

Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Mustari Efendi¹, Diana Ria W. Napitupulu².

^{1,2}Program Studi Hukum Program Magister Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia Jakarta
Email: mustari_efendi@gmail.com

Abstract: Land has a very important position in human life which can be seen because of the fact, namely it is used as a place to live, a place to be born, a place to earn a living, a place to be buried, and also as a place for ancestors. Therefore, every land must have legal certainty and certainty of rights for its owner, so that there are no disputes over land rights. Efforts towards legal certainty in terms of obtaining land ownership rights are stated in Article 19 of the Basic Agrarian Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles which requires the Government to carry out land registration and land certification. The goal is that parties who wish to obtain land ownership rights can easily find out the status and area of the land they wish to own, or that has been owned for certainty of rights in order to avoid land conflicts and disputes. This study uses a descriptive analytical research method that describes facts in the form of secondary data consisting of primary legal basic materials (legislation), secondary legal materials with a normative legal approach, namely a method that uses secondary data sources, namely laws and regulations, legal theories and opinions of scholars, which are then analyzed. Based on the research results, it was found that problems often arise such as negligence by land buyers who control land plots only by holding a Deed of Sale and Purchase as proof of ownership of land rights, without going through the administration of land ownership certificates at the land office. Thus, the legal analysis carried out by the Author in this study is to review the extent of efforts to resolve land ownership.

Keywords: dispute resolution, land ownership rights, land registration.

Abstrak: Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia dimana dapat dilihat karena fakta, yakni dipergunakan sebagai tempat tinggal, tempat orang dilahirkan, tempat mencari nafkah, sebagai tempat orang dimakamkan, juga sebagai tempat leluhur-leluhur. Oleh karena itu, setiap tanah harus mempunyai kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemiliknya, agar tidak terjadi persengketaan hak atas tanah. Usaha ke arah kepastian hukum dalam hal perolehan hak milik atas tanah tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mewajibkan Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah dan Penyerifikatan tanah. Tujuannya agar pihak-pihak yang ingin memperoleh hak milik atas tanah dengan mudah dapat mengetahui status dan luas dari tanah yang ingin dimiliki, ataupun yang telah dimiliki untuk kepastian hak guna menghindari konflik dan sengketa tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif analitis yang menggambarkan fakta-fakta berupa data sekunder yang terdiri dari bahan dasar hukum primer (perundang-undangan), bahan hukum sekunder dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu metode yang menggunakan sumber-sumber data sekunder, yaitu peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para sarjana, yang kemudian dianalisis. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa sering terjadinya masalah-masalah yang muncul seperti kelalaian oleh pembeli tanah yang mana melakukan penguasaan bidang tanah yang hanya dengan memegang Akta Jual Beli sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, tanpa melalui pengurusan sertifikat hak milik atas tanah di kantor pertanahan. Dengan demikian analisis secara yuridis yang dilakukan oleh Penulis dalam Penelitian ini yaitu untuk meninjau sejauhmana upaya penyelesaian sengketa hak milik atas tanah.

Kata kunci : penyelesaian sengketa, hak milik atas tanah, pendaftaran tanah

Pendahuluan

Hukum agraria merupakan salah satu bidang hukum yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah bagian dari tanah yang dalam pengertian hukum adalah permukaan



bumi.¹ Sementara hukum tanah adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah antara lain hak bangsa, hak menguasai dari negara, hak ulayat hak pengelolaan, wakaf, dan hak-hak atas tanah (hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak yang bersumber pada hukum adat masyarakat hukum adat setempat). Sebagai salah satu dari sekian banyak kebendaan, hak milik merupakan hak kebendaan yang terkuat dan terpenuhi di antara hak-hak kebendaan lainnya. Hal ini disebabkan karena pemegang hak milik itu dapat berbuat apa saja terhadap barang miliknya itu. Arti penting tanah bagi masyarakat dan negara dituangkan dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 33 ayat (3) bahwa “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesarbesarnya kemakmuran rakyat.”² Dalam membicarakan keadaan hak milik di Indonesia, kita harus pertama kali mengingat segenap titik penentu atau “tombol kendali” yang mengarahkan/membentuk wujud objek dan keadaan hak milik tersebut. Khusus di Indonesia faktor-faktor penting yang menjadi titik-titik penentu obyek dan esensi hak milik itu ialah (1) Pancasila sebagai Dasar Falsafah Negara dan Pandangan Hidup bangsa (2) Undang-Undang Dasar 1945 sebagai Hukum Dasar yang tertulis. (3) Sifat/tabiat ketimuran bangsa kita. Ketentuan hukum mengenai hak milik yang diatur dalam U.U.P.A Nomor 5 Tahun 1960 yaitu pada Pasal 20 sampai dengan Pasal 27. Adapun pengertian hak milik atas tanah dalam Pasal 20 ayat (1) U.U.P.A menyatakan bahwa “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 ”.³

Dalam penjelasannya disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya bahwa, hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian tanah tersebut tidak berarti bahwa, hak itu merupakan hak yang “mutlak” tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak *eigendom*. Berkaitan dengan hak milik seperti dalam uraian diatas, maka sering kali timbul permasalahan yang dihadapi oleh warga masyarakat, diantaranya mengenai pemindahan hak milik yang dilakukan dalam bentuk jual beli hak milik atas tanah. Cara mendapatkan hak milik dapat dilakukan dengan cara “peralihan” atau “dialihkan”, hal ini dapat berarti bahwa ada pihak yang kehilangan dan pihak lain yang mendapatkan suatu Hak Milik.

Dengan adanya akta jual beli sebagai bukti, telah terjadi pengalihan hak atas tanah secara materiil. selain itu, dengan dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya maka telah memenuhi syarat secara formil. Inilah yang disebut, pembuktian peralihan hak atas tanah secara otentik karena telah memenuhi syarat materiil dan formil. Hal ini sesuai dengan ketentuan berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah selanjutnya disingkat dengan P.P Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 2 sampai dengan Pasal 4 P.P. Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi dapat disimpulkan bahwa, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di

¹ Putu Diva Sukmawati, Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis P-ISSN: 2809-3925 Volume 2 Nomor 2, April 2022, hal. 90

² Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

³ Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, sebagaimana tercantum pada Pasal 32 ayat (1) P.P. No. 24 Tahun 1997.⁴ Hal ini berarti dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepastian dan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dijamin oleh Pemerintah. Dari uraian ini penulis berpendapat bahwa banyak faktor yang secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi timbulnya suatu persengketaan kepemilikan hak atas tanah dan merugikan salah satu pihak diakibatkan antara lain, seperti : Kurangnya sosialisasi dari Pemerintah Daerah mengenai informasi tentang bagaimana tata cara perolehan hak atas tanah yang sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional (B.P.N) sebagai lembaga yang diberi wewenang untuk mengembangkan administrasi pertanahan, belum dapat melaksanakan tugas dan fungsinya secara optimal. Oleh karena itu, menurut penulis sebaiknya pemerintah daerah lebih gencar dalam mensosialisasikan informasi mengenai tata cara perolehan hak milik atas tanah yang sesuai dengan prosedur serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini perlu agar masyarakat luas, khususnya masyarakat yang belum mengerti benar bagaimana tata cara perolehan hak milik atas tanah, menjadi mengetahui dan menyadari akan pentingnya perolehan hak milik atas tanah untuk mendapatkan sebuah kepastian hukum dan kepastian hak milik atas tanah.

Metode

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif adalah metode penelitian yang digunakan dalam bidang hukum untuk menganalisis norma-norma hukum yang berlaku. Metode ini lebih fokus pada studi terhadap bahan hukum yang ada seperti undang-undang, peraturan, keputusan pengadilan, dan doktrin hukum, daripada melakukan penelitian empiris di lapangan.

Pembahasan

Hukum adat merupakan sumber utama dalam pembangunan Hukum Tanah Nasional. Ini berarti bahwa, Pembangunan Hukum Tanah Nasional dilandasi konsepsi Hukum Adat, yang dirumuskan dengan kata – kata “ Komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung kebersamaan ”. Sedangkan Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa, hak itu merupakan hak yang “ mutlak ”, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Hak milik mempunyai sifat turun-temurun, artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah ini berarti bahwa hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya hak guna usaha dan hak guna bangunan.

A. Prosedur dan Tata Cara Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia

Prosedur dan tata cara memperoleh hak milik atas tanah didahului dengan Pendaftaran tanah yang merupakan suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara/ pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah- wilayah tertentu,

⁴ Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharanya.⁵

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertipikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan yang dilaksanakan di wilayah desa/kelurahan berdasarkan peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).⁶

Pada Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah diatur ketentuan pokok tentang pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan bahwa:⁷

- (1) "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut"

Berkaitan dengan pentingnya tanah sebagai sumber kehidupan tersebut, maka pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat *urgent* (penting) terutama dalam kehidupan masyarakat yang semakin kompleks dewasa ini. Pendaftaran tanah merupakan jalan keluar yang sangat ideal untuk memperoleh instrumen yang memiliki kekuatan atau bukti yang kuat (dalam bentuk sertifikat) bagi pemegang hak atas tanah tersebut bahwa yang berwenang atau berkuasa secara sah atas suatu bidang tanah yang telah terdaftar.

Pendaftaran tanah juga mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran haknya. Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda "*certificaat*" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu.⁸ Maka sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak

⁵ Anggita, Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah Dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negera, Savana : Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law Vol. 1 Nomor 01.2021. Hlm. 30

⁶ Suci Febrianti, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, Indonesian Notary Vol. 3 No. 3 (2021) ISSN: 2684-7310, hlm. 198

⁷ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁸ Anggita, Ibid. Hlm. 31.

seseorang atas sebidang tanah atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat instansi yang berwenang. Dilihat dari aspek jaminan yang diberikan dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat hak atas tanah), sebagai alat pembuktian, maka *rechts kadaster* (pendaftaran tanah) mengenal dua macam sistem, yaitu sistem negatif dan sistem positif.

Dalam UUPA sertifikat adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah. Diterbitkannya sertifikat untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah, penerbitan sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Dalam sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif yang maksudnya adalah :⁹

- a. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Kuat dimaksudkan disini merupakan ciri sistem publikasi negatif.
- b. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak, bukan sistem pendaftaran akta. Sistem pendaftaran hak, merupakan ciri sistem publikasi positif.
- c. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat. Hal ini merupakan ciri dari sistem publikasi negatif.

B. Masalah dalam sengketa hak milik atas tanah dan bagaimana penyelesaiannya

Sengketa hukum terhadap hak milik atas tanah, tidak dapat dilepaskan dalam keterkaitannya dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia kita yaitu Negara Hukum yang berorientasi untuk kesejahteraan umum sebagaimana yang tersirat dalam UUD 1945. Penulis juga melakukan studi wawancara ke kendor Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia di Bagian Risalah mengenai masalah-masalah yang terjadi dalam perolehan hak milik atas tanah di Indonesia, dari penelitian tersebut dikatakan bahwa Jakarta adalah menduduki peringkat pertama dalam konflik terkait kasus pertanahan. Kebijakan pengendalian tanah di Jakarta sejak tahun 1950-an harus dibaca dalam konteks ini. Dalam arti perpaduan kedua hal tersebutlah yang menjadi fondasi kebijakan pertanahan, sebagai bagian, yang ironisnya tidak integratif, dari kebijakan pembangunan di daerah ini. Di satu pihak rangsangan untuk memenuhi ambisi Jakarta sebagai kota metropolitan, mau tidak mau harus melibatkan pihak swasta, setidaknya mendorong pemerintah menciptakan iklim yang menguntungkan bagi kelompok usaha kapitalistik dalam membangun Jakarta. Ini berarti kebijakan-kebijakan dibidang pertanahan harus diarahkan pada akselerasi pertumbuhan ekonomi produktif, disertai dengan penyediaan lahan yang terjangkau oleh kelompok-kelompok ini.

Ironisnya pemerintah tidak merubah strategi pengendalian tanah, meskipun hanya secara parsial. Sebaliknya terus mengembangkan kebijakan penyediaan lahan, terutama untuk kepentingan swasta yang bersifat koersial logikanya orientasi dasar kebijakan dibidang pertanahan tetap tidak berubah sejak tahun 1950-an, yakni menata penguasaan tanah dalam rangka mendukung kebijakan Metropolitanisasi Jakarta. Dalam

⁹ Noor Atikah, Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia, *Notary Law Journal* Vol 1 Issue 3 April 2022, hal. 266

kenyataannya kebijakan pertanahan di Jakarta sejak tahun 1950-an, tidak pernah melakukan “redistribusi penguasaan tanah,” terutama kepada kaum miskin. Pemerintah juga tidak pernah mengambil kebijakan untuk menentukan batas maksimum penguasaan tanah baik untuk perseorangan maupun badan hukum. Selama ini pemilikan tanah secara absentee diakui memang sulit untuk dibuktikan karena sejak awal permohonan pemilikan haknya hanya cukup dibuktikan dengan pembuatan surat kuasa mutlak atau pemilikan KTP ganda.

Tidak adanya kebijakan redistribusi tanah dan penentuan batas penguasaan dan atau pemilikan maksimum, memunculkan dua akibat lanjutan. (a) Di satu pihak muncul pemilik tanah monopolistic, dan (b) di sisi lain terjadi ketimpangan penguasaan dan penggunaan tanah antara kaum pemodal dengan penduduk miskin. Bila dianalisis secara kritis instrument perizinan dalam kebijakan pertanahan tersebut tidak hanya terbatas sebagai instrument kendali penggunaan dan penggunaan tanah, dan pengumpul dana bagi PAD Pemerintah Daerah Ibukota Jakarta. Lebih dari itu instrument tersebut, (i) di satu sisi menjadi instrument kaum pemodal menguasai tanah dalam skala besar untuk bisnis properti. Sebab kelompok usaha ini mengembangkan usahanya melalui fasilitas kredit pemilikan rumah. (ii) Di sisi lain, kalau bukan menindas, izin merupakan instrument penghambat paling ampuh terhadap setiap individu yang menguasai tanah tanpa izin atau tanah Negara. Politik pencegahan monopoli penguasaan tanah baik oleh pemerintah maupun oleh swasta tidak terjabarkan sungguh-sungguh.

Oleh karena hingga saat ini belum satu pun dikeluarkan peraturan yang mengatur secara tegas dalam hal-hal apa saja pemerintah dapat memonopoli tanah sementara di sisi lain, juga tidak ada ketentuan yang mengatur penguasaan tanah yang dapat dikualifikasi sebagai monopoli oleh pihak swasta. Persoalan ini dapat dinilai sebagai suatu masalah krusial dalam rangka politik pengendalian penguasaan tanah. Dualisme kewenangan dalam pengaturan tanah juga merupakan faktor tersendiri yang turut menyumbang permasalahan pengendalian tanah di Jakarta. Pengaturan penggunaan tanah di Jakarta dan sekitarnya tidak hanya ditangani oleh pemerintah daerah, tetapi juga diatur oleh pemerintah pusat.

Penanganan konflik Masalah Pertanahan sesudah Era Reformasi ditandai setelah ada keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 Tanggal 12 Juni 2007 Tentang petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Peraturan ini menyatakan ada 10 (sepuluh) petunjuk teknis (juknis) penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan yang meliputi:¹⁰

1. Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan.
2. Petunjuk Teknis Nomor 02/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tata Laksana Locket penerimaan Pengaduan Masalah Pertanahan.
3. Petunjuk Teknis Nomor 03/JUKNIS/D.V/2007 tentang penyelenggaraan Gelar perkara.
4. Petunjuk Teknis Nomor 04/JUKNIS/D.V /2007 tentang Penelitian Masa pertanahan.

¹⁰ B.F. Sihombing, “*Konflik Masalah Pertanahan dan Kredit Macet Pada Bank Serta Penanganannya*”, Makalah Disampaikan Dalam Acara Pelatihan Penanganan Kredit Bermasalah Pada Bank BNI 1946, Jakarta, 25 Februari 2019.

5. Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme pelaksanaan Mediasi.
6. Petunjuk Teknis Nomor 06/JUKNIS/D.V/2007 tentang Berperkara di pengadilan dan Tindak Lanjut Pelaksanaan putusan pengadilan.
7. Petunjuk Teknis Nomor 07/JUKNIS/D.V/2007 tentang penyusunan Risa pengolahan Data (RPD).
8. Petunjuk Teknis Nomor 08/JUKNIS/D.V /2007 tentang penyusunan Keputusan Pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah/pendaftaran/Sertifikat Hak Atas Tanah.
9. Petunjuk Teknis Nomor 09/JUKNIS/D.V/2007 tentang penyusunan Laporan periodik.
10. Petunjuk Teknis Nomor 10/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tata Kerja penyidik pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Badan pertanahan Republik Indonesia.

Penyelesaian sengketa tanah yang diketahui dan dipraktekkan selama ini adalah melalui lembaga peradilan umum, karena secara umum kesana lah setiap permasalahan mengenai kasus-kasus tanah di bawa oleh masyarakat pencari keadilan. Peradilan umum adalah salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Kekuasaan di lingkungan peradilan umum dijalankan oleh:

1. Pengadilan Negeri yang merupakan pengadilan tingkat pertama,
2. Pengadilan Tinggi yang merupakan pengadilan tingkat banding,
3. Kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum berpuncak pada Mahkamah Agung RI sebagai pengadilan negara tertinggi.

Pengadilan Negeri berkedudukan di Kabupaten/Kota. Daerah hukumnya meliputi wilayah Kabupaten/Kota. Sedangkan Pengadilan Tinggi berkedudukan di Ibukota Provinsi. Daerah hukumnya meliputi daerah provinsi. Dalam penyelesaian perkara sengketa tanah di Pengadilan Umum berlaku ketentuan ketetapan Perdata seperti KUHPerdata dan ketentuan lain diluarnya, seperti UUPA. Tugas dan kewenangan badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, mengadili serta menyelesaikan sengketa diantara pihak yang berperkara. Subjek sengketa diatur sesuai pasal 2 ayat (1) No.14 tahun 1970 yang diubah menjadi UU No.35 Tahun 1999, sekarang menjadi pasal 16 ayat (1) UU No.4 Tahun 2004. Dalam upaya hukum kasasi dan upaya hukum luar biasa, yaitu peninjauan kembali ke Mahkamah Agung RI bisa digunakan UU No.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo UU No.5 Tahun 2004 tentang Perubahan UU No.14 Tahun 1985 Mahkamah Agung. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, pada beberapa peraturan perundang-undangan sudah terdapat ketentuan bahwa didalam penyelesaian sengketa, orang atau badan hukum perdata yang tidak puas terhadap keputusan yang dijatuhkan oleh pengadilan, dapat mengajukan upaya administratif.¹¹

Semua perselisihan mengenai hak milik atau juga dinamakan perselisihan mengenai hak-hak perdata (artinya hak-hak yang berdasarkan hukum perdata atau hukum sipil) adalah semata-mata termasuk kekuasaan atau wewenang hakim atau pengadilan untuk memutuskannya, dalam hal ini hakim atau pengadilan perdata. Hakim atau pengadilan ini merupakan alat perlengkapan dalam satu negara hukum yang ditugaskan menetapkan perhubungan hukum yang sebenarnya antara dua pihak yang

¹¹ R. Wiyono, Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, Sinar Grafika, Jakarta 2009, Hal.108

terlibat dalam perselisihan atau persengketaan. Apabila usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah-masalah prinsipil yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya pengadilan, maka kepada yang bersangkutan disarankan untuk mengajukan masalahnya ke pengadilan. Hal tersebut diatas tidak menutup kemungkinan bagi instansi agraria untuk dapat memutuskan sengketa dengan mengeluarkan sesuatu keputusan administrasi sesuai dengan kewenangan yang ada berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Jadi pada umumnya sifat dari sengketa ini adalah karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan /prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Pada akhirnya penyelesaian tersebut, senantiasa harus memperhatikan/selalu berdasarkan kepada peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak,memegakkan keadilan hukumnya serta penyelesaian ini diusahakan harus tuntas.

Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas maka penulis dapat menyimpulkan bahwa Indonesia memiliki regulasi mengenai tanah atau agraria, khususnya yaitu Undang- undang Pokok Agraria Tahun 1960. Karena tanah merupakan hal yang penting bagi kehidupan masyarakat, tentunya dibutuhkan pendaftaran tanah serta penyertifikatan tanah oleh pemilik lahan bagi perseorangan atau kelompok yang berhak atas tanah tersebut. Pendaftaran tanah serta penyertifikatan tanah tersebut berfungsi sebagai kepastian hukum bagi para pihak terkait agar suatu saat timbulnya permasalahan atau persengketaan, sertifikat tersebut dapat menjadi alat bukti fisik yang jelas bahwa hak milik tanah tersebut benar merupakan milik perseorangan atau kelompok yang memiliki sertifikat tanah tersebut.

Upaya penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Indonesia yang dilakukan oleh pemerintah atas sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah dilakukan lewat prosedur administrasi lembaga pemerintah dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional. Sejumlah aturan turunan dari sebagai implementasi UUPA 1960 merupakan benteng hukum dalam mengantisipasi terjadinya berbagai pelanggaran dalam proses penguasaan atas tanah, sehingga diharapkan mampu memperkecil sengketa pertanahan. Selanjutnya walaupun terjadi sengketa, BPN dalam hal ini Direktorat Agraria menjadi wadah mediasi dari para pihak untuk mendapatkan penyelesaian atas sengketa kepemilikan tanah. Apa bila suatu sengketa kepemilikan tanah tidak dapat diselesaikan dengan bantuan pemerintah dalam hal ini Direktorat Agraria lewat jalur mediasi, maka upaya lewat lembaga Pengadilan Umum maupun Badan Arbitrase dapat menjadi jembatan dari para pihak yang bersengketa untuk mendapatkan kepastian hukum atas status tanah yang menjadi objek sengketa. Pilihan jalur penyelesaian yang ada dapat menjadi solusi atas kebutuhan pemenuhan prinsip keadilan dan kepastian hukum dari para pihak yang bersengketa.

Daftar Pustaka

A. Buku, Jurnal dan Sumber Internet :

Anggita, Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah Dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negera, (Savana : Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law Vol. 1 Nomor 01.2021)

B.F. Sihombing, “ Konflik Masalah Pertanahan dan Kredit Macet Pada Bank Serta Penanganannya ”, Makalah Disampaikan Dalam Acara Pelatihan Penanganan Kredit Bermasalah Pada Bank BNI 1946, (Jakarta, 25 Februari 2019).

Noor Atikah, Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia, (Notary Law Journal Vol 1 Issue 3 April 2022)

Putu Diva Sukmawati, Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia, Jurnal Ilmu Hukum, (Sui Generis P-ISSN: 2809-3925 Volume 2 Nomor 2, April 2022)

B. Peraturan Perundang-Undangan :

Undang- undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah