkat-tingkat lokal. Desentralisasi politik atau devolusi berarti wewenang pembuatan keputusan dan control tertentu terhadap sumber-sumber daya diberikan pada pejabat-pejabat regional dan lokal. Devolusi disebut desentralisasi politik karena yang diserahkan adalah wewenang mengambil keputusan politik dan administrasi.

Rondinelli desentralisasi memiliki beberapa keunggulan, antara lain, yaitu : “Kepekaan dan pengetahuan tentang kebutuhan masyarakat lokal dapat ditingkatkan, memungkinkan lahirnya administrasi yang lebih fleksibel dan inovatif, dapat memberikan kesempatan untuk berpartisipasi dalam pengambilan keputusan”.

Keberadaan pemerintah daerah akan memperbesar akses setiap warga Negara untuk berhubungan langsung dengan pemimpinnya, dan sebaliknya pemerintah daerah akan memperoleh kesempatan yang luas untuk mengetahui potensi sumber daya, masalah dan kebutuhan daerahnya. Dalam perkembangannya, pemerintah daerah kemudian dipandang sebagai organisasi pemerintahan berbasis geografis tertentu yang ada dalam suatu Negara tertentu.<sup>24</sup>

Pemerintah merupakan sistem yang memiliki hubungan timbal balik dengan lingkungannya, mempengaruhi berbagai aspek seperti masyarakat dan infrastruktur.<sup>25</sup> Penyelenggaraan Otonomi Daerah tidak dapat dipisahkan dari penyelenggaraan Pemerintahan Desa, karena Pemerintahan Desa merupakan unit terdepan dalam pelayanan kepada masyarakat serta tonggak strategis untuk keberhasilan semua program. Oleh karena itu memperkuat Pemerintahan Desa (Desa) merupakan langkah untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat sebagai tujuan daripada Otonomi Daerah. Hal tersebut ditegaskan dalam

---

<sup>24</sup> Djadjuli, D., 2018, Peran Pemerintah Dalam Pembangunan Ekonomi Daerah, *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, Vol. 5, No. 2, hlm. 8-21.

<sup>25</sup> Sofa, A., et al., 2021, Pemberdayaan Masyarakat Melalui Pelatihan Hortikultura di Desa Sindangpakuon Kecamatan Cimanggung Kabupaten Sumedang, *Proceedings UIN Sunan Gunung Djati Bandung*, Vol. 1, No. 28, hlm. 122-130.

Undang-undang No. 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah dan Peraturan Pemerintah No. 76 Tahun 2001 Tentang Pedoman Umum Pengaturan Mengenai Desa, dimana Desa merupakan suatu kesatuan masyarakat hukum yang memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dalam sistem pemerintahan nasional dan berada di Daerah Kabupaten.<sup>26</sup>

## 2. Karakteristik Pemerintah

Pemerintah daerah memiliki peran penting dan strategis dalam upaya mempercepat perubahan sosial dengan meningkatkan kualitas pelayanan yang lebih baik. Dalam konteks tersebut, Hoessein mengungkapkan bahwa pemerintah daerah, dalam melaksanakan perannya, setidaknya memiliki beberapa ciri khas, yaitu:<sup>27</sup>

- a. Pemerintah daerah dibentuk dan dipilih berdasarkan proses pemilihan dari daerah itu sendiri dan bukan hanya penunjukan dari pemerintah pusat. Karena itu pemilihan pejabat pemerintah harus didasarkan atas pemilihan secara demokratis dari rakyat di daerah yang bersangkutan. Selain itu, setiap kegiatan yang menyangkut pelayanan kepada masyarakat di suatu daerah juga merupakan bagian yang penting dan sangat dibutuhkan masyarakat setempat;

---

<sup>26</sup> Hakim, D. A., 2019, Hukum dan Masyarakat Desa: Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, *Nizham Journal of Islamic Studies*, Vol. 7, No. 1, hlm. 36-56.

<sup>27</sup> Sunarso, 2023, *Hukum pemerintahan daerah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 134.

- b. Pemerintah daerah harus memiliki peretanggungjawaban masyarakat. Sebagai organisasi daerah setempat dan pejabat pemerintah daerah harus bertanggung jawab kepada masyarakat di daerahnya sendiri. Dengan demikian, ada suatu legitimasi nyata yang harus dipertanggungjawabkan kepada masyarakat di daerah;
- c. Pemerintah daerah menghasilkan pendapatan dari sekitar pajak. Dalam hubungan ini pemerintah daerah dapat memungut biaya pajak yang dikenakan kepada masyarakat di daerahnya sendiri untuk kepentingan pemerintahan dan pembangunan daerah. Untuk itu, masyarakatlah yang harus dilayani oleh pemerintah daerah dan masyarakat juga yang berhak untuk turut serta memberikan dukungan pendapatan kepada pemerintah daerah;
- d. Pemerintah daerah sebagai pelayan yang bersifat multidimensional. Pemerintah daerah dituntut harus dapat secara arif dan bijaksana untuk dapat melayani dan mengendalikan kepentingan pelayanan masyarakat yang diinginkan;
- e. Pemerintah daerah tidak hanya sekedar melaksanakan tugas untuk kepentingan di luar daerahnya. Hal ini dimaksudkan untuk kepentingan pelayanan masyarakat yang lebih luas di daerah itu sendiri;
- f. Pemerintah daerah harus tanggap, responsive, serta memiliki banyak jaringan organisasi dalam turut serta menentukan arah kebijakan pembangunan di daerah. Untuk merealisasikan itu, maka pemerintah daerah harus fleksibel dan profesional dalam memberikan pelayanan.

### 3. Dasar Hukum Pemerintahan di Indonesia

Pemerintahan Indonesia dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip konstitusional yang berlaku yaitu :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), yang merupakan sumber hukum tertinggi dalam tata hukum nasional.
- b. Nilai-nilai dasar yang bersumber dari Pancasila sebagai ideologi negara, yang mencerminkan pandangan hidup, kepribadian, serta tujuan nasional bangsa Indonesia.
- c. Pemerintahan juga diatur dan didukung oleh berbagai peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang mengatur hubungan antara pemerintah pusat dan daerah
- d. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang mengatur mekanisme pembuatan hukum, serta berbagai peraturan lain yang mengatur tentang pemilihan umum, pengelolaan keuangan negara, pengawasan kekuasaan kehakiman, serta penyelenggaraan administrasi pemerintahan.

Semua instrumen hukum tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa prinsip kedaulatan rakyat, demokrasi, negara hukum, keadilan sosial, dan penghormatan terhadap hak asasi manusia dapat terwujud secara nyata dalam praktik pemerintahan sehari-hari di Indonesia. Dengan berpegang pada kerangka hukum dan nilai-nilai tersebut, diharapkan

penyelenggaraan pemerintahan dapat berjalan secara efektif, efisien, transparan, akuntabel, serta senantiasa berpihak kepada kepentingan seluruh rakyat Indonesia.

#### **4. Struktur Pemerintahan di Indonesia**

##### **a. Tingkat Pusat**

Pemerintah pusat terdiri dari :

- 1). Presiden dan Wakil Presiden: Memimpin jalannya pemerintahan.
- 2). Menteri-menteri Kabinet: Membantu Presiden dalam menjalankan fungsi eksekutif.
- 3). Lembaga Tinggi Negara: Seperti DPR, DPD, MPR, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, BPK, KY, dan KPU.

##### **b. Tingkat Daerah**

Berdasarkan prinsip desentralisasi, daerah diberikan otonomi untuk mengurus rumah tangganya sendiri, dengan struktur:

- 1). Pemerintah Provinsi: Dipimpin oleh Gubernur.
- 2). Pemerintah Kabupaten/Kota: Dipimpin oleh Bupati/Walikota.
- 3). Pemerintahan Desa: Dipimpin oleh Kepala Desa/Lurah.

Otonomi daerah memberi kewenangan lebih luas untuk daerah mengatur pembangunan, ekonomi, dan pelayanan publik.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Kendala dan Tantangan dalam Penyelesaian Sengketa**

##### **1. Pengertian Sengketa**

Secara umum Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Dengan demikian, yang dimaksud dengan sengketa ialah suatu perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan persepsinya masing-masing, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi karena adanya suatu tindakan wanprestasi dari pihak-pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian.<sup>28</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disebut KBBI), pengertian sengketa adalah :

- a. Sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat atau pertengkar atau perbantahan.
- b. Pertikaian atau perselisihan.
- c. Perkara (dalam pengadilan).

Proses penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Dalam proses penyelesaian sengketa melalui litigasi merupakan sarana terakhir (ultimum remedium) bagi para pihak yang bersengketa setelah proses penyelesaian melalui non litigasi tidak membuahkan hasil. Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya.

---

<sup>28</sup> Dewi, N. M. T., 2022, Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata, *Jurnal Analisis Hukum*, Vol. 5, No. 1, hlm. 81-89.

Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional. Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa.<sup>29</sup> Berikut proses penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi dan non litigasi:

**a. Melalui Metode Litigasi (Pengadilan)**

- 1). Hukum atau Pengadilan

**b. Melalui metode non litigasi**

- 1). Konsultasi
- 2). Negosiasi
- 3). Mediasi
- 4). Konsiliasi
- 5). Dan Penilaian Ahli

Dalam hukum perdata terkait bentuk penyelesaian permasalahan, sesuai fenomena yang berkembang saat ini, cenderung mengambil jalur perdamaian atau non-litigasi, karena menganggap proses lewat peradilan memakan waktu, materi dan tenaga.<sup>30</sup> Saat ini banyak perkara hukum perdata yang diselesaikan lewat jalur non-litigasi. Berdasarkan hasil laporan tahunan Mahkamah Agung Republik Indonesia selama periode

---

<sup>29</sup> Ibid., hlm. 85.

<sup>30</sup> Ibid., hlm. 86

tahun 2022 sudah terdapat 20.861 perkara yang berhasil diselesaikan lewat proses mediasi damai, hal ini merupakan presentase kenaikan yang signifikan dari tahun 2021 yaitu sebesar 92,24%.<sup>31</sup>

## 2. Unsur-Unsur Sengketa

Sengketa lahan muncul akibat penguasaan hak-hak terkait dengan tanah. Penguasaan hak atas lahan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga kedaulatan atas tanah bisa dihindari dan dicegah. Mengurangi konflik dan memaksimalkan kesepakatan dapat dianggap sebagai tujuan utama dari pemanfaatan hukum dalam pengaturan kehidupan masyarakat. Mengingat pentingnya isu ini, pada 24 September 1960, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Dasar Pokok Agraria mulai berlaku, yang sering disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat UUPA. UUPA merupakan implementasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Isu lahan menjadi bagian integral dari persoalan agraria.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa cara untuk menghindari penurunan kualitas tanah adalah sebagai berikut:

- a. Mengelola sertifikat kepemilikan tanah. Jika tanah tersebut masih terikat pada hak berdasarkan hukum adat atau perdata, maka perlu

---

<sup>31</sup> Azizah, 2023, "Selama Tahun 2022, 20.861 Perkara Berhasil Didamaikan Melalui Proses Mediasi," <https://www.mahkamahagung.go.id/id/berita/5669/selama-tahun-2022-20861-perkara-berhasil-didamaikan-melalui-proses-mediasi>, diakses tanggal 20 Juli 2025, pkl. 07.00 WIB.

dilakukan perubahan hak dan pendaftaran tanah, sehingga sertifikat kepemilikan tanah dapat diterbitkan.

- b. Menyimpan sertifikat tanah dengan aman
- c. Menetapkan batasan tanah yang jelas dan permanen
- d. Membangun struktur bangunan serta menanam jenis tanaman yang tahan lama
- e. Memasang papan nama pemilik di lahan tersebut sebagai informasi bagi masyarakat
- f. Setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris.<sup>32</sup>

### 3. Tahapan Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa menurut Undang-Undang nomor 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup dibagi menjadi 2, yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau penyelesaian sengketa tanpa melalui pengadilan, sebagaimana diatur dalam pasal 84 angka (1) yang berbunyi “Penyelesaian sengketa lingkungan hidup dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan”.

Pada dasarnya, terdapat dua metode utama untuk penyelesaian sengketa. Metode pertama adalah melalui litigasi di pengadilan, sedangkan yang kedua adalah dengan kerjasama di luar pengadilan. Litigasi biasanya menghasilkan keputusan yang bersifat permusuhan dan gagal untuk

---

<sup>32</sup> Usman, A. H., 2022, Mencegah Sengketa Tanah, *Sol Justicia*, Vol. 5, No. 1, hlm. 63-75.

memperhatikan kepentingan semua pihak, sering kali menciptakan masalah baru dan memakan waktu lama. Sementara itu, penyelesaian di luar pengadilan cenderung menciptakan hasil yang saling menguntungkan. Proses ini menghindari keterlambatan akibat prosedur dan administrasi, serta mencapai solusi yang menyeluruh sambil tetap menjaga hubungan yang harmonis.<sup>33</sup>

#### 4. Pengertian Sengketa Menurut Para Ahli

Pada hakekatnya Proses Sengketa Antropologi Hukum adalah suatu rangkaian proses yang dilakukan untuk mendapatkan penyelesaian suatu sengketa. Proses penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Dalam proses penyelesaian sengketa melalui litigasi merupakan sarana terakhir (*ultimum remedium*) bagi para pihak yang bersengketa setelah proses penyelesaian melalui non litigasi tidak membuahkan hasil. Jadi Proses Sengketa Antropologi Hukum adalah rangkaian kegiatan pengumpulan, penataan, pengolahan dan penganalisisan data/fakta (berproses) terhadap suatu sengketa sehingga diperoleh hasil penyelesaian terhadap perkara tersebut.

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan

---

<sup>33</sup> Musaffa, M. U. A., 2025, Optimalisasi Penyelesaian Sengketa dalam Perspektif Hukum Islam dan Sistem Hukum Indonesia: Studi Komparatif antara Litigasi dan Alternative Dispute Resolution (ADR), *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam*, Vol. 8, No. 2, hlm. 35.

yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika 3 situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.<sup>34</sup>

Menurut Nurnaningsih Amriani, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Hal yang sama juga disampaikan oleh Takdir Rahmadi yang mengartikan bahwa konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi di mana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihanperselisihan yang ada pada persepsi mereka saja.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Kolopaking, 2021, *Asas Itikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitase*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 43.

<sup>35</sup> Sidabalok, J., et al., 2025, Penyelesaian Sengketa Akibat Nasabah Koperasi Wanprestasi Di Koperasi Simpan Pinjam Dana Arta Mandiri Di Medan, *Fiat Iustitia: Jurnal Hukum*, Vol. 8, No. 6, hlm. 203-219.

Dengan demikian, yang dimaksud dengan sengketa ialah suatu perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan persepsinya masing-masing, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi karena adanya suatu tindakan wanprestasi dari pihak-pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian.

Berikut ini beberapa teori tentang sebab-sebab timbulnya sengketa, antara lain <sup>36</sup>:

- a. Teori hubungan masyarakat Teori hubungan masyarakat, menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.
- b. Teori negosiasi prinsip Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

---

<sup>36</sup> Tanati, D., et al., 2022, Penerapan IPTEKS Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Pada Masyarakat Hukum Adat Melalui Jalur Non Litigasi Di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Jompa Abdi: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, Vol. 1, No. 4, hlm. 42-51.

- c. Teori identitas Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.
- d. Teori identitas Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.
- e. Teori transformasi Teori ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui

beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan 4 ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.

- f. Teori kebutuhan atau kepentingan manusia Pada intinya, teori ini mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/ terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/ pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif (substantive) berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, 20 sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural (procedural) berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis (psychological) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

## **5. Proses sengketa cara Non Litigasi**

Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau Alternative Dispute Resolution (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa,

Alternative Dispute Resolution adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan. Akhir-akhir ini pembahasan mengenai alternatif dalam penyelesaian sengketa semakin ramai dibicarakan, bahkan perlu dikembangkan untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung.

Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, penyelesaian sengketa melalui non litigasi (luar pengadilan) terdiri dari 5 cara yaitu :

a. Konsultasi

Suatu tindakan yang dilakukan antara satu pihak dengan pihak yang lain yang merupakan pihak konsultan. Ini merupakan salah satu metode non litigasi dimana seorang klien (pihak yang bersengketa) mendatangi dan meminta pendapatnya atas masalah yang dihadapi. Saat ini konsultan memberikan pendapatnya sesuai dengan kebutuhan serta keperluan kliennya. Konsultasi ini bersifat personal.

b. Negosiasi

Penyelesaian di luar pengadilan dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis. Cara ini tidak memerlukan ahli atau konsultan untuk menengahi sengketa yang dihadapi. Para pihak yang bersengketa bertemu untuk mencapai

titik terang penyelesaian masalah. Perundingan ini akan menghasilkan kesepakatan bersama atas dasar yang lebih harmonis dan kreatif.

c. Mediasi

Penyelesaian melalui perundingan untuk mencapai kesepakatan di antara para pihak dengan dibantu oleh mediator. Cara penyelesaian sengketa lainnya dalam proses non litigasi. Proses mediasi sendiri hampir sama dengan negosiasi yaitu sama sama melakukan perundingan. Bedanya proses mediasi menggunakan bantuan seorang mediator dalam proses perundingan dari pihak-pihak yang terkait.

d. Konsiliasi

Penyelesaian sengketa dibantu oleh konsiliator yang berfungsi menengahi para pihak untuk mencari solusi dan mencapai kesepakatan di antara para pihak. Sejatinya para pihak yang bersengketa yang menggunakan metode non litigasi melakukan perundingan satu sama lain. Jika menggunakan metode konsiliasi, akan ada seorang penengah yang disebut konsiliator. Pihak ini akan mengusahakan penyelesaian dari sengketa yang dihadapi.

e. Penilaian Ahli

Pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya. Proses ini merupakan suatu metode non litigasi dimana para pihak bersengketa menanyakan atau meminta pendapat para ahli yang berkompeten sesuai keahliannya.

## 6. Proses penyelesaian sengketa cara Litigasi

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim.

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan win-lose solution.<sup>37</sup>

Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal ini lah yang disebut dengan “Alternative Dispute Resolution” atau ADR.<sup>38</sup>

Litigasi sendiri merupakan suatu istilah dalam hukum mengenai penyelesaian suatu sengketa yang dihadapi melalui jalur pengadilan.

---

<sup>37</sup> Ananda, H., & Afifah, S. N., 2023, Penyelesaian secara litigasi dan non-litigasi. *Sharia and Economy: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah dan Keuangan Islam (Sharecom)*, Vol. 1, No. 1, hlm. 55-64.

<sup>38</sup> Mubayyinah, F., 2017, Perbandingan Sistem Hukum Pembuktian Dalam Penanganan Perkara Tindak Korupsi Dengan Perkara Tindak Pidana Lainnya. *AL-HIKMAH Jurnal Study Keislaman*, Vol. 7, No. 2, hlm. 36-44.

Proses tersebut melibatkan pembeberan informasi dan bukti terkait atas sengketa yang dipersidangkan. Gunanya untuk menghindari permasalahan yang tak terduga di kemudian hari. Masalah sengketa tersebut diselesaikan di bawah naungan kehakiman. Dalam UUD 1945 pasal 22 disebutkan bahwa sistem kehakiman di bawah kekuasaan Mahkamah Agung dan badan peradilan di bawahnya.

Badan-badan peradilan tersebut antara lain peradilan umum, peradilan agama, peradilan tata usaha negara, peradilan militer dan mahkamah konstitusi. Penyelesaian sengketa melalui litigasi ada bermacam-macam jenisnya yaitu:

- a. Mengenai pembebasan lahan
- b. Perbankan
- c. Sengketa keperdataan
- d. Kejahatan perusahaan (fraud)
- e. Penyelesaian atas tuduhan palsu atau perebutan hak asuh anak (difasilitasi oleh pengadilan agama)

Proses penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan atau litigasi seringkali disebut dengan ultimum remedium. Jadi maksudnya, litigasi adalah sarana akhir dari penyelesaian sengketa. Hasil akhir dari litigasi mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap pihak-pihak yang terkait di dalam sengketa tersebut.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Septiadi, V., 2022, Proses Sengketa Antropologi Hukum Dalam Pandangan Antropologi Hukum Para Ahli. *Jurnal OSU*, Vol. 2, No. 3, hlm. 35.

## **7. Perjanjian-Perjanjian pada Sengketa**

### **a. Sengketa Perdata tentang Tanah**

Beranjak dari suatu pemikiran bahwa penyelesaian suatu sengketa hendaknya dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah guna mendapatkan win-win solution, maka penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi (out of court dispute settlement) nampaknya akan menjadi pilihan yang tepat dalam menyelesaikan sengketa perdata tentang tanah. Ketentuan Pasal 1 angka (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan memberikan pengertian mengenai sengketa tanah, yaitu “sengketa pertanahan yang selanjutnya disingkat sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis”. Walaupun demikian, dalam sengketa-sengketa pertanahan, mengandung tingkat kerumitan permasalahan yang cukup tinggi, kompleksitasnya permasalahan dan dampak sosial yang dapat ditimbulkan, berpotensi menimbulkan konflik yang berdampak lebih luas. Akan sangat bijak apabila para pihak menempuh model penyelesaian sengketa yang dapat mengakomodir kepentingan kedua belah pihak.

Kelompok sengketa tanah yang mempunyai potensi untuk dapat diselesaikan dengan pilihan forum alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah sengketa tanah yang masuk dalam ranah perdata. Sengketa semacam itu dapat terjadi antara orang dengan orang lainnya, orang dengan suatu badan hukum yang berhak atas suatu hak atas tanah atau antara badan hukum yang satu dengan badan hukum lainnya. Disamping itu sengketa perdata tentang tanah juga dapat terjadi dengan terlibatnya pemerintah menjadi salah satu pihak dalam sengketa tanah tersebut. Dalam sengketa tanah antara para pihak di atas, kecenderungan memperebutkan hak atas tanah, baik hak mengenai fisik tanahnya yaitu mengenai letak tanah, batas tanah dan luas bidang tanah (data fisik).<sup>40</sup> maupun hak secara yuridisnya yaitu mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan beban-beban lain yang membebaninya (data yuridis).

**b. Peluang Alternative Dispute Resolution Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah**

Ketentuan Pasal 58 undang-undang tersebut memberikan peluang bahwa “upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa”. Dengan adanya ketentuan ini memberikan suatu peluang bahwa penyelesaian sengketa perdata termasuk sengketa perdata

---

<sup>40</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftar dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan ke 1*, Kencana Prenada Media, Jakarta, hlm. 14.

tentang tanah dapat diselesaikan dengan cara-cara alternatif yang dapat mengakomodasi kepentingan kedua belah pihak.

Sesungguhnya sebelum UU tentang Kekuasaan Kehakiman tersebut diundangkan dan mengatur mengenai penyelesaian sengketa perdata melalui penyelesaian sengketa yang bersifat non litigasi (out of court dispute settlement), pemerintah Indonesia telah mengundang suatu undang-undang yang mengatur secara khusus mengenai Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian (UU APS) Sengketa. Dapat dikatakan bahwa undang-undang tersebut merupakan *lex specialis* dari alternatif penyelesaian sengketa. Dalam undang-undang tersebut dijelaskan mengenai apa yang dimaksud alternatif penyelesaian sengketa. Pasal 1 angka 10 menyebutkan “alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli”.

Forum penyelesaian sengketa ini merupakan penyelesaian sengketa yang sama sekali berbeda dengan penyelesaian sengketa di Pengadilan, karena mempunyai karakteristik tersendiri. Adapun beberapa karakteristik yang terdapat dalam alternative penyelesaian sengketa adalah:

- 1). Adanya kesukarelaan dari para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa;
- 2). Setelah adanya kesukarelaan tersebut, maka kemudian timbul kesepakatan atas dasar kesukarelaan tersebut, yang kemudian dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian;
- 3). Mekanisme aturan main penyelesaiannya juga berdasarkan atas tata cara yang telah disepakati bersama, dalam hal ini tidak ada ketentuan baku mengenai mekanisme penyelesaiannya. Seluruhnya diserahkan kepada para pihak untuk menyepakati dan mengaturnya.
- 4). Pelaksanaannya lebih fleksibel, biaya ringan dan penyelesaian sengketa bersifat tertutup;
- 5). Keputusan yang diambil oleh para pihak pada dasarnya adalah suatu kesepakatan yang nantinya dituangkan dalam suatu perjanjian

Oleh karenanya di era sekarang ini banyak pihak yang beralih memilih jalur penyelesaian sengketa melalui negosiasi maupun mediasi. H. Priyatna Abdurrasyid berpandangan bahwa kata alternatif memberikan makna bahwa para pihak yang sedang bersengketa bebas sesuai dengan kehendak dan pertimbangan mereka memilih, lalu kemudian menyepakati bentuk beserta tata cara apa yang tersedia

dalam alternatif penyelesaian sengketa yang akan digunakan untuk menyelesaikan sengketa mereka.<sup>41</sup>

Undang-undang APS ini pada dasarnya juga memberikan kesempatan untuk memilih model penyelesaian sengketa yang akan ditempuh. Ketentuan Pasal 6 ayat (1) menentukan 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”. Ketentuan ini jelas memberikan batasan mengenai jenis sengketa yang dapat diselesaikan melalui metode APS, yaitu hanya sengketa atau beda pendapat yang terkait dengan keperdataan. Dalam penjelasan ketentuan tersebut tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai definisi maupun kategori sengketa perdata yang dimaksud. Sehingga dapat ditafsirkan seluruh sengketa perdata dapat diselesaikan melalui alternatif penyelesaian sengketa, termasuk di dalamnya sengketa perdata tentang tanah.

Berdasarkan dua ketentuan mengenai APS di atas, dapat dipahami bahwa forum penyelesaian sengketa ini menitikberatkan pada dua hal penting sebagai landasan untuk menyelesaikan sengketa melalui forum APS. Adanya kesepakatan dan itikad baik dari para pihak yang bersengketa merupakan langkah awal menuju win-win solution yang merupakan tujuan dari APS. Disamping sebagai

---

<sup>41</sup> H. Priyatna Abdurrasyid, 2011, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)*, Edisi ke 2, Fikahati Aneska bekerjasama dengan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), Jakarta, hlm. 9.

landasan yuridis, kesepakatan (consensus) dan itikad baik (good faith) sebagai suatu indikasi bahwa alternatif penyelesaian sengketa sebagai non-adjudicatory methods of settlement tidak dapat dilepaskan dari prinsip-prinsip mengenai perjanjian (kontrak). Dengan memilih forum alternatif penyelesaian sengketa, para pihaknya mengharapkan bahwa keputusan yang mereka ambil mempunyai dampak positif bagi kelangsungan hubungan sosial mereka. Menurut Soehadi bahwa efek dari penyelesaian sengketa yang diselesaikan hanya antara para pihak antara lain<sup>42</sup> :

- 1). Pelaksanaan keputusannya sederhana;
- 2). Dapat dikatakan pelaksanaan keputusan yang mereka ambil tanpa biaya;
- 3). Tidak terjadi keretakan hubungan atau tali persaudaraan di antara para pihak;
- 4). Adanya unsur kerukunan yang dilandasi dengan kesadaran yang tinggi;
- 5). Dapat turut membantu terwujudnya ketertiban umum.

Pelaksanaan keputusan dengan forum APS ini akan dapat terlaksana dengan baik, apabila para pihak yang bersengketa dapat secara konsisten dan konsekuen menjalankan apa yang sudah menjadi keputusan bersama melalui musyawarah untuk mufakat yang pada

---

<sup>42</sup> Soehadi, 2020, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Usaha Nasional, Surabaya, hlm. 63.

dasarnya adalah bertujuan untuk tetap tercipta suatu kedamaian dan kerukunan sekalipun terdapat permasalahan.

Apabila merujuk pada nilai-nilai historis, karakteristik asli dari bangsa Indonesia dalam menyelesaikan suatu permasalahan kita ketahui bersama adalah melalui forum musyawarah untuk mencapai mufakat. Tentu dengan penyelesaian masalah dengan metode tersebut, akan memberikan dampak positif secara sosiologis, psikologis maupun secara yuridis. Oleh karena itu, sesungguhnya, penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa yang pada intinya adalah musyawarah secara kekeluargaan untuk memperoleh penyelesaian secara bersama-sama dan guna mencapai win-win solution, sudah menjadi budaya asli dari bangsa Indonesia.

Penyelesaian sengketa melalui jalur APS tidak harus diselesaikan melalui suatu putusan, melainkan penyelesaian sengketa diselesaikan melalui suatu solusi dari hasil negosiasi atau mediasi. Negosiasi atau mediasi merupakan forum dalam APS. Forum tersebut merupakan metode dasar dalam penyelesaian sengketa dalam APS yang dipilih, dibentuk dan dilaksanakan oleh para pihak yang bersengketa. Rochani Urip Salami dan Rahadi Wasi Bintoro berpandangan bahwa negosiasi merupakan penyelesaian sengketa secara damai yang hanya terdiri dari para pihak saling berhadapan secara langsung, tanpa terlibatnya pihak ketiga dalam upaya

penyelesaian sengketa.<sup>43</sup> Berdasarkan pandangan tersebut di atas, dapat ditafsirkan bahwa ketentuan Pasal 6 ayat (2) UU APS merupakan ketentuan mengenai pelaksanaan negosiasi. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa “Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak...”. Pertemuan langsung oleh para pihak dalam menyelesaikan sengketa merupakan indikator bahwa yang dimaksud pada ketentuan tersebut adalah mengenai negosiasi.

Selanjutnya disebutkan dalam ketentuan Pasal 6 ayat (3) bahwa “dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator”. Mediator yang dimaksudkan dalam ketentuan tersebut adalah pihak ketiga yang ada dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi. Posisi mediator dalam proses mediasi diharapkan mampu hadir sebagai penengah. Oleh karenanya, mediator sebagai pihak ketiga dalam hal ini bukanlah berposisi sebagai decision maker dalam penyelesaian sengketa.<sup>44</sup> Mediator dalam posisinya tersebut, diharapkan mempunyai pengalaman,

---

<sup>43</sup> Rochani Urip Salami dan Rahadi Wasi Bintoro, 2013, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Transaksi Elektronik (E- Commerce)*, *Jurnal Dinamika Hukum Universitas Jenderal Soedirman*, Vol. 13, No. 1, hlm. 127.

<sup>44</sup> Moch. Basarah, 2011, *Prosedur Alternatif Penyelesaian Sengketa Arbitrase Tradisional dan Modern (On line)*, Cetakan Pertama, Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. 6.

keahlian dalam bidang yang menjadi objek sengketa. Sehingga mediator mampu menengahi, memberikan penjelasan mengenai duduk perkara dan sekaligus sangat dimungkinkan mampu menawarkan solusi dalam menyelesaikan sengketa para pihak, sepanjang solusi tersebut disetujui oleh para pihak.

Menurut Parman Komarudin, unsur-unsur mendasar dari mediasi antara lain adanya permasalahan (sengketa) antara para pihak yang membutuhkan penyelesaian, penyelesaian sengketa tersebut diselesaikan melalui perundingan (musyawarah), tujuan dari perundingan tersebut adalah untuk mencapai kesepakatan perdamaian dan perundingan dilaksanakan dengan adanya peranan mediator dalam membantu penyelesaian sengketa.<sup>45</sup> Mengenai apa yang dimaksud dengan mediasi, secara tegas disebutkan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Pasal 1 angka 1 peraturan tersebut mengatur bahwa mediasi adalah “cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator”.

Berdasarkan pada penjelasan di atas, maka penyelesaian sengketa pertanahan yang digolongkan ke dalam sengketa perdata, mempunyai peluang untuk dapat diselesaikan menggunakan alternative dispute resolution. Tentunya penyelesaian dengan metode

---

<sup>45</sup> Parman Komarudin, 2014, Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Jalur Non Litigasi, *Al Iqtishadiyah Jurnal Ekonomi Syariah dan Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 1, No. 1, hlm. 101.

tersebut pada dasarnya mengedepankan kesepakatan para pihak yang bersengketa pada saat sebelum dimulai penyelesaian sengketa dengan metode tersebut, maupun pada saat telah berakhir proses penyelesaian sengketa, yang kemudian dituangkan dalam perjanjian dengan memperhatikan prinsip-prinsip perjanjian.

**c. Asas-Asas Perjanjian Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution**

Dalam penjelasan di atas telah dijelaskan bahwa sengketa perdata tentang tanah sangat berpeluang untuk diselesaikan melalui metode alternative dispute resolution. Alternative dispute resolution merupakan suatu upaya penyelesaian suatu sengketa perdata yang didasarkan pada kesepakatan para pihak yang bersengketa. Kesepakatan yang dibuat oleh para pihak tersebut adalah kesepakatan yang tunduk pada asas-asas perjanjian. Dasar hukum mengenai perjanjian di Indonesia adalah Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Kemudian dalam ketentuan 1319 KUHPer ditegaskan bahwa “semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu” atau dengan kata lain bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh seseorang, baik yang telah diatur secara khusus dalam KUHPer maupun yang belum diatur, tunduk pada ketentuan umum perikatan dalam KUHPer. Terdapat beberapa asas perjanjian yang seharusnya

juga diberlakukan dalam rangka para pihak membuat suatu kesepakatan atau perjanjian untuk memilih alternative dispute resolution sebagai upaya penyelesaian sengketa perdata tentang tanah, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda dan asas personalitas.

Ketentuan Pasal 1338 ayat 1 menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kalimat “semua perjanjian yang dibuat secara sah” pada ketentuan tersebut mengandung makna bahwa setiap orang dimungkinkan untuk membuat perjanjian apapun selain dari yang diatur KUHPer, sepanjang memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPer). Dora Kusumastuti berpandangan bahwa kebebasan berkontrak tidaklah dapat diartikan sebagai suatu kebebasan yang sebebas-bebasnya, melainkan suatu kebebasan yang dilandaskan dan mencerminkan adanya suatu itikad baik dari para pihak yang dimulai sejak pra kontrak dan kemudian dilanjutkan pada pelaksanaan isi kontrak atau perjanjian itu sendiri.<sup>46</sup> Hal tersebut merupakan suatu konsekuensi bahwa hukum perjanjian di dalam Buku III KUHPer menganut stelsel terbuka. Sehingga hal tersebut merupakan cerminan dari asas kebebasan berkontrak (freedom of contract) yang selama ini telah dipahami bersama. Disamping itu, kebebasan berkontrak juga harus memperhatikan dan mencerminkan

---

<sup>46</sup> Dora Kusumastuti, 2014, Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Baku Kredit Perumahan, *Widya Wacana*, Vol. 9, No. 1, hlm. 36.

adanya keseimbangan dalam isi kontrak yang diperjanjikan dan keseimbangan kedudukan dari para pihaknya sendiri.

Kesepakatan untuk memilih alternative dispute resolution sebagai cara dalam menyelesaikan sengketa perdata tentang tanah yang dibuat oleh para pihak merupakan bentuk perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPer. Sehingga asas kebebasan berkontrak menjadi payung hukum bagi para pihak untuk membuat perjanjian tersebut. Menurut H. Eman Suparman, prinsip kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak menyepakati pokokpokok dari kontrak (main of contract) sekaligus juga memberikan kebebasan bagi para pihak menentukan pilihan penyelesaian sengketa.<sup>47</sup> Berdasarkan hal tersebut, maka pilihan forum (choice of forum) terkait penyelesaian sengketa yang dituangkan dalam suatu perjanjian oleh para pihak merupakan bagian dari implementasi asas kebebasan berkontrak.

Asas itikad baik disebutkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPer. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan adanya asas tersebut, maka perjanjian yang dirancang dan disepakati oleh para pihak hendaknya bernuansa keadilan dan kepatutan bagi kedua belah pihak yang berasal dari hati nurani para pihak. Aris Setyo Nugroho menyebutkan bahwa dalam teori hukum perjanjian modern menjelaskan penerapan asas itikad baik tidaklah dapat baru

---

<sup>47</sup> H. Eman Suparman, 2012, *Arbitrase dan Dilema Penegakan Keadilan*, Fikahati Aneska Bekerjasama dengan BANI Arbitration Centre (Badan Arbitrase Nasional Indonesia), Jakarta, hlm. 65.

dilaksanakan pada saat pelaksanaan isi perjanjian, akan tetapi mengedepankan pelaksanaan asas itikad baik sudah dilaksanakan pada saat mulainya perundingan antara para pihak.<sup>48</sup> Seperti yang tertuang dalam Pasal 6 ayat (1) UU APS, 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”. Dalam ketentuan tersebut sangat jelas menitikberatkan penyelesaian sengketa dengan alternatif penyelesaian sengketa harus dilandasi adanya itikad baik dari para pihak.

Menurut pandangan penulis, menerapkan asas itikad baik dalam alternatif penyelesaian sengketa perdata tentang tanah tidak hanya pada saat pelaksanaan kesepakatan saja, akan tetapi itikad baik tersebut seharusnya sudah tercermin pada saat adanya niat (pra penyelesaian sengketa) dari para pihak untuk menyelesaikan sengketa perdata tentang tanahnya dengan cara alternatif penyelesaian sengketa. Kemudian asas ini juga wajib diterapkan pada saat perundingan untuk mencari jalan keluar (win win solution) mengenai sengketa tanah oleh para pihak. Tanpa adanya itikad baik dari para pihak, maka win-win solution yang diharapkan oleh para pihak ketika memilih jalur penyelesaian melalui alternatif penyelesaian sengketa tidak akan pernah tercapai. Begitu juga mengenai pelaksanaan dari

---

<sup>48</sup> Aris Setyo Nugroho, 2014, Penerapan Asas Itikad Baik Pada Fase Pra Kontrak Dalam Hukum Civil Law dan Common Law, *Jurnal Repertorium*, hlm. 77.

hasil penyelesaian sengketa yang bersifat final dan mengikat serta untuk dilaksanakan dengan itikad baik seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 6 ayat (7) UU APS.

Dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPer disebutkan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak (consensus). Kesepakatan antara para pihak merupakan hal yang sangat krusial dalam perjanjian yang sangat menentukan lahir dan berlakunya suatu perjanjian. Dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak, maka dapat disimpulkan bahwa telah terjadi suatu titik temu kepentingan-kepentingan dari para pihak. Disamping itikad baik, alternatif penyelesaian sengketa juga sangat bergantung pada tercapainya kesepakatan dari para pihak yang kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis, seperti yang tertuang dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) UU APS. Tanpa adanya kata sepakat dari kedua belah pihak maka perjanjian menjadi tidak sah atau mempunyai konsekuensi hukum dapat dibatalkan.

Kesepakatan yang dimaksudkan dalam hal ini adalah, kata sepakat dari kedua belah pihak yang terbebas dari adanya unsur penipuan dan daya paksa dari pihak lain. Sehingga kata sepakat tersebut murni dari nurani para pihak setelah adanya bargaining process berupa tawar menawar yang dilandasi dengan itikad baik tentunya. Dalam rangka penyelesaian sengketa perdata tentang tanah, apabila para pihak memilih alternatif penyelesaian sengketa sebagai

jalur yang ditempuh, maka para pihak harus menyepakatinya terlebih dahulu secara bersama-sama. Sekaligus juga bahwa tercapainya suatu kesepakatan antara para pihak merupakan bagian awal dan akhir dari suatu proses negosiasi, mediasi maupun konsiliasi dalam penyelesaian sengketa perdata tentang tanah dan kesepakatan tersebut akan menjadi undang-undang bagi para pihak sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* yang akan dituangkan dalam bentuk tertulis.

Asas *pacta sunt servanda* adalah asas yang paling mendasar dalam konteks pembuatan dan pelaksanaan suatu perjanjian yang berlaku secara universal. Asas ini mengikat para pihak pasca tercapainya suatu kesepakatan yang mengikat para pihak yang membuat kesepakatan tersebut (asas personalitas) dan akan mempunyai sanksi tertentu akibat tidak ditaati dan dilaksanakannya isi dari kesepakatan tersebut. Menurut Purwanto, asas *pacta sunt servanda* terkait dengan kontrak atau perjanjian yang disepakati oleh antar individu dan asas ini mengandung makna bahwa perjanjian yang didasarkan atas kesepakatan yang sempurna menjadi undang-undang bagi para pihak yang menyepakatinya dan apabila terjadi pengingkaran terhadap isi (kewajiban kewajiban oleh para pihak) dari perjanjian tersebut, maka pengingkaran tersebut merupakan suatu perbuatan wanprestasi.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Harry Purwanto, 2009, Keberadaan Asas *Pacta Sunt Servanda* Dalam Perjanjian Internasional, *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 21, Nomor 1, hlm. 162.

Oleh karena itu, pelaksanaan dari asas ini tidak dapat dilepaskan dari asas lainnya, yaitu asas itikad baik. Dalam konteks penyelesaian sengketa perdata tentang tanah, maka ketika para pihak telah bersepakat menyelesaikan sengketa mereka melalui negosiasi maupun mediasi para pihak mempunyai kewajiban untuk melaksanakan kesepakatan tersebut. Kemudian pasca negosiasi maupun mediasi, tentu juga terdapat kesepakatan-kesepakatan yang oleh para pihak disepakati untuk menyelesaikan sengketa tanah mereka secara damai, maka isi dari kesepakatan perdamaian dengan syarat-syaratnya juga menjadi undangundang bagi para pihak yang wajib untuk ditaati dan dilaksanakan.

## **E. Tinjauan Umum Tentang Peran Pemerintah dalam Penyelesaian Sengketa**

### **1. Pengertian Sengketa**

Sengketa merupakan hal yang sering terjadi di kehidupan kita sehari-hari, sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional. Menurut Nurnaningsih Amriani, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi

antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya won prestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian.

Sengketa atau konflik akan selalu dijumpai dalam kehidupan manusia atau kehidupan bermasyarakat sebagai suatu suatu fenomena sosial. Tetapi di antara para ahli Antropologi Hukum terdapat kecendrungan untuk memfokuskan pada istilah “sengketa” atau “dispute”. Sengketa dapat didefinisikan sebagai keadaan dimana konflik tersebut dinyatakan di muka umum atau dengan melibatkan pihak ke tiga.

## **2. Faktor-Faktor Penyebab Sengketa**

Faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa adalah adanya hak dan kewajiban yang tidak terpenuhi dan hal tersebut terjadi sebagian besar karena kekhilafan dan penghentian yang dianggap tidak menguntungkan atau merugikan salah satu pihak. Selain itu, terdapat kemungkinan tidak terpenuhinya janji-janji yang telah disepakati sebelumnya.<sup>50</sup>

Takdir Rahmadi mengemukakan beberapa teori tentang sebab-sebab timbulnya sengketa, antara lain:

### **c. Teori Hubungan Masyarakat**

Teori hubungan masyarakat menitik beratkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta

---

<sup>50</sup> Yuniarti, R., 2016, Efisiensi Pemilihan Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Penyelesaian Sengketa Waralaba, *FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 3, hlm. 43.

pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

**d. Teori Negosiasi**

Prinsip Teori negosiasi menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalahmasalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

**e. Teori Identitas**

Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua.

**f. Teori Kesalahpahaman Antar Budaya**

Teori kesalahpahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu,

diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi stereotipe yang mereka miliki terhadap pihak lain.

**g. Teori Transformasi**

Teori ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.

**h. Teori Kebutuhan Atau Kepentingan Manusia**

Pada intinya, teori ini mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/ terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/ pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif (substantive) berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan,

papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural (procedural) berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis (psychological) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

### 3. Metode-Metode Penyelesaian Sengketa

Proses penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Dalam proses penyelesaian sengketa melalui litigasi merupakan sarana terakhir (ultimum remidium) bagi para pihak yang bersengketa setelah proses penyelesaian melalui non litigasi tidak membuahkan hasil.

Penyelesaian sengketa dalam beberapa literatur ditemukan beberapa cara penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh dalam mencari keadilan. Menurut Pruitt dan Rubin terdapat lima cara penyelesaian sengketa, yaitu:<sup>51</sup>

- a. Contending (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya.
- b. Yielding (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan.
- c. Problem solving (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak.
- d. Withdrawing (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis.

---

<sup>51</sup> Boboy, J. T. B., *et al.*, 2020, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin. *Notarius*, Vol. 13, No. 2, hlm. 803-818.

e. Shut up (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

Menurut Pahlevi dalam upaya penyelesaian sengketa terdapat 2 cara yaitu melalui litigasi dan non-litigasi. Litigasi merupakan suatu penyelesaian sengketa di ranah pengadilan yang dimana keberlakuan hukum positif di utamakan dalam penyelesaiannya.<sup>52</sup> Proses litigasi semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan win-lose solution. Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal ini lah yang disebut dengan “Alternative Dispute Resolution” atau ADR.

Sedangkan non-litigasi merupakan suatu metode penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan. Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau Alternative Dispute Resolution (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan

---

<sup>52</sup> Tamba, T., & Mukharom, M., 2023, Efektivitas Peran Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Bidang Bisnis Maupun Hukum, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (JIMPA)*, Vol. 3, No. 2, hlm. 445-460.

Alternatif Penyelesaian Sengketa, Alternative Dispute Resolution adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan. Akhir-akhir ini pembahasan mengenai alternatif dalam penyelesaian sengketa semakin ramai dibicarakan, bahkan perlu dikembangkan untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung.

Penyelesaian secara Non litigasi dapat dilakukan dengan berbagai banyak alternatif yang ditawarkan untuk mencapai suatu kesepakatan, seperti:

a. Mediasi

Adalah penyelesaian sengketa alternatif yang dilakukan oleh 3 pihak yaitu antara duabelah pihak yang bertentangan dan pihak ke-3 yang menjadi penengah nya untuk mencapai suatu kesepakatan bersifat moderator di dalam beracaranya (mediator).

b. Arbitrasi

Adalah metode penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh duabelah pihak dengan menunjuk seorang arbiter dalam perkara yang dimana arbiter tersebut di tentukan sebelum terjadinya sengketa. Arbitrasi juga dapat dilakukan di peradilan maupun di luar peradilan. Cara penyelesaian seperti ini dapat di katakana sebagai lembaga peradilan swasta yang di Indonesia di bawah lembaga Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI).

c. Negosiasi

Adalah metode penyelesaian sengketa yang diluar pengadilan dengan melakukan saling melobby keduabelah pihak yang bertentangan tanpa adanya pihak ketiga akan tetapi para pihak dilakukan dengan perwakilan masing-masing pihak.

d. Konsolidasi

Adalah metode penyelesaian sengketa yang dimana kedua belah pihak di pertemuan langsung tanpa perantara dan tanpa penengah. Penyelesaian sengketa seperti ini melakukan kesepakatan dengan jalan ihtikad baik pada umumnya.

e. Advokasi

Adalah metode penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh satu pihak dalam melakukakan tuntutan terhadap pihak lawan untuk memenuhi segala tuntutan yang di inginkan.

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan win-lose solution. Prosedur dalam jalur

litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal ini lah yang 21 disebut dengan “Alternative Dispute Resolution” atau ADR. Litigasi sendiri merupakan suatu istilah dalam hukum mengenai penyelesaian suatu sengketa yang dihadapi melalui jalur pengadilan. Proses tersebut melibatkan pembeberan informasi dan bukti terkait atas sengketa yang dipersidangkan. Gunanya untuk menghindari permasalahan yang tak terduga di kemudian hari. Masalah sengketa tersebut diselesaikan di bawah naungan kehakiman. Dalam UUD 1945 pasal 22 disebutkan bahwa sistem kehakiman di bawah kekuasaan Mahkamah Agung dan badan peradilan di bawahnya. Badanbadan peradilan tersebut antara lain peradilan umum, peradilan agama, peradilan tata usaha negara, peradilan militer dan mahkamah konstitusi. Penyelesaian sengketa melalui litigasi ada bermacam-macam jenisnya. Jenis kasus litigasi seperti:

- a. Mengenai pembebasan lahan
- b. Perbankan
- c. Sengketa keperdataan
- d. Kejahatan perusahaan (fraud)

- e. Penyelesaian atas tuduhan palsu atau perebutan hak asuh anak (difasilitasi oleh pengadilan agama)

Proses penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan atau litigasi seringkali disebut dengan ultimatum remedium. Jadi maksudnya, litigasi adalah sarana akhir dari penyelesaian sengketa. Hasil akhir dari litigasi mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap pihak-pihak yang terkait di dalam sengketa tersebut.

#### **F. Tinjauan Umum Upaya Dan Strategi Pemerintah Tentang Penyelesaian Perkara Tanah**

##### **1. Kebijakan Serta Peran Pemerintah Dalam Menyelesaikan Konflik Kepemilikan Hak Atas Tanah**

###### **a. Upaya Pemerintah Dalam Penataan Hukum**

Pertumbuhan pembangunan dan perkembangan di berbagai sektor kehidupan yang membutuhkan ketersediaan lahan, seperti yang dijelaskan dalam Bab 2 bagian B tulisan ini, mencerminkan tanda-tanda meningkatnya kemungkinan konflik pertanahan yang berujung pada perselisihan. Malahan, sengketa lahan menunjukkan pertumbuhan yang signifikan.

Jumlah sengketa pertanahan yang muncul di masyarakat mendapat perhatian besar dari pemerintah, karena dianggap bahwa “Kasus sengketa dan konflik pertanahan merupakan salah satu isu strategis.” Dengan demikian, pemerintah merasa penting untuk

memprioritaskan pengaturan yang tercantum dalam proyeksi rencana pembangunan nasional.

Dalam RPJMN 2004-2009 Bab 16D butir 7.1 disebutkan bahwa tujuan Program Pengelolaan Pertanahan antara lain:

- 1). Penegakan Hukum Pertanahan yang adil dan transparan untuk meningkatkan kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat melalui sinkronisasi peraturan perundang-undangan pertanahan, penyelesaian konflik dan pembangunan budaya hukum,
- 2). Pembentukan lembaga penyelesaian konflik agrarian
- 3). Pembentukan forum lintas pelaku dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Selanjutnya dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Tahun 2005- 2025 ditetapkan bahwa : sistem pengelolaan tanah yang efisien, efektif, dan menegakkan penegakan hukum hak atas tanah dengan menerapkan prinsip keadilan, trans parensi, dan demokrasi. Selain menyempurnakan sistem hukum dan produk hukum perundangundangan tanah dengan pertimbangan aturan masyarakat adat, juga meningkatkan upaya resolusi sengketa tanah baik melalui otoritas administratif, yudikatif serta alternatif penyelesaian sengketa. Demikian pengukuhan dalam RPJP 2005-2025 akan memperkuat formulir tersebut penyelesaian sengketa, yang tidak hanya terjadi melalui jalur peradilan sebagaimana yang dipahami oleh masyarakat, tetapi juga dapat dicapai melalui bentuk atau mekanisme lain.

**b. Penyelesaian Sengketa Tanah oleh Pemerintah melalui Prosedur Administrasi Badan Pertanahan**

Pengelolaan konflik lewat lembaga administratif, dalam konteks ini adalah kantor atau instansi pemerintah. Mekanisme resolusi sengketa umumnya dirancang dalam bentuk pola berikut:

**1). Pengaduan**

Dalam pengaduan ini biasanya berisi hal-hal dan kejadian-kejadian itu menggambarkan itu hak pemohon/ pengadu atas tanah sengketa dengan lampiran bukti dan meminta solusi disertai dengan harapan untuk tanah mutasi dapat dicegah sehingga tidak menyakitinya.

**2). Pembahasan**

Terhadap penyelesaian ini lalu melakukan riset yang terarah dalam bentuk pendataan/ penata usahaan serta hasil penelitian fisik di lapangan (tentang penguasaan). Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah keluhan beralasan atau tidak untuk diproses Lebih-lebih lagi.

Jika ada kecurigaan yang kuat, agar pengaduan dapat diproses, selanjutnya diselesaikan melalui tahap tentang kemungkinan melakukan pencegahan keadaan mutatis mutandis tanah sedang dalam sengketa. Namun, jika keluhan tidak ada alasan yang kuat atau masalahnya terlalu berprinsip dan perlu melalui proses kelembagaan atau lembaga lainnya. Demikian kepada yang bersangkutan

mengatakan hal-hal ini dan ternyata menyatakan bahwa pengaduan tidak atau belum bisa dipertimbangkan.

Sebagai tindak lanjut dari penyelesaian sengketa tersebut, maka baik lebih berdasarkan instruksi atau perintah dari atasan atau atas prakarsa Kepala Kantor Agraria berkaitan dengan tanah perselisihan, langkah-langkah dapat diambil bentuk keamanan pencegahan/penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi).

Tujuan pencegahan adalah untuk berhenti sejenak segala macam perubahan. Apa fungsinya yang pertama adalah untuk kepentingan penelitian dalam penyelesaian sengketa karena jika tidak, penyelesaian sengketa akan dialami kesulitan dalam menempatkan keputusan nanti. Misalnya tanah dalam sengketa diperdagangkan demikian keputusan akan merugikan kedua belah pihak pembeli itikad baik. Penggunaan kedua adalah untuk kepentingan pemohon sendiri, karena jika tidak ada pemutusan dilakukan sudah tentu saja keluhannya tidak itu akan berguna.

## **2. Upaya Hukum Atas Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Penyelesaian konflik tanah yang telah dikenal dan diterapkan selama ini dilakukan melalui peradilan umum, karena umumnya di sinilah setiap persoalan pertanahan diajukan oleh para pencari keadilan. Hukum umum adalah penerapan kekuatan hukum untuk penggugat dalam konteks

hukum secara umum. Pelaksanaan wewenang dalam pengaturan peradilan umum:

- a. Pengadilan Negeri, yaitu pengadilan tingkat pertama,
- b. Pengadilan Banding yaitu pengadilan banding,
- c. Kekuasaan kehakiman dalam lingkungan peradilan umum berakhir pada
- d. Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai pengadilan tertinggi negara.

Posisi Pengadilan Negeri berada di tingkat Kabupaten/Kota. Yurisdiksi mencakup area Kabupaten/Kota. Sementara itu, lokasi Pengadilan Tinggi terletak di ibu kota provinsi. Yurisdiksi mencakup provinsi. Ketika menyelesaikan sengketa properti di Pengadilan Umum, hukum perdata seperti Hukum Perdata dan regulasi lainnya diterapkan.

Tugas dan kewenangan pengacara perdata adalah menerima, menilai, memutuskan, dan menyelesaikan perselisihan antara para penggugat. Pokok permasalahan diatur dalam Pasal 2(1) 14 Tahun 1970, yang kemudian diubah dengan UU No. 35 Tahun 1999 menjadi Pasal 16(1) UU No. 4 Tahun 2004.

Dalam prosedur kasasi hukum yang istimewa yaitu pengujian undang-undang kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 mengenai Mahkamah Agung juncto Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 mengenai Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Sebelum

diterapkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, terdapat sejumlah peraturan perundang-undangan yang menyebutkan bahwa dalam menyelesaikan konflik, individu pribadi atau badan hukum perdata yang tidak puas dengan putusan pengadilan dapat mengajukan permohonan administratif.<sup>53</sup>

Penyelesaian sengketa tanah dilakukan di pengadilan umum karena menurut Buku II KUH Perdata dalam buku tersebut kedua KUH Perdata, tanah diatur dalam hukum materi. Untuk mempertahankan hukum formal yang digunakan adalah hukum acara HIR/RBg. Padahal buku keduanya sudah dihapus setelah berlakunya UUPA, sampai sekarang belum ada hukum acaranya yang berfungsi untuk mempertahankan UUPA. Jadi HIR/RBg masih dipakai.<sup>54</sup>

Selain itu HIR/RBg digunakan sebagai hukum acara penyelesaian sengketa tanah karena termasuk tanah status dan hak pada saat yang sama, tidak satu pun dari mereka mungkin dipecat. Juga tidak mungkin diselesaikan dengan memisahkan subjek (pemegang hak) dan objek (negara). Sengketa adalah sengketa perdata, yaitu. kewenangan pengadilan umum. Semua permasalahan tentang kuasa milik atau disebut dengan sengketa tentang kuasa sipil (artinya kuasa yang di bawah hukum perdata atau hukum sipil) hanya disertakan kekuasaan atau otoritas seorang hakim atau pengadilan untuk memutuskannya, di ini adalah hakim atau pengadilan sipil. Hakim atau pengadilan adalah alat peralatan dalam

---

<sup>53</sup> R. Wiyono, 2009, *Hukum Acara PeradilanTata Usaha Negara*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 34.

<sup>54</sup> Elza Syarieff, *Op.Cit*, hlm. 233

satu negara hukum ditugaskan untuk membangun hubungan hukum yang sebenarnya antara kedua belah pihak terlibat dalam sengketa atau sengketa.<sup>55</sup>

Ketika usaha musyawarah berjalan dengan sendirinya macet, atau ternyata ada masalah prinsip yang harus diselesaikan oleh instansi berwenang lainnya, misalnya pengadilan, lalu untuk itu bersangkutan dianjurkan untuk menyerahkan masalah itu ke pengadilan. Di atas tidak menutup kemungkinan bagi lembaga agraria untuk dapat memutuskan sengketa dengan mengeluarkan keputusan administrasi sesuai kewenangan yang ada berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan hukum yang berlaku. Segera umumnya sifat sengketa ini adalah karena keluhan mengandung konflik hak atas tanah serta hak-hak lainnya untuk kesempatan/prioritas atau keberadaan sesuatu keputusan yang merugikan dirinya akhirnya solusinya, selalu harus memperhatikan/selalu mendasarkan pada terhadap peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukum juga penyelesaian ini harus diselesaikan.

Jika solusinya berhasil musyawarah antara para pihak sengketa tidak tercapai, demikian juga jika penyelesaian secara sepihak dari kepala BPN karena pengadaannya segera (peninjauan kembali) keputusan administrative upaya negara yang telah dikeluarkan, tidak ada dapat

---

<sup>55</sup> R. Subekti, 2001, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 1.

diterima oleh para pihak perselisihan, maka solusinya harus melalui pengadilan<sup>56</sup>.

Jika setelah melalui penelitian ternyata keputusan pemerintahan urusan negara yang dikeluarkan oleh pejabat BPN sudah benar menurut undang-undang dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka Kepala BPN juga dapat mengeluarkan keputusan yang berisi penolakan terhadap tuntutan tersebut keberatan pihak ketiga keputusan tata usaha negara yang telah ada dikeluarkan oleh pejabat BPN, akibat penolakan tersebut artinya keputusan administratif tanah yang dihibahkan tetap benar dan sah walaupun pihak lain mengajukan gugatan ke pengadilan negeri.

Menunggu keputusan pengadilan, pejabat pemerintah yang signifikan dilarang melakukan pengalihan tanah sampai keputusan itu mengikat secara permanen. Tujuannya adalah untuk menghindari masalah di masa depan yang menyebabkan kerugian baik bagi yang terlibat maupun pihak ketiga. Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*En Kracht Van Gewijsde*). Kemudian, ketika keputusan hakim sudah final, kepala kantor kecamatan setempat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional provinsi yang bersangkutan mengajukan permintaan pembatalan/pencabutan keputusan penyelenggaraan negara di bidang pertanahan yang telah diputuskan di atas.

Kewenangan administratif untuk mencabut/membatalkan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah harus diberikan

---

<sup>56</sup> Ali Achmad Chomzah, 2003, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 32.

kepada Kepala BPN, termasuk tindakan politik terhadap keputusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan. Semua itu harus diserahkan kepada direktur BPN untuk dievaluasi dan diputuskan lebih lanjut. Tapi satu hal yang perlu diingat adalah perbandingan melalui pengadilan umum ini, sangat memakan waktu. Seperti juga diungkapkan Nia Kurniati, bahwa penyelesaian sengketa di pengadilan diperkirakan harus berkorban banyak hal seperti<sup>57</sup>:

- a. Relatif lama, jika pihak yang kalah tidak puas dengan putusan pengadilan, dalam hal ini dapat menempuh jalur hukum ke Pengadilan Tinggi (PT), kasasi ke Mahkamah Agung (MA), Peninjauan Kembali (PK);
- b. Biaya tidak terukur, karena penyelesaian sengketa melalui pengadilan terikat dengan prosedur penyelesaian yang rumit dan memakan waktu lama, biaya menjadi tidak dapat diprediksi;
- c. Putusan pengadilan seringkali tidak dapat segera dieksekusi;
- d. Seringkali putusan pengadilan diwarnai oleh campur tangan pihak lain yang mengakibatkan pengadilan non yuridis terkadang diragukan sebagai benteng terakhir untuk mencari keadilan dan dalam mengambil putusan terkadang tidak menilai dominasi yuridis.<sup>58</sup>

## G. Tinjauan Umum Tentang Sertifikasi Tanah Dalam Perspektif Islam

<sup>57</sup> Nia Kurniati, *Op.Cit*, hlm. 422.

<sup>58</sup> Maria Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan, : Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hlm. 175-176

Dalam perspektif Islam, kepemilikan tanah mendapatkan pijakan yang sangat kuat berdasarkan konsep *al-milkiyyah* (hak kepemilikan). Islam menjunjung tinggi prinsip perlindungan harta benda (*hifzh al-mal*) sebagai salah satu tujuan tertinggi syariat (*maqashid al-syari'ah*). Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat untuk mencegah sengketa (*nizā'*) dan kezaliman (*zhulm*) atas suatu properti. Sertifikasi tanah merupakan instrumen penting untuk mewujudkan keadilan dan kepastian hukum, yang merupakan turunan dari nilai-nilai universal Islam.<sup>59</sup>

Lebih lanjut, proses sertifikasi yang transparan dan adil merupakan manifestasi dari perintah Nabi Muhammad SAW untuk mendokumentasikan transaksi. Hal ini merujuk pada Q.S. Al-Baqarah: 282 yang menjadi dasar anjuran pencatatan segala hal berkaitan dengan hak dan kewajiban.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بَيِّنْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاصِرَةٌ تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ٢٨٢ ○

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencaatunya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah

<sup>59</sup> Sabiq, A. K., 2021, Urgensi Sertifikasi Tanah Wakaf dan Implikasinya terhadap Keberlangsungan Aset Wakaf, *Al-Istinbath: Jurnal Hukum Islam*, Vol. 6, No. 2, hlm. 321-340.

pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu (QS. Al-Baqarah:282).”

Al-Farsi menyoroti bahwa pencatatan ini bertujuan menghindari pengingkaran dan sengketa di masa depan. Dengan demikian, sertifikasi tanah merupakan bentuk modern dari dokumentasi yang telah diperintahkan dalam Islam.<sup>60</sup> Prinsip *ihya' al-mawat* (menghidupkan tanah mati) juga memberikan justifikasi kuat bagi pentingnya legalitas atas tanah. Seseorang yang menghidupkan dan mengelola tanah tak bertujuan berhak memilikinya, dan sertifikat adalah bukti formal dari hak tersebut. Dalam konteks modern, sertifikat menjadi pengakuan negara atas jerih payah seseorang dalam memberdayakan suatu lahan. Hakim menjelaskan bahwa prinsip ini

---

<sup>60</sup> Al-Farsi, M., 2022, Sertifikasi Tanah sebagai Upaya Preventif Sengketa Pertanahan dalam Perspektif Hukum Islam, *Jurnal Al-'Adl*, Vol. 15, No. 1, hlm. 45-62.

mendorong pemanfaatan tanah secara produktif dan menghindarkan dari penelantaran.<sup>61</sup>

Sertifikat tanah juga berperan sebagai alat bukti tertulis (*al-bayyinah al-qath'iyah*) yang lebih kuat daripada kesaksian semata. Dalam interaksi sosial modern yang kompleks, kehadiran bukti tertulis yang otentik sangat penting untuk mencegah konflik horisontal. Hal ini sejalan dengan semangat Islam yang mendahulukan preventif daripada kuratif dalam menyelesaikan potensi sengketa. Oleh karena itu, kehadiran sertifikat menjadi sangat krusial untuk menciptakan ketenteraman dalam masyarakat.

Oleh karena itu, program sertifikasi tanah oleh pemerintah dapat dipandang sebagai upaya mewujudkan nilai-nilai syariat Islam. Kebijakan ini memberikan kepastian hukum, mencegah sengketa, dan melindungi hak milik setiap individu. Pada akhirnya, langkah ini bermuara pada terciptanya kemaslahatan (*al-mashlahah*) yang lebih luas. Program ini bukan hanya tugas administratif semata, tetapi juga memiliki nilai ibadah karena melindungi hak-hak manusia.

---

<sup>61</sup> Hakim, L., 2020, Pendaftaran dan Sertipikat Tanah dalam Tinjauan Maqashid Syariah. Jurnal Asy-Syari'ah, Vol. 22, No. 2, hlm. 155-170.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung Dalam Memfasilitasi Pensertifikatan Tanah**

Pemerintah Kabupaten Temanggung memiliki kedudukan yang penting dalam urusan pertanahan, khususnya dalam membantu masyarakat memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Kedudukan ini dijalankan melalui koordinasi lintas sektor antara pemerintah daerah, Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan lembaga terkait lainnya.

Secara umum, kewenangan dan peran pemerintah daerah diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah,<sup>62</sup> yang menegaskan bahwa urusan pertanahan merupakan urusan pemerintahan konkuren yang sebagian menjadi kewenangan pemerintah pusat dan sebagian dapat didelegasikan kepada pemerintah daerah sesuai dengan kebijakan nasional.

Pemerintah memiliki peran sentral dalam pengaturan, pengelolaan, dan legalisasi pertanahan melalui kebijakan dan pelaksanaan program sertifikasi tanah. Di Kabupaten Temanggung, kedudukan pemerintah terkait dalam hal ini mencakup beberapa lembaga utama yang memiliki kewenangan dan tanggung jawab terhadap proses sertifikasi tanah.

Di Kabupaten Temanggung, kedudukan pemerintah daerah terkait pertanahan meliputi:

---

<sup>62</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244.

## 1. Fasilitator Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program nasional dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang bertujuan untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh Indonesia guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah masyarakat<sup>63</sup>.

Pemerintah daerah berperan sebagai fasilitator dalam pelaksanaan program PTSL yang dijalankan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Hal ini meliputi penyediaan anggaran pendukung non-fisik, sosialisasi kepada masyarakat, dan pembentukan panitia adjudikasi di tingkat desa/kelurahan.

Dalam pelaksanaannya di tingkat daerah, termasuk di Kabupaten Temanggung, keberhasilan program PTSL sangat bergantung pada sinergi antara Kantor Pertanahan dan Pemerintah Daerah. Pemerintah Kabupaten Temanggung memiliki kedudukan sebagai fasilitator yang menjalankan beberapa peran penting, yaitu:

### a. Menyediakan Dukungan Anggaran Non-Fisik

Pemerintah daerah bertanggung jawab menyediakan dana pendamping untuk kebutuhan non-fisik program PTSL seperti biaya operasional panitia, biaya administrasi desa, serta kebutuhan logistik lain seperti konsumsi saat pengukuran dan sosialisasi.

---

<sup>63</sup> Kementerian ATR/BPN, 2021, *Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, Jakarta, hlm. 55.

**b. Melakukan Sosialisasi dan Edukasi kepada Masyarakat**

Pemkab Temanggung bekerja sama dengan kepala desa dan lurah untuk menyosialisasikan manfaat, prosedur, dan persyaratan PTSL kepada masyarakat. Hal ini penting untuk mendorong partisipasi masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya secara sukarela.<sup>64</sup>

**c. Membentuk dan Mengkoordinasikan Panitia Ajudikasi di Tingkat Desa**

Pemerintah daerah mendukung pembentukan Panitia Ajudikasi PTSL, yang terdiri dari unsur pemerintah desa, tokoh masyarakat, dan petugas BPN. Panitia ini bertugas melakukan pengumpulan data yuridis dan pengukuran fisik di lapangan.<sup>65</sup>

**d. Mengidentifikasi dan Mendata Tanah Belum Bersertifikat**

Pemerintah daerah membantu proses inventarisasi bidang tanah di wilayahnya yang belum memiliki sertifikat, termasuk mengidentifikasi kategori tanah seperti milik pribadi, tanah adat, dan tanah wakaf.<sup>66</sup>

**e. Mendukung Penyelesaian Permasalahan Lapangan**

Selama proses pelaksanaan PTSL, seringkali muncul kendala seperti tumpang tindih lahan, sengketa batas, atau kepemilikan ganda.

<sup>64</sup> Pemerintah Kabupaten Temanggung, 2023, *Laporan Kinerja Instansi Pemerintah (LKjIP) Tahun 2023*, Bagian Tata Pemerintahan, hlm. 24.

<sup>65</sup> Kementerian ATR/BPN, 2020, *Pedoman Ajudikasi PTSL*, hlm. 10.

<sup>66</sup> Wawancara dengan Petugas Bidang Pertanahan Dinas PUPR Kabupaten Temanggung, 10 April 2024, pkl. 09.00 WIB.

Pemerintah daerah berperan aktif memfasilitasi penyelesaian secara musyawarah dengan melibatkan masyarakat, aparat desa, dan BPN.<sup>67</sup>

## **2. Membantu Penyelesaian Sengketa Tanah secara Mediasi**

Salah satu aspek paling krusial dalam pelaksanaan PTSL di daerah adalah pemberian pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah. Dalam hal ini, Pemerintah Kabupaten Temanggung berperan aktif melakukan sosialisasi dan edukasi melalui berbagai pendekatan terstruktur dan terpadu. Sosialisasi ini menjadi penting mengingat banyaknya masyarakat pedesaan yang belum memahami arti penting sertifikat tanah sebagai alat bukti hukum kepemilikan.

Pemerintah kabupaten melalui camat atau perangkat desa/lurah seringkali menjadi mediator awal dalam menyelesaikan sengketa tanah secara musyawarah sebelum dibawa ke ranah hukum formal. Ini juga diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

### **a. Pola Pelaksanaan Sosialisasi**

Pemerintah Kabupaten Temanggung melalui Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR), Bagian Tata Pemerintahan, dan Kecamatan setempat bekerja sama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung (BPN Temanggung) serta kepala desa dan lurah untuk menyampaikan informasi PTSL secara langsung ke tingkat desa/kelurahan.

---

<sup>67</sup> Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Bentuk-bentuk kegiatan sosialisasi tersebut meliputi:

- 1). Rapat koordinasi tingkat desa yang dihadiri tokoh masyarakat, perangkat desa, dan masyarakat calon peserta PTSL.
- 2). Penyuluhan di balai desa/lurah mengenai manfaat PTSL, alur pendaftaran, dan dokumen yang harus disiapkan masyarakat.
- 3). Distribusi brosur, baliho, dan spanduk berisi informasi ringkas PTSL.
- 4). Kampanye digital melalui media sosial milik pemerintah daerah dan desa untuk menjangkau kalangan muda.

Sosialisasi dilakukan secara berjenjang dari tingkat kabupaten-kecamatan-desa/kelurahan, dengan tujuan menjangkau lapisan masyarakat hingga tingkat paling bawah.<sup>68</sup>

#### **b. Materi Sosialisasi**

Materi utama yang disampaikan dalam kegiatan sosialisasi mencakup:

- 1). Manfaat sertifikat tanah, seperti memberikan kepastian hukum, mencegah sengketa, dan membuka akses terhadap permodalan (misalnya kredit usaha rakyat/KUR).
- 2). Tahapan dan prosedur PTSL, mulai dari pengukuran tanah, pengumpulan data yuridis, hingga penerbitan sertifikat.
- 3). Dokumen yang diperlukan, seperti fotokopi KTP, KK, bukti penguasaan tanah, dan surat keterangan riwayat tanah.

---

<sup>68</sup> Pemerintah Kabupaten Temanggung, 2023, *Laporan Kinerja Instansi Pemerintah (LKjIP) Tahun 2023*, Bagian Tata Pemerintahan, hlm. 24–26.

- 4). Hak dan kewajiban masyarakat, termasuk kesadaran bahwa pendaftaran tanah bersifat sukarela namun sangat disarankan demi kepastian hukum.<sup>69</sup>

**c. Pengawasan dan Pendataan Aset Tanah Milik Daerah dan Masyarakat**

Pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk melakukan inventarisasi aset tanah yang dimiliki, termasuk mendukung pendataan tanah masyarakat yang belum bersertifikat agar dapat diikuti dalam program legalisasi.

**d. Koordinasi dengan Kantor Pertanahan**

Pemerintah Kabupaten Temanggung bekerja sama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung (BPN Temanggung) dalam melaksanakan kegiatan sertifikasi tanah dan memberikan pelayanan kepada masyarakat.

**B. Hambatan dan Solusi oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten Temanggung**

Proses sertifikasi tanah di Kabupaten Temanggung menghadapi sejumlah hambatan yang bersifat administratif, sosial, maupun teknis. Pemerintah daerah dan instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah mengidentifikasi berbagai tantangan ini serta merumuskan beberapa langkah solusi guna mempercepat legalisasi kepemilikan tanah masyarakat.

---

<sup>69</sup> Kementerian ATR/BPN, 2021, *Op. Cit.*, hlm. 14–16.

## **1. Hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan**

- a. Kurangnya Kesadaran dan Informasi Masyarakat, Sebagian masyarakat belum memahami pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti hukum. Minimnya informasi dan edukasi menyebabkan mereka tidak segera mengurus sertifikasi, meskipun tanah sudah dikuasai puluhan tahun.
- b. Keterbatasan Anggaran dan Sumber Daya, Program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sering terkendala keterbatasan dana dan tenaga teknis, baik di tingkat BPN maupun desa.
- c. Persoalan Status dan Dokumen Tanah, Banyak bidang tanah tidak memiliki dokumen lengkap seperti surat jual beli, warisan, atau bukti riwayat penguasaan. Hal ini menyulitkan verifikasi legalitas tanah.
- d. Sengketa dan Tumpang Tindih Kepemilikan, Masih terdapat kasus sengketa antarpihak serta tumpang tindih batas tanah yang belum terselesaikan, sehingga menghambat proses sertifikasi.

## **2. Solusi yang diterapkan Kantor Pertanahan**

- a. Sosialisasi dan Edukasi Hukum Pertanahan, Pemerintah daerah dan BPN aktif melakukan penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya sertifikat tanah serta prosedur pengurusannya, termasuk melalui forum desa dan media lokal.
- b. Pelaksanaan Program PTSL, Program ini diselenggarakan oleh pemerintah pusat melalui BPN dan didukung oleh pemerintah daerah

untuk memberikan sertifikat secara massal dan gratis kepada masyarakat yang memenuhi syarat.

- c. Penyederhanaan Prosedur dan Birokrasi, Proses administratif disederhanakan, termasuk penerbitan surat keterangan tanah di tingkat desa dan pengumpulan berkas kolektif untuk mempercepat pengajuan ke BPN.
- d. Pemetaan dan Digitalisasi Tanah, Pemerintah mulai menerapkan sistem informasi pertanahan digital untuk meminimalkan tumpang tindih serta mempercepat pendataan dan pemetaan bidang tanah.
- e. Mediasi Sengketa oleh Aparat Desa dan BPN, Pemerintah desa, bersama BPN, sering memfasilitasi penyelesaian sengketa tanah secara musyawarah agar tidak berlarut-larut di ranah hukum.

### **C. Perlindungan Hukum yang diberikan Kantor Pertanahan di Kabupaten Temanggung**

Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah merupakan salah satu tanggung jawab utama pemerintah dalam menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Di Kabupaten Temanggung, pemerintah pusat dan daerah melalui instansi terkait, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN), memiliki peran dalam memberikan perlindungan hukum atas tanah masyarakat, termasuk tanah yang belum bersertifikat.

#### **1. Perlindungan Melalui Program Sertifikasi (PTSL)**

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu kebijakan strategis pemerintah pusat yang juga

dijalankan secara aktif oleh Pemerintah Kabupaten Temanggung melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Program ini bertujuan untuk mempercepat proses legalisasi aset tanah masyarakat secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia, termasuk daerah-daerah dengan tingkat sertifikasi tanah yang masih rendah seperti Kabupaten Temanggung. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan bentuk nyata perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Dengan sertifikat hak atas tanah, warga memperoleh jaminan kepemilikan yang sah secara hukum, sehingga terlindungi dari sengketa, penggusuran, atau klaim sepihak.

**a. Dasar Hukum dan Tujuan PTSL**

PTSL dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL. Program ini merupakan bentuk pelaksanaan amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa setiap warga negara berhak mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang dikuasainya.

Bagi tanah yang belum bisa disertifikatkan karena keterbatasan dokumen, pemerintah desa dapat menerbitkan Surat Keterangan Tanah sebagai bentuk legalitas awal. SKT ini menjadi dasar yang diakui untuk proses lebih lanjut ke BPN. Pemerintah memberikan perlindungan hukum sementara melalui mekanisme ini agar pemilik tanah memiliki pegangan hukum dasar.

Tujuan utama dari PTSL adalah:

- 1) Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah masyarakat.
- 2) Mencegah terjadinya sengketa dan konflik agraria.
- 3) Menyusun basis data pertanahan yang lengkap dan akurat untuk mendukung perencanaan pembangunan nasional maupun daerah.
- 4) Penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) di Tingkat Desa

#### **b. Bentuk Perlindungan Hukum Melalui PTSL**

Melalui program PTSL, masyarakat yang sebelumnya hanya memiliki bukti fisik atau penguasaan secara turun-temurun atas tanah tanpa kekuatan hukum formal dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN. Sertifikat ini menjadi bukti kuat di mata hukum dan diakui oleh negara sebagai dasar hak milik, hak guna usaha, atau hak pakai. Dengan memiliki sertifikat, masyarakat terlindungi dari berbagai risiko hukum, antara lain:

- 1) lain sepihak dari pihak lain atas kepemilikan tanah.
- 2) Penggusuran tanpa ganti rugi yang adil, karena status tanah tidak jelas.
- 3) Kesulitan dalam pembuktian hak saat terjadi konflik atau pengurusan waris.
- 4) Penipuan atau pemalsuan dokumen tanah, yang kerap terjadi pada tanah tak bersertifikat.

#### **c. Implementasi di Kabupaten Temanggung**

Kantor Pertanahan Temanggung secara aktif bekerja sama dengan BPN dan pemerintah desa untuk menjalankan PTSL.

Pelaksanaan program ini melibatkan proses:

- 1) Pendataan tanah di tingkat desa dan kelurahan,
- 2) Verifikasi data dan pengukuran tanah oleh petugas BPN,
- 3) Penyuluhan dan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya sertifikat tanah, serta
- 4) Penerbitan sertifikat secara kolektif untuk efisiensi biaya dan waktu.

Sebagai bentuk perlindungan hukum yang konkret, Pemerintah Kabupaten Temanggung juga memberikan subsidi biaya pengurusan dokumen pendukung, seperti surat keterangan tanah dari desa, agar masyarakat berpenghasilan rendah dapat mengikuti program ini tanpa beban finansial besar.

#### **d. Manfaat Jangka Panjang**

Sertifikasi tanah melalui PTSL tidak hanya memberikan perlindungan hukum, tetapi juga manfaat sosial dan ekonomi, seperti:

- 1) Meningkatkan nilai ekonomi tanah yang sudah bersertifikat,
- 2) Menjadi jaminan kredit usaha di lembaga keuangan,
- 3) Mendorong investasi produktif berbasis lahan, dan
- 4) Menjadi dasar untuk perencanaan tata ruang dan pembangunan di tingkat desa hingga kabupaten.

## **2. Penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) di Tingkat Desa**

### **a. Pengertian dan Fungsi SKT**

Surat Keterangan Tanah (SKT) adalah dokumen legal administratif yang diterbitkan oleh pemerintah desa atau kelurahan untuk membuktikan bahwa seseorang atau suatu pihak telah menguasai atau memiliki sebidang tanah tertentu secara fisik dan sosial di wilayah administrasi tersebut. Meskipun SKT bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah seperti sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, dokumen ini memiliki fungsi penting sebagai bukti awal dalam proses pendaftaran tanah. Bagi tanah yang belum bisa disertifikatkan karena keterbatasan dokumen, pemerintah desa dapat menerbitkan Surat Keterangan Tanah sebagai bentuk legalitas awal. SKT ini menjadi dasar yang diakui untuk proses lebih lanjut ke BPN. Pemerintah memberikan perlindungan hukum sementara melalui mekanisme ini agar pemilik tanah memiliki pegangan hukum dasar.

SKT menjadi bukti penguasaan atau pengelolaan tanah yang sah menurut adat atau kebiasaan setempat, dan sering digunakan sebagai dasar untuk:

- 1) Proses pengurusan sertifikat tanah di BPN,
- 2) Bukti kepemilikan dalam jual-beli atau warisan tanah,
- 3) Alat bukti dalam penyelesaian sengketa batas atau hak milik tanah,
- 4) Menunjukkan bahwa bidang tanah tersebut tidak berada dalam status konflik atau disengketakan oleh pihak lain.

### **b. Landasan Hukum dan Kewenangan Penerbitan**

Secara yuridis, meskipun SKT tidak diatur secara spesifik dalam satu peraturan nasional, kewenangan pemerintah desa untuk menerbitkan surat keterangan ini mengacu pada:

- 1) Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa, yang memberi kewenangan kepada pemerintah desa dalam mengelola administrasi pertanahan lokal dan memberikan pelayanan kepada masyarakat.
- 2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 84 Tahun 2015 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Pemerintah Desa, yang menyatakan bahwa kepala desa memiliki wewenang dalam hal pelayanan administrasi pertanahan, termasuk pengesahan surat keterangan tanah.
- 3) Praktik hukum tidak tertulis (*living law*) di banyak daerah di Indonesia, termasuk Kabupaten Temanggung, di mana SKT digunakan sebagai bagian dari sistem hukum adat dan praktik sosial yang diakui dalam pengelolaan agraria.

### c. Prosedur Penerbitan SKT

Penerbitan SKT biasanya mengikuti prosedur administratif yang melibatkan beberapa tahapan sebagai berikut:

- 1) Permohonan oleh Pemilik atau Penguasa Tanah Warga mengajukan permohonan kepada kepala desa dengan melampirkan identitas

diri, bukti penguasaan fisik tanah (misalnya: pernyataan saksi, batas -batas tanah), dan riwayat tanah (misalnya hasil warisan, hibah, atau jual beli).

- 2) Verifikasi dan Klarifikasi di Lapangan Pemerintah desa bersama RT/RW dan tokoh masyarakat melakukan peninjauan lapangan untuk memastikan bahwa tanah tersebut benar dikuasai dan tidak dalam keadaan sengketa.
- 3) Pengesahan Surat oleh Kepala Desa Setelah semua data dinyatakan valid, kepala desa menandatangani SKT dan mencapnya secara resmi sebagai dokumen hukum administratif.
- 4) Penyimpanan Arsip dan Tembusan ke Kecamatan SKT diduplikasi untuk arsip desa dan dilaporkan ke kecamatan sebagai dokumentasi administratif yang diakui secara hierarkis.

#### **d. Peran SKT dalam Perlindungan Hukum**

Meskipun belum menjadi bukti hak milik secara mutlak, SKT memberi perlindungan hukum awal bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang:

- 1) Tidak memiliki dokumen formal seperti girik, akta jual beli, atau sertifikat,
- 2) Menguasai tanah secara turun-temurun tapi belum mendaftarkannya ke BPN,
- 3) Berada di wilayah pedesaan yang belum terjangkau program PTSL atau belum tersentuh oleh tata batas resmi.

Perlindungan hukum yang dimaksud mencakup:

- 1) Pengakuan administratif oleh pemerintah desa atas eksistensi penguasaan tanah,
- 2) Bukti otentik untuk keperluan yuridis seperti pengajuan sertifikat ke BPN,
- 3) Alat pertahanan hukum dalam sengketa lokal atas batas tanah atau kepemilikan,
- 4) Dokumen pendukung dalam transaksi tanah yang bersifat perdata (jual-beli, warisan, hibah).

**e. Tantangan dalam Penggunaan SKT**

Beberapa tantangan yang masih dihadapi dalam penggunaan SKT antara lain:

- 1) Tidak adanya format standar nasional, sehingga bentuk dan isi SKT bervariasi antardesa,
- 2) Potensi penyalahgunaan kewenangan, misalnya penerbitan SKT di tanah yang masih bersengketa,
- 3) Kurangnya integrasi data SKT dengan sistem pertanahan BPN, sehingga perlu verifikasi ulang saat proses sertifikasi,
- 4) Kekuatan hukum terbatas, sehingga SKT belum dapat dijadikan jaminan utang atau alat bukti kuat dalam pengadilan tanpa pendukung lainnya.

**f. Rekomendasi Penguatan Peran SKT**

Agar SKT lebih efektif sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap tanah belum bersertifikat, maka diperlukan:

- 1) Standardisasi format dan sistem penerbitan SKT secara regional atau nasional,
- 2) Peningkatan kapasitas aparat desa melalui pelatihan hukum pertanahan dan administrasi,
- 3) Integrasi database SKT dengan sistem informasi BPN agar data lebih akurat dan mempermudah proses sertifikasi,
- 4) Pengawasan dari kecamatan atau dinas pertanahan untuk mencegah manipulasi dan duplikasi SKT.

Surat Keterangan Tanah (SKT) memiliki peran vital sebagai legalitas awal yang diakui secara administratif dalam sistem hukum agraria di Indonesia, terutama di wilayah seperti Kabupaten Temanggung yang masih banyak memiliki tanah belum bersertifikat. Meskipun kekuatannya terbatas, SKT berfungsi sebagai bukti legal penguasaan, alat bantu penyelesaian sengketa, dan dasar awal pendaftaran tanah, sehingga memberi perlindungan hukum sementara bagi pemilik tanah. Ke depan, SKT perlu diperkuat secara regulatif dan integratif agar benar-benar dapat mendukung tertib administrasi dan perlindungan hak atas tanah.

### **3. Penyelesaian Sengketa secara Musyawarah dan Mediasi**

Sengketa tanah merupakan salah satu bentuk konflik yang paling sering terjadi di tingkat lokal di Indonesia. Hal ini tidak terlepas dari

pentingnya tanah sebagai sumber kehidupan, ekonomi, dan identitas sosial masyarakat. Di Kabupaten Temanggung, sebagai wilayah agraris dengan luas lahan pertanian yang signifikan, sengketa tanah sering terjadi terutama karena status kepemilikan tanah yang belum bersertifikat, tumpang tindih penguasaan, serta kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap prosedur hukum pertanahan.

Dalam upaya mencegah dan menyelesaikan sengketa tanah, penyelesaian secara musyawarah dan mediasi menjadi salah satu metode yang efektif. Pendekatan ini dipandang tidak hanya sesuai dengan nilai-nilai lokal masyarakat Temanggung yang menjunjung tinggi musyawarah, tetapi juga sejalan dengan asas penyelesaian sengketa secara non-litigasi yang diakui dalam sistem hukum nasional.

Jika terjadi konflik atau sengketa tanah, pemerintah desa, kecamatan, dan BPN mendorong penyelesaian secara musyawarah atau mediasi terlebih dahulu sebelum masuk ke ranah peradilan. Langkah ini merupakan bentuk perlindungan hukum yang bersifat preventif, agar masyarakat tidak dirugikan secara hukum dan ekonomi.

#### **a. Jenis dan penyebab utama sengketa Tanah**

Sengketa tanah di Kabupaten Temanggung umumnya meliputi:

- 1) Sengketa batas tanah antarwarga
- 2) Tumpang tindih klaim kepemilikan atas bidang tanah
- 3) Warisan tanah yang belum dibagi dengan jelas
- 4) Pemanfaatan lahan milik orang lain tanpa izin

5) Tanah adat atau tanah kas desa yang diklaim pihak pribadi

Penyebab utama sengketa ini adalah:

- 1) Tidak adanya dokumen kepemilikan yang sah (sertifikat),
- 2) Perbedaan pemahaman batas wilayah antar pihak,
- 3) Dokumen tanah yang hanya berupa SKT tanpa kejelasan legalitas
- 4) Lemahnya administrasi desa pada masa lalu,
- 5) Kurangnya akses masyarakat terhadap informasi pertanahan.

Dampak dari sengketa ini sangat signifikan, mulai dari konflik antar keluarga dan tetangga, ketidakpastian hukum, penurunan nilai tanah, hingga penghambatan program pembangunan desa dan pertanian.

#### **b. Konsep Musyawarah dan Mediasi**

##### **1). Musyawarah**

Musyawarah merupakan proses pengambilan keputusan bersama melalui diskusi yang dilakukan secara damai, jujur, dan adil. Dalam konteks sengketa tanah, musyawarah melibatkan para pihak yang bersengketa bersama perwakilan pemerintah desa, tokoh masyarakat, dan saksi lokal.

##### **2). Mediasi**

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa di mana pihak ketiga yang netral (mediator) membantu pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama. Mediator bisa berasal dari pemerintah desa, kecamatan, atau petugas dari BPN.

Musyawarah dan mediasi ini biasanya dilakukan secara berjenjang, dimulai dari tingkat RT/RW, desa, hingga kecamatan. Jika tidak ada titik temu, barulah kasus dapat dilanjutkan ke pengadilan.

### c. Dasar Hukum Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi

Beberapa regulasi yang mendasari musyawarah dan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan antara lain:

- 1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, yang memberi wewenang kepada kepala desa untuk menyelesaikan perselisihan warga.<sup>70</sup>
- 2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang mengatur mekanisme mediasi sebagai salah satu bentuk penyelesaian di luar pengadilan.<sup>71</sup>
- 3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016, yang mengatur tentang prosedur penyelesaian sengketa pertanahan.<sup>72</sup>
- 4) Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang menjadikan mediasi sebagai langkah wajib sebelum sidang perkara.<sup>73</sup>

<sup>70</sup> Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

<sup>71</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

<sup>72</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

#### 4. Prosedur Penyelesaian Sengketa melalui Musyawarah dan Mediasi

Penyelesaian sengketa tanah secara musyawarah dan mediasi di Kabupaten Temanggung umumnya mengikuti tahapan sebagai berikut:

##### a. Laporan Awal

Salah satu pihak yang bersengketa mengajukan laporan ke pemerintah desa, biasanya kepala dusun atau kepala desa.

##### b. Pengumpulan Bukti

Pemerintah desa melakukan klarifikasi terhadap bukti seperti Surat Keterangan Tanah (SKT), riwayat penguasaan tanah, dan keterangan dari saksi lokal.

##### c. Musyawarah Tingkat Desa

Para pihak yang bersengketa diundang dalam musyawarah terbuka bersama perangkat desa, tokoh masyarakat, dan jika perlu dihadiri perwakilan kecamatan atau petugas BPN. Tujuan dari musyawarah ini adalah untuk mencapai kesepakatan damai yang dituangkan dalam berita acara<sup>74</sup>.

##### d. Mediasi Formal (Jika Musyawarah Gagal)

Jika musyawarah tidak mencapai kesepakatan, pemerintah desa dapat mengajukan permohonan bantuan mediasi dari kecamatan atau Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung. Proses ini melibatkan mediator netral yang bersertifikat.

---

<sup>73</sup> Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

<sup>74</sup> Winarno, A., 2020, Musyawarah Desa dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Jawa Tengah, *Jurnal Hukum dan Pembangunan Desa*, Vol. 7, No. 2, hlm. 95–107.

#### **e. Dokumentasi Hasil**

Kesepakatan yang berhasil dicapai ditulis secara resmi, ditandatangani oleh kedua belah pihak dan disahkan oleh kepala desa. Dokumen ini bisa menjadi dasar untuk pengajuan sertifikat ke BPN.

#### **5. Efektivitas Penyelesaian Sengketa melalui Musyawarah dan Mediasi**

Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, tercatat bahwa dari 87 kasus sengketa tanah yang dilaporkan pada tahun 2022, sebanyak 71% diselesaikan melalui musyawarah dan mediasi tingkat desa dan kecamatan, tanpa perlu melalui proses peradilan.

Keberhasilan ini menunjukkan bahwa penyelesaian non-litigasi lebih sesuai dengan karakteristik masyarakat lokal, yang lebih mengutamakan penyelesaian secara kekeluargaan dan menjaga hubungan sosial.

#### **6. Akses Terhadap Bantuan Hukum**

Tanah merupakan aset vital bagi masyarakat agraris seperti di Kabupaten Temanggung. Namun, banyak masyarakat terutama di pedesaan yang belum memiliki sertifikat atas tanah yang mereka kuasai secara turun-temurun. Ketiadaan sertifikat ini menimbulkan berbagai permasalahan hukum, seperti sengketa batas, warisan, hingga klaim ganda atas lahan yang sama. Dalam kondisi tersebut, akses terhadap bantuan hukum menjadi krusial untuk memastikan keadilan dan perlindungan hak atas tanah.

Melalui kerja sama dengan Lembaga Bantuan Hukum (LBH) atau bagian hukum pemerintah daerah, masyarakat berpenghasilan rendah yang menghadapi sengketa tanah atau kesulitan administratif bisa mendapatkan bantuan hukum gratis. Hal ini menjadi bentuk perlindungan hukum terhadap kelompok rentan.

Sayangnya, sebagian besar masyarakat di Temanggung—terutama yang tinggal di wilayah perdesaan dan memiliki tingkat pendidikan serta ekonomi yang rendah—mengalami hambatan dalam memperoleh bantuan hukum yang layak. Padahal, hak atas bantuan hukum merupakan bagian dari hak konstitusional warga negara, sebagaimana diatur dalam:

- a. Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, yang menyatakan bahwa "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum."
- b. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 tentang Bantuan Hukum, yang menyebutkan bahwa masyarakat miskin berhak mendapat bantuan hukum secara cuma-cuma dari Lembaga Bantuan Hukum (LBH) yang terakreditasi<sup>75</sup>.

## **7. Bentuk Bantuan Hukum yang Dapat Diakses**

Dalam konteks persoalan tanah, bantuan hukum yang dibutuhkan masyarakat meliputi:

- a. Pemberian informasi hukum dan konsultasi hukum mengenai status tanah, proses sertifikasi, dan jalur penyelesaian sengketa.

---

<sup>75</sup> Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 tentang Bantuan Hukum.

- b. Pendampingan administratif dalam mengurus dokumen tanah seperti Surat Keterangan Tanah (SKT), girik, dan pengajuan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).
- c. Mediasi hukum, yaitu pendampingan saat warga mengikuti musyawarah atau mediasi dengan pihak lain atau instansi pemerintah.
- d. Advokasi litigasi, yakni pembelaan di pengadilan apabila sengketa tanah masuk ke ranah peradilan.

#### **8. Lembaga Pemberi Bantuan Hukum di Kabupaten Temanggung**

Beberapa lembaga dan pihak yang secara potensial dapat memberikan bantuan hukum antara lain:

- a. Lembaga Bantuan Hukum (LBH) lokal dan regional, misalnya LBH Yogyakarta yang memiliki cakupan wilayah kerja hingga Temanggung.
- b. Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Temanggung, yang membuka layanan konsultasi hukum gratis bagi warga.
- c. Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung (ATR/BPN) melalui program-program seperti PTSL, juga sering memberi penyuluhan dan pendampingan dalam pensertifikatan tanah.
- d. Organisasi masyarakat sipil, seperti yayasan agraria atau kelompok tani, yang kerap mengadakan pendampingan hukum kolektif.
- e. Kepala desa dan perangkat desa, meskipun tidak berprofesi sebagai penasihat hukum, sering berperan aktif memberikan penjelasan awal dan mediasi lokal.

#### **9. Hambatan Akses terhadap Bantuan Hukum**

Meski secara formal berbagai bantuan hukum tersedia, masyarakat tetap menghadapi beberapa hambatan, antara lain:

- a. Kurangnya informasi hukum di tingkat masyarakat desa, yang membuat warga tidak tahu ke mana harus mengadu saat menghadapi sengketa tanah.
- b. Keterbatasan jumlah LBH dan advokat yang aktif di Temanggung, sehingga distribusi layanan belum merata.
- c. Prosedur administrasi yang rumit, seperti keharusan menunjukkan surat keterangan miskin untuk bisa mendapat bantuan hukum gratis.
- d. Rasa takut atau sungkan warga desa untuk mengakses lembaga hukum formal karena dianggap rumit atau mahal.
- e. Dominasi penyelesaian informal, di mana warga lebih mengandalkan tokoh masyarakat daripada mekanisme hukum, meski itu tidak selalu menjamin keadilan.

#### **10. Upaya Pemerintah dalam Memperluas Akses**

Pemerintah Kabupaten Temanggung telah melakukan beberapa upaya untuk memperluas akses bantuan hukum, antara lain:

- a. Sosialisasi hukum melalui program "Jaksa Masuk Desa" dan penyuluhan dari Kantor Pertanahan.
- b. Pelaksanaan Program PTSL, yang tidak hanya mempercepat sertifikasi tanah tapi juga membuka konsultasi hukum pertanahan gratis.

- c. Kerja sama dengan LBH dan fakultas hukum dari universitas terdekat untuk mendirikan pos bantuan hukum (posbakum) di kecamatan atau desa.
- d. Pelatihan hukum bagi aparat desa, agar mereka bisa memberikan informasi hukum dasar kepada warga secara cepat dan akurat.
- e. Mendorong mediasi sebagai solusi awal, sehingga warga tidak langsung melompat ke proses peradilan yang lebih rumit.

#### **11. Perlindungan atas Data dan Peta Tanah**

Data dan peta tanah merupakan elemen penting dalam sistem pertanahan nasional. Keakuratan data fisik dan yuridis tanah, termasuk informasi batas, letak, dan status kepemilikan, menjadi dasar dalam proses pendaftaran dan sertifikasi tanah. Di Kabupaten Temanggung, sebagian besar tanah yang belum bersertifikat menghadapi tantangan seperti ketidaksesuaian data spasial dan administratif, tumpang tindih klaim, dan minimnya arsip pertanahan di tingkat desa. Hal ini berdampak pada lambannya proses legalisasi aset tanah serta meningkatnya potensi sengketa agraria.

Sebagai upaya perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, perlindungan terhadap data dan peta tanah menjadi semakin penting. Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah kabupaten, dan pemerintah desa, memiliki kewajiban untuk menyusun, menjaga, dan mengamankan informasi pertanahan yang akurat dan dapat diakses Masyarakat.

## 12. Dasar Hukum Perlindungan Data dan Peta Tanah

Perlindungan terhadap data dan peta tanah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa negara menjamin kepastian hukum atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia<sup>76</sup>.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk menyediakan data fisik dan yuridis tanah secara lengkap dan akurat<sup>77</sup>.
- c. Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE), yang mewajibkan digitalisasi data pelayanan publik, termasuk pertanahan<sup>78</sup>.
- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang menjadi landasan transformasi digital dalam layanan pertanahan, termasuk perlindungan data dan peta<sup>79</sup>.

## 13. Kondisi di Kabupaten Temanggung

Kabupaten Temanggung hingga saat ini masih menghadapi berbagai permasalahan dalam pengelolaan data dan peta tanah, antara lain:

- a. Belum seluruh wilayah desa memiliki peta bidang tanah lengkap.

<sup>76</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

<sup>77</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>78</sup> Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik.

<sup>79</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

- b. Data penguasaan tanah yang masih tercatat secara manual, bahkan dalam bentuk lembaran kertas atau girik lama.
- c. Kurangnya tenaga teknis dan perangkat digital untuk pengolahan data spasial.
- d. Lemahnya integrasi antara data di desa dengan data BPN, sehingga sering terjadi perbedaan versi peta bidang tanah antara warga, desa, dan BPN.

Dalam situasi ini, banyak warga mengalami hambatan ketika hendak melakukan sertifikasi tanah melalui program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), karena tidak tersedianya peta bidang atau dokumen pendukung secara utuh.

#### **14. Peran Pemerintah dalam Perlindungan Data dan Peta Tanah**

##### **a. Digitalisasi Sistem Informasi Pertanahan**

Pemerintah pusat melalui BPN telah mengembangkan Sistem Informasi Geografis Pertanahan (SIG-TANAH) dan Sentralisasi Data Sertipikat Elektronik. Di Kabupaten Temanggung, sistem ini mulai diadopsi dalam program PTSL dengan menggunakan pengukuran digital (GNSS/Global Navigation Satellite System) dan peta blok digital untuk tiap desa.<sup>80</sup>

Langkah ini bertujuan untuk:

---

<sup>80</sup> Kementerian ATR/BPN, 2022, *Pedoman Teknis PTSL dan Sertipikat Elektronik*, Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keadayaan, Jakarta, hlm. 20.

- 1). Mencegah duplikasi data bidang tanah,
- 2). Mengidentifikasi dengan akurat batas tanah masyarakat,
- 3). Mempermudah pembaruan data secara berkala,
- 4). Memperkuat data digital sebagai alat bukti yuridis.

#### **b. Penyimpanan dan Keamanan Data**

BPN dan pemerintah daerah kini menerapkan arsip digital, termasuk pemindaian dokumen riwayat tanah dan peta analog. Arsip ini dijaga melalui sistem penyimpanan elektronik yang diatur dengan hak akses terbatas. Hal ini merupakan bentuk perlindungan terhadap penyalahgunaan data, pemalsuan dokumen, serta akses ilegal oleh pihak ketiga.

#### **c. Transparansi dan Akses Publik**

Pemerintah Kabupaten Temanggung telah membuka akses kepada masyarakat untuk memeriksa status bidang tanah mereka melalui layanan pertanahan berbasis online (misalnya melalui aplikasi Sentuh Tanahku milik Kementerian ATR/BPN). Akses ini memberikan transparansi informasi kepada warga, yang dapat meminimalisasi konflik akibat ketidaktahuan status hukum tanah yang dikuasai.<sup>81</sup>

#### **d. Pemutakhiran Peta Desa**

---

<sup>81</sup> BPN Kabupaten Temanggung, 2023, *Laporan Tahunan Pemetaan Digital dan PTSL*, Kantor Pertanahan, Temanggung, hlm. 45.

Melalui kerja sama antara desa, kecamatan, dan BPN, dilakukan pemutakhiran peta desa berbasis digital base map. Kegiatan ini tidak hanya membantu proses sertifikasi, tetapi juga mendukung:

- 1). Penetapan batas desa dan blok tanah,
- 2). Pemetaan tanah kas desa (TKD),
- 3). Perencanaan pembangunan berbasis tata ruang.

#### **15. Tantangan Perlindungan Data dan Peta Tanah**

Meskipun upaya perlindungan terus dilakukan, terdapat sejumlah hambatan di lapangan:

- a. Masih banyak desa yang belum memiliki peta bidang tanah secara lengkap.
- b. Kurangnya SDM dengan keahlian geospasial di tingkat desa.
- c. Keterbatasan anggaran pengadaan alat pemetaan digital, terutama GNSS dan software GIS.
- d. Tumpang tindih data manual dan digital, sehingga proses verifikasi seringkali memakan waktu.
- e. Kurangnya edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya pemetaan dan arsip tanah digital.

Perlindungan atas data dan peta tanah merupakan bagian dari perlindungan hukum terhadap kepemilikan dan penguasaan tanah masyarakat. Di Kabupaten Temanggung, upaya ini menjadi sangat penting mengingat masih banyaknya bidang tanah yang belum terdaftar secara resmi. Melalui digitalisasi, penguatan koordinasi antar instansi, dan

peningkatan literasi masyarakat, pemerintah dapat mewujudkan tertib administrasi pertanahan yang melindungi hak rakyat dan mencegah sengketa di masa depan.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan temuan penelitian tentang kasus tanah yang belum memiliki sertifikat di pemerintah setempat di kabupaten Temanggung sebagai studi kasus, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dalam Memfasilitasi Pensertifikatan Tanah adalah sebagai fasilitator dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang meliputi sosialisasi, pendataan, pengukuran, dan koordinasi dengan pemerintah desa serta kecamatan. Selain itu, kantor ini juga berperan dalam memediasi sengketa tanah, memberikan bantuan teknis dan hukum, serta memastikan bahwa proses sertifikasi berjalan transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Hambatan dan solusi oleh kantor pertanahan di Kabupaten Temanggung adalah rendahnya kesadaran hukum masyarakat, keterbatasan anggaran dan sumber daya, ketidaklengkapan dokumen tanah, serta adanya sengketa kepemilikan. Sebagai solusi, Kantor Pertanahan telah mengoptimalkan program PTSL, melakukan penyuluhan hukum, menyederhanakan prosedur administrasi, memanfaatkan teknologi digital untuk pemetaan, serta mengedepankan pendekatan musyawarah dalam menyelesaikan sengketa.

3. Perlindungan hukum yang diberikan kantor pertanahan di Kabupaten Temanggung diberikan melalui penerbitan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah, penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) oleh pemerintah desa, penyelesaian sengketa melalui mediasi dan musyawarah, serta pemberian akses bantuan hukum bagi masyarakat tidak mampu. Selain itu, Kantor Pertanahan juga melakukan pengelolaan dan pengamanan data serta peta tanah secara digital untuk mencegah sengketa di masa depan.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah disampaikan, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

### **1. Bagi Masyarakat**

Masyarakat disarankan untuk lebih proaktif dalam mengurus sertifikat tanah, meningkatkan pemahaman tentang pentingnya kepastian hukum atas tanah, serta berpartisipasi dalam program-program yang diselenggarakan oleh pemerintah, seperti PTSL dan penyuluhan hukum.

### **2. Bagi Kantor Pertanahan**

Kantor Pertanahan perlu meningkatkan kapasitas SDM, memperkuat koordinasi dengan pemerintah desa dan kecamatan, serta mengoptimalkan penggunaan teknologi untuk mempercepat proses sertifikasi. Selain itu, penting juga untuk mengintensifkan sosialisasi dan pendampingan hukum kepada masyarakat.

### **3. Bagi Pemerintah Daerah**

Pemerintah daerah hendaknya mendukung penuh program sertifikasi tanah melalui alokasi anggaran yang memadai, penguatan kelembagaan di tingkat desa, serta integrasi data pertanahan dengan sistem informasi regional untuk meminimalisir tumpang tindih klaim dan sengketa.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Quran

QS. Al-Baqarah:282

### B. Buku

Ali Achmad Chomzah, 2003, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Anonim, 2016, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

BPN Kabupaten Temanggung, 2023, *Laporan Tahunan Pemetaan Digital dan PTSL*, Kantor Pertanahan, Temanggung

H. Eman Suparman, 2012, *Arbitrase dan Dilema Penegakan Keadilan*, Fikahati Aneska Bekerjasama dengan BANI Arbitration Centre (Badan Arbitrase Nasional Indonesia), Jakarta.

H. Priyatna Abdurrasyid, 2011, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)*, Edisi ke 2, Fikahati Aneska bekerjasama dengan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), Jakarta.

Kementerian ATR/BPN, 2021, *Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, Jakarta.

Kementerian ATR/BPN, 2022, *Pedoman Teknis PTSL dan Sertipikat Elektronik*, Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan, Jakarta.

Kolopakings, 2021, *Asas Itikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitase*, Penerbit Alumni, Bandung.

Maria Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan,: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta,

Moch. Basarah, 2011, *Prosedur Alternatif Penyelesaian Sengketa Arbitrase Tradisional dan Modern (On line)*, Cetakan Pertama, Genta Publishing, Yogyakarta.

Nur Solikin, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Qiara Media, Pasuruan, Jawa Timur.

Pemerintah Kabupaten Temanggung, 2023, *Laporan Kinerja Instansi Pemerintah (LKjIP) Tahun 2023*, Bagian Tata Pemerintahan.

Pemerintah Kabupaten Temanggung, 2023, *Laporan Kinerja Instansi Pemerintah (LKjIP) Tahun 2023*, Bagian Tata Pemerintahan.

R. Subekti, 2001, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita.

- R. Wiyono, 2009, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sigit Sapto Nugroho, *et. al.*, 2020, *Metode Riset Hukum*, Oase Pustaka, Surakarta.
- Soehadi, 2020, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Usaha Nasional, Surabaya.
- Soekanto, S., 2018, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Suka'arsana, I. K., 2020, *Pola Penguasaan Tanah Timbul di DKI*, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Sunarso, 2023, *Hukum pemerintahan daerah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutedi, 2011, *Tata Kelola Perusahaan Yang Baik*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Tiyas Vika Widyastuti, *et. al.*, 2024, *Metodologi Penelitian dan Penulisan Bidang Ilmu Hukum (Teori dan Praktek)*, PT Media Penerbit Indonesia, Medan.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan ke 1*, Kencana Prenada Media, Jakarta.

### C. Peraturan Perundang Undangan

*Undang-Undang Dasar Tahun 1945*

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 tentang Bantuan Hukum.

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

Undang-Undang No. 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Kabupaten Temanggung

Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2018 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2015 tentang Standar Pelayanan Publik di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

#### **D. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah**

Al-Farsi, M., 2022, Sertifikasi Tanah sebagai Upaya Preventif Sengketa Pertanahan dalam Perspektif Hukum Islam, *Jurnal Al-'Adl*, Vol. 15, No. 1

Ambarsari, N., & Azizah, N., 2019, Urgensi Pendaftaran Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat, *Al-Adl: Jurnal Hukum*, Vol. 11, No. 1.

Ananda, H., & Afifah, S. N., 2023, Penyelesaian secara litigasi dan non-litigasi. *Sharia and Economy: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah dan Keuangan Islam (Sharecom)*, Vol. 1, No. 1.

Aris Setyo Nugroho, 2014, Penerapan Asas Itikad Baik Pada Fase Pra Kontrak Dalam Hukum Civil Law dan Common Law, *Jurnal Repertorium*.

Avivah, L. N. *et al.*, 2022, Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah, *Tunas Agraria*, Vol. 5, No. 3.

Boboy, J. T. B., *et al.*, 2020, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin. *Notarius*, Vol. 13, No. 2.

Dewi, N. M. T., 2022, Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata, *Jurnal Analisis Hukum*, Vol. 5, No. 1

Djadjuli, D., 2018, Peran Pemerintah Dalam Pembangunan Ekonomi Daerah, *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, Vol. 5, No. 2.

Dora Kusumastuti, 2014, Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Baku Kredit Perumahan, *Widya Wacana*, Vol. 9, No. 1.

Ekiawan, M. A., & Lesmana, T., 2023, Jual beli tanah tidak bersertifikat dalam perspektif hukum agraria Indonesia (Studi di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi), *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 4, No. 3.

Hadisiswati, I., 2014, Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah, *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, Vol. 2, No. 1.

- Hakim, D. A., 2019, Hukum dan Masyarakat Desa: Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, *Nizham Journal of Islamic Studies*, Vol. 7, No. 1.
- Hakim, L., 2020, Pendaftaran dan Sertipikat Tanah dalam Tinjauan Maqashid Syariah. *Jurnal Asy-Syari'ah*, Vol. 22, No. 2.
- Harry Purwanto, 2009, Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional, *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 21, Nomor 1.
- Mubayyinah, F., 2017, Perbandingan Sistem Hukum Pembuktian Dalam Penanganan Perkara Tindak Korupsi Dengan Perkara Tindak Pidana Lainnya. *AL-HIKMAH Jurnal Study Keislaman*, Vol. 7, No. 2.
- Musaffa, M. U. A., 2025, Optimalisasi Penyelesaian Sengketa dalam Perspektif Hukum Islam dan Sistem Hukum Indonesia: Studi Komparatif antara Litigasi dan Alternative Dispute Resolution (ADR), *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam*, Vol. 8, No. 2.
- Parman Komarudin, 2014, Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Jalur Non Litigasi, *Al Iqtishadiyah Jurnal Ekonomi Syariah dan Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 1, No. 1.
- Patty, J. M., 2024, Korupsi pengelolaan sumber daya alam dalam tinjauan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, *MATAKAO Corruption Law Review*, Vol. 2, No. 1.
- Rahmadany, R., 2023, Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Tentang Hak Atas Tanah, *Indonesia Journal of Business Law*, Vol. 2, No. 2.
- Rochani Urip Salami dan Rahadi Wasi Bintoro, 2013, Alternatif Penyelesaian Sengketa Transaksi Elektronik (E- Commerce), *Jurnal Dinamika Hukum Universitas Jenderal Soedirman*, Vol. 13, No. 1.
- Sabiq, A. K., 2021, Urgensi Sertifikasi Tanah Wakaf dan Implikasinya terhadap Keberlangsungan Aset Wakaf, *Al-Istinbath: Jurnal Hukum Islam*, Vol. 6, No. 2.
- Septiadi, V., 2022, Proses Sengketa Antropologi Hukum Dalam Pandangan Antropologi Hukum Para Ahli. *Jurnal OSU*, Vol. 2, No. 3.
- Sidabalok, J., et al., 2025, Penyelesaian Sengketa Akibat Nasabah Koperasi Wanprestasi Di Koperasi Simpan Pinjam Dana Arta Mandiri Di Medan, *Fiat Iustitia: Jurnal Hukum*, Vol. 8, No. 6.
- Sofa, A., et al., 2021, Pemberdayaan Masyarakat Melalui Pelatihan Hortikultura di Desa Sindangpakuon Kecamatan Cimanggung Kabupaten Sumedang, *Proceedings UIN Sunan Gunung Djati Bandung*, Vol. 1, No. 28.

- Solikin, N., 2018, Kajian Yuridis Mengenai Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 19 UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Lex Privatum*, Vol. 6, No. 5.
- Susanto, M., 2021, Kedudukan dan fungsi pembukaan undang-undang dasar 1945: Pembelajaran dari tren global, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 18, No. 2
- T., Anwary, I., & Qamariyanti, Y., 2023, Pendaftaran Tanah Secara Sistematis di Kabupaten Kotawaringin Timur, *JIM: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah*, Vol. 8, No. 4.
- Tamba, T., & Mukharom, M., 2023, Efektivitas Peran Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Bidang Bisnis Maupun Hukum, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (JIMPA)*, Vol. 3, No. 2.
- Tanati, D., et al., 2022, Penerapan IPTEKS Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Pada Masyarakat Hukum Adat Melalui Jalur Non Litigasi Di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Jompa Abdi: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, Vol. 1, No. 4.
- Usman, A. H., 2022, Mencegah Sengketa Tanah, *Sol Justicia*, Vol. 5, No. 1, hlm. 63-75.
- Winarno, A., 2020, Musyawarah Desa dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Jawa Tengah, *Jurnal Hukum dan Pembangunan Desa*, Vol. 7, No. 2.
- Yuniarti, R., 2016, Efisiensi Pemilihan Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Penyelesaian Sengketa Waralaba, *FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 3.

#### E. Internet

- Azizah, 2023, “Selama Tahun 2022, 20.861 Perkara Berhasil Didamaikan Melalui Proses Mediasi,” <https://www.mahkamahagung.go.id/id/berita/5669/selama-tahun-2022-20861-perkara-berhasil-didamaikan-melalui-proses-mediasi>, diakses tanggal 20 Juli 2025, pk1. 07.00 WIB.