

BAB II

HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA

A. Hak Atas Tanah di Indonesia

Menurut Pasal 2 UUPA, hak tertinggi adalah hak bangsa Indonesia sebagai karunia Tuhan. Untuk melaksanakan hak tersebut, Negara Republik Indonesia diberi wewenang untuk:

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

Hak negara tersebut dikenal sebagai hak menguasai, yang memberikan kewenangan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia untuk memberikan berbagai hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum. Untuk menciptakan kepastian hukum atas hak-hak tanah tersebut, diperlukan upaya penyeragaman sesuai dengan ketentuan hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.²⁷

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA diperinci macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 ayat (1) UUPA. Pasal 16 ayat (1) UUPA menetapkan macam hak atas tanah, yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan. Macam hak atas tanah yang bersifat sementara ditetapkan dalam Pasal 53

²⁷ Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional* (Bandar Lampung:Universitas Lampung,2000, hal.20).

ayat (1) UUPA, yaitu; hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.²⁸

Hak atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya untuk memanfaatkan atau menggunakan tanah sesuai dengan hak yang dimilikinya. Namun, selain hak, terdapat pula kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang hak, terutama yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Salah satu kewajiban penting adalah bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA. Ketentuan ini mewajibkan pemegang hak untuk mengelola tanahnya agar tidak hanya menguntungkan dirinya sendiri tetapi juga bermanfaat bagi masyarakat secara lebih luas.

Selanjutnya dalam Pasal 15 UUPA, menerangkan bahwa memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah. Kewajiban lainnya yaitu, mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif tanah pertanian diatur dalam Pasal 10 UUPA. Setiap orang atau badan hukum yang memiliki tanah pertanian dengan status hak milik, hak guna usaha, hak pakai, atau hak sewa wajib memenuhi kewajiban tertentu. Kewajiban ini mencakup mengerjakan sendiri secara aktif, yang berarti pemilik tanah harus terlibat langsung dalam proses produksi pertanian. Keterlibatan ini meliputi mengawasi kesuburan

²⁸ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2015, hal.19).

tanah, memilih benih berkualitas, serta menggunakan pupuk yang sesuai agar tanah tetap produktif dan terjaga keberlanjutannya.

Para pemilik tanah dan yang mengusahakan tanah juga diwajibkan melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PPB) berdasarkan ketentuan Undang-undang Perpajakan yang berlaku.²⁹

1. Hak Milik

Menurut UUPA Pasal 20 ayat (1) : Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Turun-temurun menunjukkan bahwa hak tersebut dapat berlagsung terus selama pemilik masih hidup dan dapat diteruskan oleh ahli waris jika pemilik meninggal dunia.

Terkuat menunjukkan bahwa hak ini memiliki kedudukan paling kokoh dibandingkan hak-hak lainnya karena terdaftar dan memiliki sertifikat sebagai bukti, menjadikannya mudah untuk dipertahankan terhadap klaim pihak lain. Adapun sifat terpenuh menandakan bahwa hak ini memberikan wewenang terluas kepada pemiliknya tanpa bergantung pada hak atas tanah lain dan tanpa batasan dalam peruntukannya, selama tidak ada pembatasan dari penguasa. Sifat-sifat ini menunjukkan bahwa hak milik memiliki fungsi sosial dalam hukum pertanahan Indonesia.

²⁹ Sayekti, *loc.cit.*

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUPA bahwa subjek hak milik itu sebagai berikut:³⁰

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak yang diberikan negara kepada perseorangan atau badan hukum untuk mengelola tanah dalam jangka waktu tertentu, khususnya untuk kepentingan di sektor pertanian, perikanan, dan peternakan.³¹ Menurut ketentuan Pasal 29 UUPA, hak guna usaha diberikan jangka waktu paling lama 25 tahun, dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun. Jangka waktu tersebut masih dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaan. Berhubung jangka waktu itu paling lama, maka hak guna usaha hanya dimungkinkan atas tanah yang dikuasai oleh negara.

Hak guna usaha diberikan atas tanah dengan luas paling sedikit 5 hektar. Jika lebih dari 25 hektar, harus menggunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman (Pasal 28 ayat 2 UUPA). Dalam artian, agar hak guna usaha dapat digunakan tidak hanya perusahaan besar tetapi juga

³⁰ H.M Arba, *Hukum Agraria Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).

³¹ Muhammad Rizaldi, Dian Aries Mujiburohman, and Dwi Wulan Pujiriyani, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha Dan Hak Milik," *Widya Bhumi* 3, no. 2 (2023): 137–51, <https://doi.org/10.31292/wb.v3i2.62>.

perusahaan yang tidak besar termasuk dibidang pertanian, perikanan, atau peternakan.

Hak Guna Usaha hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Jika pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 30 ayat (1) UUPA, maka sesuai dengan Pasal 30 ayat (2), mereka wajib untuk melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam jangka waktu 1 tahun. Jangka waktu itu terhitung sejak tidak dipenuhinya syarat-syarat sebagai subjek hak guna usaha.³²

3. Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 35 UUPA menjelaskan:

- (1) Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak guna bangunan dapat diberikan atas tanah negara melalui penetapan pemerintah atau tanah milik perseorangan melalui perjanjian.³³

4. Hak Pakai

Pasal 41 UUPA

- (1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan

³² Sayekti, *Op.cit.*, 35.

³³ Magister Ilmu Hukum Pasca sarjana, "Apa Itu Hak Guna Bangunan," Universitas Medan Area, 2023, <https://mh.uma.ac.id/apa-itu-hak-guna-bangunan-hgb/>.

dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

- (2) Hak pakai dapat diberikan:
 - a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 - b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 42 UUPA

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah

- a. warga-negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

5. Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya. UUPA membedakan hak sewa atas tanah menjadi dua macam, yaitu: hak sewa untuk bangunan dan hak sewa untuk tanah pertanian.

Pasal 45 UUPA

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

- a. warga-negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan.

Pasal 46 UUPA

- (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat ipunyai oleh warga- negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

7. Hak Gadai

Pada dasarnya hak gadai tanaha dalam masyarakat terjadi karena faktor ekonomi seseorang yang membutuhkanuang dengan jaminan tanah miliknya. Dalam UUPA hak gadai dimasukkan dalam golongan hak-hak yang bersifat sementara yang harus diusahakan agar pada waktunya dihapus. Hak gadai adalah penyerahan tanah untuk mendapat sejumlah uang denganketentuan bahwa orang yang menyerahkan berhak atas pengembalian tanahnya dengan memberikan uang tebusan. Pemegang gadai dapat menggunakan tanah yang dipegangnya dan hak gadai akan berakhir tergantung pada kapan tanah akan ditebus.³⁴

8. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak yang memungkinkan seseorang atau badan hukum untuk mengelola tanah pertanian milik orang lain berdasarkan perjanjian. Dalam perjanjian ini, hasil panen akan dibagi antara pemilik tanah dan penggarap sesuai dengan proporsi yang telah disepakati sebelumnya. Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang tentang bagi hasil yaitu UU No. 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi

³⁴ Sayekti, Op.cit, 43.

Hasil Tanah Pertanian dan UU No. 16 Tahun 1964 tentang Perjanjian Bagi Hasil Perikanan. Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang ini adalah agar pembagian hasil antara pemilik tanah dan penggarap dilaksanakan dengan adil dan terjaminnya kedudukan hukum yang layak bagi penggarap melalui hak dan kewajiban pemilik dan penggarap yang ditentukan.

9. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah hak untuk menguasai tanah pertanian milik orang lain dengan memberi sejumlah uang kepada pemiliknya berdasarkan perjanjian bahwa setelah masa sewa habis, tanahnya akan kembali kepada pemiliknya. Dalam hukum adat, sering disebut jual tahunan atau jual musiman.

10. Hak Menumpang

Hak menumpang dalam hukum adat merupakan hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan milik orang lain tanpa kewajiban membayar kepada pemilik tanah. Hubungan hukum ini disebut lemah karena dapat diputus sewaktu-waktu oleh pemilik tanah. Hak menumpang hanya dilakukan atas tanah pekarangan atau bangunan saja.

B. Pendaftaran Tanah

Indonesia merupakan negara yang berpegang pada prinsip hukum. Sebagai negara merdeka, ia menjalankan kekuasaan pemerintahannya berdasarkan peraturan perundang-undangan.³⁵ Istilah pendaftaran tanah berasal dari kata "*cadastre*," yang merupakan istilah teknis untuk menunjukkan luas, nilai, dan kepemilikan suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin "*capistratum*," yang berarti register atau unit yang digunakan untuk pajak tanah di Romawi. *Cadastre* merujuk pada pencatatan mengenai lahan, nilai tanah, dan pemegang haknya, serta berfungsi untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *cadastre* dapat dipahami sebagai alat yang efektif untuk memberikan deskripsi dan identifikasi serta sebagai catatan berkelanjutan tentang hak atas tanah.³⁶

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi 3 (tiga) kegiatan sebagai berikut :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan buku tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengertian pendaftaran tanah dilengkapi oleh Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus,berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada

³⁵ Oktavia Wulandari et al., “Presumption of Innocence Against Criminal Offenders in the Police: A Critical Study,” *Walisono Law Review (Walrev)* 2, no. 1 (2020): 17, <https://doi.org/10.21580/walrev.2020.2.1.5506>.

³⁶ Wibowo Tjokro Tunardy, “Pendaftaran Tanah,” *Jurnal Hukum*, accessed January 16, 2025, https://jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/#google_vignette.

haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Dalam proses pendaftaran tanah, terdapat asas-asas yang harus dijadikan pedoman utama dalam pelaksanaan pendaftaran tersebut.³⁷ Asas pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

a. Asas sederhana

Asas sederhana bertujuan agar ketentuan pokok dan prosedurnya dapat dipahami dengan mudah oleh semua pihak yang berkepentingan, terutama oleh para pemegang hak atas tanah.

b. Asas aman

Asas aman bertujuan untuk menekankan pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas terjangkau

Asas terjangkau mengacu pada aksesibilitas bagi pihak-pihak yang memerlukan, terutama dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kemampuan kelompok ekonomi yang lemah. Layanan yang diberikan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat dijangkau oleh semua pihak yang membutuhkan.

³⁷ Suyikati, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Bpn Kota Yogyakarta,” *Widya Pranata Hukum : Jurnal Kajian Dan Penelitian Hukum* 1, no. 2 (2021): 108–22, <https://doi.org/10.37631/widyapranata.v1i2.43>.

d. Asas mutakhir

Asas mutakhir mengharuskan pemeliharaan data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga informasi yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu mencerminkan keadaan nyata di lapangan. Hal ini memungkinkan masyarakat untuk mendapatkan data yang akurat kapan saja. Asas ini juga mengedepankan kelengkapan dalam pelaksanaan dan keseimbangan dalam pemeliharaan data. Data yang tersedia harus mencerminkan keadaan terkini, sehingga perlu dilakukan kewajiban untuk mendaftar dan mencatat perubahan yang terjadi di masa depan.

e. Asas terbuka

Asas terbuka bertujuan untuk memberikan akses seluas-luasnya kepada masyarakat dalam memperoleh informasi mengenai pertanahan, sehingga setiap individu dapat mengetahui status yuridis suatu tanah secara transparan dan akurat.³⁸

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:³⁹

a. Asas *Specialiteit*

Asas ini bertujuan agar pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang secara

³⁸ Serafica Gischa, "Tujuan Dan Asas Pendaftaran Tanah," Kompas.com, 2022, <https://www.kompas.com/skola/read/2022/06/21/190000569/tujuan-dan-asas-asas-pendaftaran-tanah>.

³⁹ Waskito & Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2019).

teknis mencakup pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihan hak. Dengan demikian, pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terkait hak atas tanah, yaitu dengan menyediakan data fisik yang jelas mengenai luas, lokasi, dan batas-batas tanah.

b. *Asas Openbaarheid*

Asas ini mengharuskan bahwa pendaftaran tanah harus mencakup penyediaan data yuridis mengenai subjek hak, jenis hak atas tanah, serta proses peralihan dan pembebanan hak. Data tersebut bersifat terbuka untuk umum, sehingga dapat diakses oleh setiap orang. Berdasarkan asas ini, setiap individu memiliki hak untuk mengetahui informasi yuridis yang tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk hak untuk mengajukan keberatan sebelum diterbitkannya sertifikat baru, sertifikat pengganti, sertifikat hilang, atau sertifikat rusak.⁴⁰

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA tujuan pendaftaran tanah, ditentukan sebagai berikut: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Adapun kepastian hukum dimaksud adalah kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah. Kepastian mengenai

⁴⁰ Tim Peneliti STPN 2014, *Asas-Asas Keagrariaan Merunut Kembali Riwayat Kelembagaan Agraria, Dasar Keilmuan Agraria, Dan Asas Hubungan Keagrariaan Di Indonesia* (Yogyakarta: STPN Press, 2015, 2015, hal.443).

letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.⁴¹

Sesuai dengan asas yang terdapat dalam Pendaftaran Tanah, tujuan yang ingin dicapai melalui pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 PP No. 14 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah memiliki tujuan:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dari penjelasan di atas dapat dihami bahwa pendaftaran tanah pada prinsipnya memiliki tujuan untuk menjamin kepastian hukum yaitu memungkinkan orang-orang yang memegang hak atas tanah itu dapat dengan mudah membuktikan dirinya bahwa dialah yang berhak atas tanah tersebut, selain itu untuk memungkinkan kepada siapa pun, sehingga dapat mengetahui dengan mudah hal-hal apa saja yang berkenaan dengan sebidang tanah.⁴²

⁴¹ Supriyadi, Dkk, "Implementasi Pengaturan Pendaftaran Tanah Dalam Pembatalan Peralihan Hak," *Notary Law Research* 3, no. 1 (2023): 28, <https://doi.org/10.56444/nlr.v3i1.3397>.

⁴² Rosmidah et al., "Can Electronic Land Rights Registration Help Prevent Land from Mafia Practices?," *Jambe Law Journal* 7, no. 2 (2024): 539–58, <https://doi.org/10.22437/home.v7i2.375>.

Dalam soal pendaftaran tanah dikenal beberapa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh banyak negara. Sistem pendaftaran tanah yang diterapkan di suatu negara bergantung pada asas hukum yang dianut dalam pengalihan hak atas tanah. Terdapat dua jenis asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Meskipun suatu negara menganut salah satu asas hukum atau sistem pendaftaran tanah, masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Oleh karena itu, setiap negara mencari solusi yang sesuai dengan kondisi mereka.⁴³

Asas itikad baik berarti bahwa seseorang yang memperoleh hak dengan itikad baik akan dianggap sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi pihak yang beritikad baik dalam memperoleh hak atas tanah. Untuk mewujudkan perlindungan ini, diperlukan daftar umum yang memiliki kekuatan pembuktian kuat. Oleh karena itu, digunakan sistem pendaftaran positif yang menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak.

Lain halnya dengan asas *nemo plus iuris* yang menerangkan bahwa: “orang tidak dapat mengalihkan haknya melebihi hak yang dimilikinya”.⁴⁴ Artinya, pengalihan hak oleh pihak yang tidak berhak dianggap batal demi hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Oleh karena itu, digunakan sistem pendaftaran negatif yang

⁴³ Wibowo Tjokro Tunardy, *op.cit.*

⁴⁴ Adrian Sutedi, *loc.cit.*, hal.108.

memungkinkan adanya gugatan jika ditemukan cacat dalam pengalihan hak.⁴⁵

Pendaftaran tanah juga mengenal yang namanya Sistem *Torrens*. Menurut sistem *Torrens*, sertifikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu gugat. Sistem *Torrens* ini diterapkan di Kanada, Amerika Serikat, Brazil, Spanyol, Denmark, Norwegia, Malaysia dan lain-lain.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP No. 24 Tahun 1997 menganut sistem publikasi negatif, di mana negara bersikap pasif dan hanya menerima pernyataan dari pihak yang mendaftarkan tanah. Akibatnya, sertifikat tanah yang diterbitkan dapat digugat oleh pihak lain yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut. Sistem ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, namun tetap membuka peluang sengketa jika ada klaim dari pihak lain.⁴⁶

Dalam sistem publikasi negatif, pihak yang memperoleh tanah dari pemegang sertifikat tidak dijamin kepastian hukumnya, meskipun tanah tersebut dibeli dengan itikad baik. Artinya, keterangan dalam sertifikat dianggap benar dan memiliki kekuatan hukum selama tidak ada bukti lain yang dapat membantah kebenaran tersebut. Kondisi ini membuat sertifikat tanah dapat digugat jika ada pihak yang mampu membuktikan haknya secara sah.⁴⁷

⁴⁵ Nurul Azizah, *dkk* "Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara," *Jurnal Ilmu Hukum* 11, no. April (2024): 76.

⁴⁶ Diana R.W Napitupulu, *Hukum Pertanahan* (Jakarta: UKI Press, 2024), hal.195.

⁴⁷ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hal.96).

Menelusuri beberapa Putusan Mahkamah Agung tentang kasus yang timbul berkaitan dengan tanah di Indonesia, ternyata sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengarah pada pengakuan sistem stelsel negatif.⁴⁸

Dalam Pasal 23 UUPA ditentukan, hak milik yang diperoleh melalui peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik dan sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Pasal 32 UUPA mengatur pendaftaran hak guna usaha, Pasal 38 UUPA mengatur pendaftaran hak guna bangunan. Tetapi rumusan kedua pasal tersebut sejalan dengan pasal 23.⁴⁹

Pendaftaran tanah sebagai proses pelayanan melibatkan serangkaian aktivitas, termasuk kegiatan lapangan, administrasi, dan penerapan hukum. Peran aparat pelaksana dan pemohon sangat penting dalam mencapai tujuan pendaftaran tanah. Menurut prosedur pendaftaran tanah, aktivitas yang dilakukan mencakup pendaftaran tanah untuk pertama kali serta pemeliharaan data pendaftaran tanah yang ada.⁵⁰

a. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui dua metode, yaitu secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah proses pendaftaran yang dilakukan secara

⁴⁸ Arie S. Hutagalung Dkk, *Hukum Pertanahan Di Belanda Dan Di Indonesia* (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012). Hal.242-243

⁴⁹ Sayekti, *Op.cit*, 50.

⁵⁰ Yulies Tiena Masriani, *Loc.cit*.

serentak untuk semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di seluruh wilayah atau sebagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Sementara itu, pendaftaran tanah secara sporadik mencakup pendaftaran satu atau beberapa objek pendaftaran tanah di wilayah atau sebagian wilayah suatu desa atau kelurahan, baik secara individu maupun massal.⁵¹

b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Biljhouding* atau *Maintenance*) merupakan kegiatan yang dilakukan untuk memperbarui data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, dan sertifikat sesuai dengan perubahan yang terjadi. Proses pemeliharaan ini dilakukan ketika terdapat perubahan pada data fisik atau yuridis objek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar.⁵² Data fisik terkait dengan tanah mencakup informasi mengenai lokasi, batas-batas, luas tanah, serta keberadaan bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya. Sementara itu, data yuridis berkaitan dengan hak atas tanah tersebut, yang mencakup jenis hak yang dimiliki, subjek pemegang hak, serta keberadaan pihak lain yang mungkin terlibat.⁵³ Lebih lanjut dalam Pasal 94 ayat (2) dan (3) PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, disebutkan bahwa perubahan data yuridis yang dimaksud meliputi:

⁵¹ Muhammad Haryo Pambudi, "Perbedaan Pendaftaran Tanah Sporadik Dan Sistematis," Kumparan, 2024, <https://kumparan.com/muhammad-haryo/perbedaan-pendaftaran-tanah-sporadik-dan-sistematis-21tSkz2psIU/3>.

⁵² Valen Thalia 'Ala Rosyadi, loc.cit.

⁵³ Urip Santoso, *Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta Timur: Kencana, 2010, hal.14).

- a) Peralihan hak karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b) Peralihan hak karena pewarisan;
- c) Peralihan hak karena penggabungan;
- d) Pembebanan hak tanggungan;
- e) Peralihan hak tanggungan;
- f) Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan;
- g) Pembagian hak bersama;
- h) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua pengadilan;
- i) Perubahan nama akibat pemegang hak mengganti yang mengganti nama; dan
- j) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
Sedangkan perubahan data secara fisik berupa:
 - a) Pemecahan bidang tanah;
 - b) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian/n dari bidang tanah; dan
 - c) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA menjelaskan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat.⁵⁴ Adapun rumusan Pasal 19 ayat (2) huruf c “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Pengertian secara yuridis dari sertifikat tanah baru ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan rumusan: “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak

⁵⁴ Nurul Fitriani, “Kepastian Dan Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG Nomor: 283 K/TUN/2008)” (Surakarta, 2021).

tanggung yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Selanjutnya di dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan sebagai berikut: “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Adrian Sutedi menegaskan bahwa sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti utama dalam sengketa kepemilikan tanah, dan tanpa sertifikat tersebut, pemilik tanah tidak memiliki jaminan perlindungan hukum atas tanahnya.⁵⁵

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan pejabat tata usaha negara yang berwenang mendaftarkan tanah dan menerbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Selain itu, BPN juga dapat membatalkan sertifikat jika ditemukan cacat hukum administrasi atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kewenangan ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, melindungi hak-hak pemilik tanah, dan mencegah terjadinya sengketa tanah di masa depan.⁵⁶

⁵⁵ Muhamad Sadi Is Dkk, *Hukum Agraria Di Indonesia* (Indonesia: Prenada Media Group, 2022).

⁵⁶ Marcho Gideon dkk, “Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021,” *Lex Privatum* 10, no. 5 (2022): 1–12.

C. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah peralihan hak atas tanah dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru dengan cara pengalihan atau pengalihan. Pengalihan hak atas tanah di Indonesia pada Undang-Undang Peraturan Pokok Pertanian (UUPA) No. 5 Tahun 1960 untuk pertama kalinya didasarkan pada pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai kelanjutan dari kegiatan pendaftaran tanah.

Peralihan ini dapat terjadi karena berbagai sebab, baik karena perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun karena peristiwa hukum seperti warisan. Peralihan hak ini penting untuk dicatat dan didaftarkan agar memberikan kepastian hukum bagi pihak yang menerima hak tersebut. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling umum terjadi adalah melalui jual beli.

Menurut Hukum Tanah Adat, jual beli tanah (jual lepas) memiliki dua sifat utama, yaitu tunai dan terang. Sifat tunai berarti bahwa pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli terjadi secara serentak dan bersamaan dengan pembayaran harga tanah tersebut. Dengan kata lain, hak milik tanah langsung berpindah saat pembayaran dilakukan tanpa ada penundaan atau pembayaran bertahap. Selain bersifat tunai, jual beli tanah juga harus bersifat terang, yang artinya proses jual beli harus dilakukan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa secara terbuka. Sebagai bukti sahnya transaksi tersebut, dibuatlah Surat Jual Beli Tanah yang ditandatangani oleh penjual, pembeli, dan disaksikan oleh Kepala Desa.

Effendi Perangin berpendapat, bahwa jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa dianggap memenuhi asas terang, sehingga bukan merupakan perbuatan hukum yang gelap. Dengan demikian, pembeli memperoleh pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik yang sah serta perlindungan hukum apabila di kemudian hari muncul gugatan yang menganggap transaksi tersebut tidak sah. Oleh karena itu, adanya sifat tunai dan terang dalam jual beli tanah menurut Hukum Tanah Adat menekankan pada kepastian hukum dan pengakuan sosial, yang bertujuan untuk menghindari terjadinya sengketa tanah di masa depan.

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Yang dimaksud jual beli sendiri itu oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengikat dalam pasal 5 UUPA. Dalam konteks ini, konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat tetap menjadi dasar, tetapi dengan pengaturan yang lebih seragam dan selaras dengan kepentingan nasional. Artinya, meskipun hukum adat menjadi fondasi, pengaturannya harus tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku secara nasional tanpa mengabaikan prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat.⁵⁷

⁵⁷ Siti Zumrokhatus & Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya* (Jakarta Timur: Dunia Cerdas, 2014).

Jual beli merupakan peralihan hak yang terjadi karena adanya perjanjian di mana salah satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah), dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. Menurut ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, jual beli dianggap sah dan telah terjadi antara kedua belah pihak begitu tercapai kesepakatan mengenai barang yang diperjualbelikan beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Adapun syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata pada intinya mengatur:

- a. Sepakat bagi mereka yang telah mengikatkan diri,
- b. Cakap,
- c. Suatu hal tertentu,
- d. Karena sebab yang halal.

Syarat jual beli tanah ada 2, yaitu: syarat materiil dan syarat formal

- a. Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:⁵⁸
 1. Pembeli memiliki hak untuk membeli tanah yang bersangkutan, artinya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi persyaratan untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Hak pembeli atas tanah tersebut bergantung pada jenis hak yang melekat pada tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia secara tunggal dan badan-

⁵⁸ Siti Zumrokhatusun & Darda Syahrizal.op.cit.

badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Apabila pembeli memiliki kewarganegaraan asing selain kewarganegaraan Indonesianya, atau merupakan badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum dan tanah tersebut menjadi milik negara (Pasal 26 UUPA ayat (2)).

2. Penjual memiliki hak untuk menjual tanah yang bersangkutan, di mana pihak yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu tentu saja adalah pemegang sah dari hak atas tanah tersebut atau yang disebut sebagai pemilik. Apabila tanah tersebut dimiliki oleh lebih dari satu orang, maka hak untuk menjual tanah tersebut harus dilakukan oleh kedua pemilik secara bersama-sama.
 3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam UUPA hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41).
- b. Syarat formal, setelah seluruh persyaratan materiil terpenuhi, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan menyusun akta jual beli sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang mewajibkan akta tersebut dibuat oleh PPAT.⁵⁹ Jual beli tanah yang

⁵⁹ Richard Eddy, *Aspek Legal Properti* (Yogyakarta: C.V Andi Offset, 2010).

dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap dianggap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), yang menggunakan sistem konkrit/nyata/rill. Namun, sebelum PPAT menyusun akta jual beli, para pihak diwajibkan menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan sebagai berikut:

1. Jika tanah sudah bersertifikat: Menyerahkan sertifikat tanah asli serta bukti pembayaran biaya pendaftaran.
2. Jika tanah belum bersertifikat: Menyerahkan surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat yang ada perlu diperkuat oleh Kepala Desa dan Camat, serta dokumen yang membuktikan identitas penjual dan pembeli yang diperlukan untuk proses sertifikasi setelah jual beli selesai.

Setelah akta jual beli dibuat, PPAT wajib menyerahkan akta tersebut ke kantor pendaftaran tanah untuk proses pendaftaran pemindahan hak selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari kerja sejak akta ditandatangani.⁶⁰

Sesuai ketentuan Undang-Undang Agraria, jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktiknya, dikenal istilah balik nama, yang meskipun terdengar jelas, masih ada yang belum memahami kaitannya dengan peralihan hak dalam peristiwa hukum jual beli. Untuk tanah yang bersertifikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli di hadapan PPAT, maka akan

⁶⁰ Siti Zumrokhatus & Darda Syahrizal, Loc.cit.

dilakukan proses balik nama. Proses ini bertujuan untuk mengubah status kepemilikan tanah dari penjual sebagai pemilik sebelumnya menjadi pembeli sebagai pemilik baru.

Pelaksanaan balik nama dilakukan di kantor pertanahan setempat sesuai lokasi tanah. Nama pemegang hak lama (penjual) pada buku tanah dan sertifikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang berwenang. Kemudian, nama pemegang hak baru (pembeli) akan ditulis pada halaman dan kolom yang tersedia, dilengkapi dengan tanggal pencatatan dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang berwenang. Dalam waktu sekitar 14 hari, pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang telah beralih nama di kantor pertanahan.⁶¹

Persyaratan yang harus dipenuhi untuk melakukan balik nama atau ganti nama sertifikat hak milik atas tanah meliputi:

1. Surat Pengantar dari PPAT;
2. Surat Permohonan;
3. Sertifikat Asli;
4. Identitas diri Pemegang hak, penerima hak dan atau kuasanya (fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku dan dilegalisir oleh Pejabat berwenang);
5. Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan;

⁶¹ Fika Umanah Nunung, "Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah," 2020, 21.

6. Bukti pelunasan SSB BPHTB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan);
7. Bukti pelunasan SSP Pph (Surat Setoran Pajak Penghasilan) Final (untuk Pph apabila hibah vertikal tidak diperlukan);
8. SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan) tahun berjalan;
9. Ijin Pemindahan Hak:
 - a. Jika pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperolehizin dari instansi yang berwenang;
 - b. Pemindahan hak pakai atas tanah negara;
 - c. Surat pernyataan calon penerima hak. Sedangkan surat ukur adalah salinan memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas maka yang terpenting surat ukur harus memuat:
 - a. Nomor pendaftaran;
 - b. Nomor dan tahun surat atau buku tanah;
 - c. Nomor pajak jika mungkin;
 - d. Uraian tentang letak tanah;
 - e. Uraian tentang keadaan tanah;
 - f. Luas tanah.

Dalam peralihan hak atas tanah, PPAT memiliki peran yang sangat penting. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah ditetapkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- 1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana di maksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undanganyang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
- 2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan perundang-undangan yang bersangkutan.

Kewenangan yang dimiliki oleh PPAT meliputi:

1. PPAT berwenang membuat akta autentik untuk segala perbuatan hukum terkait hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berada di wilayah kerjanya.
2. PPAT Sementara memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah yang merupakan akta autentik terkait semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di wilayah kerjanya.
3. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta tanah yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu yang secara khusus disebutkan dalam penunjukannya.

D. Sengketa Kepemilikan Tanah

Menurut Rusmadi Murad, sengketa hukum atas tanah adalah munculnya perselisihan hukum yang berawal dari pengaduan suatu pihak (baik perorangan maupun badan hukum) yang mengajukan keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terkait status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya, dengan harapan dapat diselesaikan secara administratif

sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁶² Dengan demikian untuk menghindari terjadinya sengketa tanah, pastikan sertifikat dan seluruh dokumen memiliki keabsahannya saat melakukan transaksi jual beli tanah.

Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa pertanahan pada dasarnya disebabkan oleh:

a. Administrasi pertanahan di masa lalu yang kurang tertib

Penguasaan dan pemilikan tanah di masa lalu sering kali tidak disertai dengan bukti administrasi yang tertib dan lengkap. Dalam masyarakat, masih sering ditemukan kasus di mana data fisik tanah berbeda dengan data administrasi dan data yuridisnya. Oleh karena itu, kebijakan pertanahan yang bertujuan untuk melakukan inventarisasi dan registrasi penguasaan serta pemilikan tanah sangat penting guna memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas hak tanah.

b. Peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih bahkan saling bertentangan.

Pertanahan merupakan bagian dari subsistem sumber daya agraria dan sumber daya alam. Namun, peraturan perundang-undangan di bidang sumber daya agraria dan sumber daya alam, termasuk pertanahan, masih belum terintegrasi dan bahkan dalam beberapa hal terlihat saling bertentangan.

c. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten.

⁶² Ifrayendi Tamalba and Surya Perdana, "Akibat Hukum Menguasai Tanah Milik Orang Lain Perspektif Hukum Perdata Abstrak" 2 (2023): 1–6.

Ketidaksinkronan dalam pengaturan tersebut mengakibatkan terjadinya konflik kewenangan maupun konflik kepentingan. Supremasi hukum, keterbukaan dan keberpihakan pada kepentingan rakyat merupakan tuntutan reformasi. Supremasi hukum tampaknya kurang memperoleh perhatian yang seimbang dari segenap elemen bangsa. Terlihat dari seringnya penyelesaian masalah yang lebih menekankan pada power-based baik melalui people-power, pengerahan massa dan sebagainya daripada menggunakan right-based yang menekankan pada aspek legalitas yuridis.

- d. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen.

Faktor penegakan hukum menunjukkan kurangnya ketegasan dalam penerapan hukum terhadap pelanggaran-pelanggaran di bidang pertanahan. Hal ini terlihat dari semakin maraknya kasus pendudukan tanah, pemalsuan surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan perkebunan, dan pelanggaran sejenis lainnya.

Proses Penyelesaian sengketa tanah pada umumnya dapat dilakukan melalui jalur pengadilan (litigasi) maupun melalui alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi).

- a. Penyelesaian secara litigasi merupakan sarana untuk mencari keadilan atas berbagai permasalahan sengketa hukum, termasuk sengketa pertanahan. Langkah ini diambil apabila upaya musyawarah dan penyelesaian melalui BPN tidak berhasil. Jalur penyelesaian sengketa pertanahan secara litigasi dapat dilakukan melalui:

- 1) Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri) di tingkat Kabupaten/Kota memiliki kewenangan untuk mengadili sengketa pertanahan apabila dalam proses penerbitan surat sertifikat tanah terdapat indikasi pelanggaran hukum yang dilakukan oleh para pihak maupun oleh pihak pemerintah yang memproses surat atau sertifikat tersebut. Hal ini menjadi syarat untuk penyelesaian sengketa tanah di pengadilan umum.
- 2) Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), berwenang memeriksa sengketa pertanahan apabila terdapat kesalahan dalam penerapan hukum saat proses penerbitan surat kepemilikan tanah, termasuk sertifikat, yaitu ketika hukum yang seharusnya tidak diterapkan justru diterapkan (penyimpangan penerapan hukum). Putusan PTUN dapat berupa pencabutan surat keputusan tata usaha negara atau memerintahkan pejabat negara atau lembaga pemerintah yang mengeluarkan keputusan tersebut untuk menerbitkan keputusan yang baru.

b. Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi

Jauh lebih efektif dan efisien, sebab belakangan ini berkembang berbagai cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan (Alternative Dispute Resolution) dalam berbagai bentuk, seperti:

1) Arbitrase

“Arbitrase merupakan penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum dilakukan berdasarkan perjanjian arbitrase yang disepakati secara tertulis oleh pihak-pihak yang bersengketa.”

Masalah yang menjadi penghalang penyelesaian sengketa melalui arbitrase dapat diminimalisir dengan menyelesaikan sengketa sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam undang-undang yang berlaku. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui

pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui peradilan.

2) Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun berbeda.

3) Mediasi

Mediasi merupakan metode penyelesaian sengketa melalui proses negosiasi yang bertujuan mencapai kesepakatan antara para pihak dengan bantuan seorang mediator. Mediasi merupakan penyelesaian suatu masalah seperti sengketa dan bertujuan untuk memperoleh keadilan.

4) Konsiliasi

Konsiliasi merupakan tahap lanjutan setelah mediasi, di mana mediator berperan sebagai konsiliator. Pada tahap ini, konsiliator memiliki peran yang lebih aktif dalam mengupayakan berbagai alternatif penyelesaian sengketa dan mengusulkannya kepada para pihak. Kesepakatan yang terjadi akan bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan

usulan jalan keluar dari sengketa. Jika para pihak menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi *resolution*.⁶³

⁶³ Sri Hajati, dkk, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan* (Surabaya: Airlangga University Press, 2020).