

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

Kaitan hukum antara seseorang dengan lahan (termasuk ruang di atas maupun di bawahnya) memberikan hak kepada orang tersebut untuk mengelola, memiliki, menggunakan, serta area di atas atau di bawahnya. Istilah "tanah" dapat merujuk pada banyak hal: bumi itu sendiri (baik permukaannya maupun lapisan di atasnya), keadaan bumi, permukaan bumi yang ditentukan oleh batas-batas, negara asal seseorang, tempat kelahiran seseorang, dan wilayah yang merupakan bagian dari suatu pemerintahan¹.

Menurut Soedikno Mertokusumo, ada dua jenis kekuasaan yang dapat dijalankan oleh pemilik tanah:

1. Dalam batasan yang ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan undang-undang serta peraturan yang lebih tinggi lainnya, pemilik tanah atau otoritas publik berhak untuk mengolah tanah mereka, termasuk tanah, air, dan ruang di atasnya, sesuai dengan kebutuhan pihak-pihak yang terlibat langsung dalam pengelolaan tanah tersebut;
2. Kewenangan khusus, khususnya kemampuan untuk menjalankan hak atas tanah dalam pengelolaan properti seseorang. Misalnya, kemampuan untuk memanfaatkan properti untuk pertanian atau konstruksi diberikan oleh

¹ Anggoro Dasananto, "Surat Pencatatan Ciptaan," 2024.

wewenang yang terkait dengan hak kepemilikan. Wewenang yang berasal dari hak penggunaan bangunan memungkinkan pengelolaan properti untuk tujuan pembangunan di tanah yang tidak dimiliki dan kepemilikan struktur tersebut. Bisnis di sektor pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan memanfaatkan hak istimewa yang diberikan oleh hak penggunaan bisnis.

Hak kepemilikan properti berbeda dengan hak untuk menggunakan tanah. Ada dua jenis hak atas tanah yang diakui dalam hukum agrarian, primer dan sekunder. Hak atas tanah primer adalah hak adat dan turun-temurun untuk memiliki atau mengelola bidang tanah yang dapat langsung digunakan oleh individu atau kelompok. Hak Milik Atas Tanah (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP) termasuk di antara hak atas tanah yang paling mendasar. Sewa pertanian, usaha bagi hasil, hipotek, dan hak atas tanah sekunder adalah contoh bentuk kepemilikan properti yang lebih sementara. Sistem *RechtKadaster* mengatur ketentuan hak atas tanah yang berkaitan dengan perlindungan dan kejelasan hukum².

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang mengatur tentang Peraturan Dasar Agraria, menjelaskan apa saja yang termasuk dalam hak atas tanah:

1. Hak Milik

Hak kepemilikan tanah diatur oleh Pasal 20–27 Undang-Undang Agraria Dasar. Hak-hak ini merupakan hak yang utama dan kuat yang dapat dimiliki

² Ningtyas, D. C. A. (2023). Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA. *Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776-1916)*, 3(01), 28-35.

seseorang; hak-hak ini diwariskan; dan, sebagaimana dinyatakan dalam peraturan umum, hak-hak tersebut tetap harus mempertimbangkan fungsi sosial tanah tersebut. Ketentuan hukum nasional berupaya untuk melindungi kepentingan negara dan masyarakat, tetapi ketentuan tersebut membatasi pengalihan dan penugasan hak kepemilikan³.

Pasal 6 Undang-Undang Agraria Dasar menetapkan bahwa hak milik adalah tujuan sosial. Oleh karena itu, seseorang tidak dapat menggunakan hak miliknya dengan cara yang merugikan orang lain. Pihak yang dirugikan berhak untuk mencari ganti rugi jika hal ini terjadi. Subketti berpendapat bahwa bentuk kepemilikan yang paling komprehensif adalah hak atas harta miliknya sendiri. Dengan asumsi mereka tidak melanggar hukum atau melanggar hak orang lain, seorang pemilik memiliki kebebasan mutlak buat ngelakuin apa aja yang diinginkan terhadap harta miliknya.

Berikut adalah prosedur untuk menetapkan hak kepemilikan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 22 Undang-Undang Agraria Dasar⁴:

- (1). Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2). Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;

³ Republik Indonesia, "Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5," 1960.

⁴ Ibid., Pasal 22

b. ketentuan Undang-undang.

Pasal 27 Undang-Undang Agraria Dasar menyatakan bahwa hak kepemilikan dicabut jika tanah tersebut menjadi milik Negara, tetapi juga menyatakan bahwa hak kepemilikan dapat diperoleh kembali⁵:

- a. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- c. Karena diterlantarkan;
- d. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).

2. Hak Guna Bangunan.

Hak atas tanah yang dikenal sebagai Hak Penggunaan Bangunan diatur dalam Pasal 35–40 UU Agraria Dasar (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960⁶. Hak penggunaan bangunan memberikan hak hukum kepada pemilik buat mendirikan bangunan di lahan kepemilikan pribadi selama maksimal 30 tahun, dengan opsi perpanjangan selama 20 tahun tambahan. Berbagai hak, termasuk hak kepemilikan, penggunaan, budidaya, dan penggunaan bangunan, terkait dengan tanah berdasarkan UU Agraria Dasar. Berbeda dengan sifat permanen hak penggunaan bangunan, status tanah yang paling kuat dan komprehensif adalah hak kepemilikan.

Hak penggunaan bangunan hanya dapat dinikmati oleh individu atau badan hukum yang berdomisili di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 36 UUPA. Hak penggunaan bangunan dapat diperoleh dengan dua cara:

⁵ Ibid., Pasal 27

⁶ Atik Winanti, "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik" 3, no. 2 (2020): 431–38.

pertama, melalui perjanjian formal antara pemilik tanah dan pihak yang menginginkannya; kedua, melalui keputusan pemerintah atas tanah yang dikendalikan negara. Salah satu ciri utama hak penggunaan bangunan adalah dapat dialihkan dan tunduk pada hak gadai, sebagaimana diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Gadai⁷.

Sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Dasar Agraria, semua hak penggunaan bangunan, serta keadaan yang melingkupi pemberian, pengalihan, atau pencabutannya, harus dicatat. Kecuali dalam situasi di mana hak tersebut dicabut karena masa berlakunya telah habis, pendaftaran ini merupakan cara yang kuat untuk membuktikan pencabutan hak penggunaan bangunan dan legitimasi pengalihan hak tersebut. Ada beberapa alasan untuk mencabut hak penggunaan bangunan. Alasan-alasan tersebut meliputi berakhirnya masa berlaku, tidak terpenuhinya syarat-syarat, pelepasan hak oleh pemegang hak, kepentingan umum, pengabaian, kerusakan lahan, atau hilangnya kualifikasi subjek hukum pemegang hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (2).

3. Hak Guna Usaha

Penggunaan lahan milik negara untuk keperluan pertanian, perikanan, atau peternakan dalam jangka waktu terbatas disebut sebagai "hak bercocok tanam" sebagaimana dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA. Hak bercocok tanam hanya dapat diperoleh oleh seseorang atau badan hukum yang merupakan

⁷ Indrawan Yoswanda Saputra, Daniel Saputra Pakpahan, and Diana R W Napitupulu, "Implikasi Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Milik Pada Jaminan Atas Utang Dalam Undang-Undang Pokok Agraria," 2025.

warga negara Indonesia atau berdomisili di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) UUPA. Melindungi lahan sebagai sumber daya berharga dari kekuatan luar merupakan inti dari hukum agraria Indonesia, oleh karena itu pembatasan ini sejalan dengan prinsip-prinsip kewarganegaraan.

Hak bercocok tanam dapat diakhiri secara sah setelah satu tahun kecuali hak tersebut dilepaskan atau dialihkan kepada orang lain yang memenuhi persyaratan. Secara khusus, UUPA memberikan hak bercocok tanam di lahan milik negara dengan luas minimal 5 hektar, sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (2). Hak bercocok tanam di lahan seluas 25 hektar atau lebih bergantung pada investasi keuangan yang sesuai dan penerapan metode usaha yang sehat sesuai dengan tren saat ini, menurut undang-undang tertentu. HGU hanya bisa diberikan maksimal 25 tahun lamanya, disertai tambahan 35 tahun diberikan kepada perusahaan yang membutuhkannya, sebagaimana tercantum dalam Pasal 29 UUPA.

4. Hak Pakai

Hak untuk memakai, memanfaatkan, dan memperoleh manfaat dari lahan, baik yang dimiliki oleh negara maupun orang lain, diberikan kepada setiap individu atau badan hukum. Kekuasaan dan kewajiban yang diberikan ditentukan oleh keputusan orang yang berwenang untuk memberikannya. Selama tidak bertentangan dengan isi dan semangat hukum, hak-hak ini juga

dapat diberikan melalui perjanjian untuk mengolah atau menyewakan tanah.

Hak-hak ini diatur oleh Pasal 41–43 Undang-Undang Dasar Agraria⁸.

Pihak-pihak yang berhak menggunakan didefinisikan dalam Pasal 42 Undang-Undang Agraria Dasar sebagai:

- 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.

B. Tinjauan Umum tentang Tanah Negara

Ayat 3 Pasal 33 Konstitusi 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Agraria Dasar mengatur ruang lingkup kewenangan negara. Berikut adalah bagaimana sejumlah otoritas dalam hukum pertanian mendefinisikan tanah milik negara:

1. Maria S.W. Sumardjono mendefinisikan tanah negara sebagai tanah yang belum diberikan hak apapun atasnya atau yang belum diberikan hak kepada pihak lain.
2. Boedi Harsono mendefinisikan tanah negara sebagai wilayah yang berada di bawah kendali langsung negara.
3. Arie Sukanti Hutagulung mendefinisikan tanah negara sebagai tanah yang tidak memiliki hak individu.

⁸ Ratna Nur Pratiwi et al., “Mengenal Macam-Macam Hak Atas Tanah Di Indonesia Sesuai Dengan Uupa,” n.d., 1–10.

4. Soegiarto mendefinisikan tanah negara sebagai tanah yang tidak terikat pada hak atas tanah apa pun.
5. Menurut Ali Achmad Chomzah, tanah negara adalah tanah yang belum dimiliki oleh seseorang atau organisasi yang memiliki hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu aturan yang mengatur gagasan Tanah Negara adalah Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang yurisdiksi Tanah Negara. Peraturan ini mendefinisikan Tanah Negara sebagai tanah yang sepenuhnya berada di bawah yurisdiksi negara. Tanah Negara didefinisikan sebagai harta benda yang secara langsung dikendalikan oleh negara sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Menurut hukum agraria Indonesia, "tanah negara" didefinisikan sebagai domain publik yang dimiliki dan dikelola oleh negara, berbeda dengan perorangan, perusahaan, atau kelompok masyarakat adat. Gagasan ini berasal dari prinsip nasionalisasi tanah pasca kemerdekaan, yang menyatakan bahwa negara harus memiliki dan mengelola tanah untuk kepentingan umum (misalnya, untuk membangun infrastruktur, melindungi lingkungan, atau mendistribusikan tanah kepada masyarakat kurang mampu). Setiap harta benda yang tidak diklaim secara hukum oleh pihak lain, atau yang telah dicabut haknya secara hukum oleh negara, dianggap sebagai tanah negara.

Konsep ini sebagian besar didasarkan pada Pasal 2 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Agraria Dasar (UUPA), yang menegaskan bahwa negara mengendalikan seluruh tanah di Indonesia. Dengan demikian, negara memiliki kekuasaan penuh untuk mendistribusikan, mengendalikan, dan mengawasi

pemanfaatan tanah tersebut. Klasifikasi hutan negara dan prosedur pemberian hak atas tanah merupakan dua bidang di mana peraturan-peraturan selanjutnya, termasuk Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan UU No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, telah memperkuat pengelolaan tanah negara. Pembangunan jalan tol, bandara, atau kawasan hutan lindung termasuk di antara proyek-proyek publik yang sering menggunakan tanah negara, sebagaimana diamanatkan oleh UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Badan Pertanahan Nasional (BPN) terlibat dalam pengelolaan untuk memastikan semuanya transparan dan jujur, menghentikan korupsi, dan mencegah sengketa tanah. Tanah yang diperoleh negara melalui nasionalisasi, penyitaan, atau pemulihan hak dari pemilik sebelumnya yang telah melanggar aturan juga termasuk dalam deskripsi ini.

Secara historis, konsep tanah negara berkembang dari era kolonial Belanda, di mana tanah dianggap sebagai milik raja, hingga prinsip pasca-kemerdekaan negara sebagai pemegang kekuasaan untuk mencegah monopoli elit. Di era modern, tantangan muncul dalam keseimbangan antara kontrol negara dan hak-hak masyarakat, termasuk perlindungan hak asasi manusia, reformasi agraria, dan pengakuan hak-hak masyarakat adat. Konflik sering muncul ketika tanah negara dialokasikan tanpa partisipasi masyarakat, memicu perdebatan tentang keadilan dan keberlanjutan. Untuk studi mendalam, referensi utama adalah literatur hukum seperti karya Boedi Harsono atau Maria S.W. Sumardjono, yang menekankan aspek-aspek manajemen inklusif.

C. Tinjauan Peraturan Tentang Aset Daerah Pemerintah Kota Bima

Perda Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Aset Daerah dan Perda Nomor 24 Tahun 2022 tentang Tata Cara Pengamanan Aset Daerah memberikan analisis menyeluruh tentang peraturan Pemerintah Kota Bima mengenai aset daerah dari sudut pandang hukum administrasi dan tata kelola daerah. Dalam hal pengelolaan aset daerah aset yang berperan penting dalam memfasilitasi pelaksanaan pelayanan publik, pembangunan, dan inisiatif pemerintah Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2017 menjadi landasan hukum utama. Semua barang yang diperoleh melalui Anggaran Pendapatan dan Pengeluaran Daerah atau perolehan sah lainnya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 huruf a dan b Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2017, dianggap sebagai aset daerah dalam peraturan ini. Agar keberadaannya dapat dirasakan dalam bidang administrasi, keuangan, dan hukum daerah, serta bidang fisiknya.

Pengelolaan aset daerah mencakup perencanaan dan penganggaran untuk kebutuhan, pengadaan, pemanfaatan, keamanan, pemeliharaan, evaluasi, pengalihan, pembuangan, administrasi, pengarahannya, pengawasan, dan pengendalian. Tujuan utama pengelolaan aset daerah adalah untuk memastikan bahwa keuangan dan aset daerah dikelola secara terorganisir, efisien, dan akuntabel. Proses ini dimulai dengan perencanaan aset dan berlanjut hingga pembuangan untuk mencapai tujuan tersebut.

Berikut ini adalah aset daerah yang diperoleh melalui cara sah lainnya, sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 7 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2017:

- a. Barang yang didapat lewat hibah/pemberian atau yang mirip dengannya;

- b. Barang yang diperoleh dari pelaksanaan kesepakatan/kontrak;
- c. Barang yang dihasilkan sesuai ketentuan undang-undang;
- d. Barang yang diperoleh berdasar vonis hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap; atau
- e. Barang yang kembali didapat dari hasil pelepasan saham atas investasi pemerintah daerah⁹.

Di antara banyak gagasan yang digarisbawahi dalam Perda Nomor 1 Tahun 2017 tentang pengelolaan aset daerah adalah fungsionalitas, transparansi, akuntabilitas, efisiensi, kepastian hukum, dan kepastian nilai. Mulai dari kepala daerah, yang bertanggung jawab mengelola aset daerah, hingga pengelola aset, pengguna, dan pengguna yang berwenang semua orang dalam rantai komando didefinisikan dengan jelas oleh konsep fungsional pengelolaan aset. Untuk menghindari potensi konflik di masa depan, sangat penting bahwa semua aset daerah memiliki landasan hukum yang kuat terkait kepemilikan dan status kendalinya. Menjaga semua proses pengelolaan aset administratif dan keuangan tetap terbuka dan akuntabel sangat penting bagi prinsip transparansi dan akuntabilitas, sementara prinsip efisiensi dan kepastian nilai menentukan bahwa aset daerah harus digunakan secara maksimal sesuai dengan fungsi dan nilainya, tanpa membuang-buang atau kehilangan aset tersebut bagi daerah. Aset daerah, khususnya tanah dan bangunan, seringkali berinteraksi dengan kepentingan masyarakat, sehingga rentan terhadap sengketa hukum jika tidak ditangani secara

⁹ Peraturan Daerah Kota Bima Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah Kota Bima.

sistematis dan ahli; oleh karena itu, peraturan ini sangat penting bagi Pemerintah Kota Bima.

Arahan operasional yang lebih komprehensif, khususnya terkait dengan topik pengamanan aset daerah, diberikan oleh Peraturan Walikota Bima Nomor 24 Tahun 2022, yang berfungsi sebagai elaborasi teknis dan tindak lanjut dari ketentuan dalam peraturan daerah. Tujuan dari peraturan walikota ini adalah untuk memastikan bahwa aset daerah aman dari hal-hal seperti pencurian, vandalisme, penyalahgunaan, penggunaan tanpa izin, dan konflik hukum, antara lain. Tiga jenis keamanan yang saling terkait dan saling bergantung administratif, fisik, dan hukum digunakan untuk mengamankan aset daerah dalam peraturan ini.

Pencatatan, inventarisasi, akuntansi, pelaporan, dan pendokumentasian semua aset regional merupakan bagian dari upaya keamanan administratif untuk menjaga agar data dan catatan tetap terorganisir, akurat, dan terkini. Untuk mempermudah pengawasan dan pengendalian bagi pemerintah daerah, keamanan administratif memastikan bahwa semua aset regional diidentifikasi secara unik berdasarkan lokasi, area, spesifikasi, nilai akuisisi, dan status kepemilikan. Pemasangan rambu kepemilikan, pagar, penjaga, pemantauan rutin, dan langkah-langkah lain yang diperlukan berdasarkan karakteristik aset merupakan bagian dari upaya perlindungan fisik yang dilakukan guna menjaga aset regional secara langsung. Melindungi aset regional, terutama lahan yang memiliki nilai sosial dan ekonomi yang signifikan, dari penyusupan, penggunaan ilegal, atau penguasaan adalah prioritas utama, dan langkah-langkah keamanan fisik ini membantu mencapai tujuan tersebut.

Pasal 7 ayat 1–4 Perwali Nomor 24 Tahun 2022, yang membahas prosedur penjagaan aset daerah Kota Bima, berkaitan dengan hal ini¹⁰. Pentingnya pengesahan aset daerah sebagai tanah atas nama Pemerintah Kota Bima, penyelesaian sengketa melalui mekanisme hukum yang tepat, dan koordinasi dengan instansi terkait, semuanya ditekankan sebagai perlindungan hukum dalam Peraturan Walikota Nomor 24 Tahun 2022. Pemerintah daerah akan lebih siap menghadapi klaim dari pihak luar dan memberikan kejelasan tentang siapa pemilik aset apa berkat perlindungan hukum ini. Dengan demikian, pembatasan oleh walikota ini bersifat menindas dan preventif karena membatasi tindakan yang dapat dilakukan pemerintah daerah ketika menghadapi tantangan hukum yang melibatkan aset daerah.

Secara keseluruhan, Peraturan Daerah Kota Bima Nomor 1 Tahun 2017 dan Peraturan Walikota Bima Nomor 24 Tahun 2022 membentuk sistem yang komprehensif dan terpadu untuk mengelola dan mengamankan aset daerah yang berorientasi pada kepastian hukum dan tata kelola yang tertib. Peraturan daerah tersebut berfungsi sebagai landasan normatif yang mengatur prinsip, cakupan, dan struktur pengelolaan aset daerah, sedangkan peraturan walikota berfungsi sebagai instrumen teknis yang memastikan implementasi efektif pengamanan aset daerah di tingkat operasional. Sinergi antara kedua peraturan ini sangat penting bagi Pemerintah Kota Bima dalam menjaga keberlanjutan aset daerah sebagai aset

¹⁰ Peraturan Wali Kota Nomor 24 Tahun 2022 tentang tata cara pengamanan barang milik pemerintah kota bima.

publik, mencegah sengketa aset, dan mendukung terwujudnya tata kelola daerah yang baik.

D. Tinjauan Umum tentang Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Sederhananya, konflik muncul setiap kali satu pihak tidak puas dengan status quo karena merasa dirugikan oleh pihak lain. Hal ini dapat terjadi dalam situasi apa pun ketika ada perselisihan, pertengkaran, argumen, atau ketidaksepakatan antara pihak-pihak yang terlibat. Demi keberlanjutan, kesejahteraan bersama, dan kejelasan hukum, hal ini secara alami memotivasi individu untuk menuntut penyesuaian dan hak penggunaan lahan. Struktur hukum yang dijelaskan dalam Pasal 1, nomor 2 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Konflik Tanah merupakan alasan lain mengapa konflik tanah begitu umum terjadi saat ini. Aturan ini berlaku untuk sengketa tanah yang tidak berdampak pada masyarakat atau politik secara keseluruhan dan melibatkan orang, faksi, organisasi, badan hukum, atau lembaga tertentu¹¹.

Menurut Koentjaraningrat, perdebatan juga dapat muncul ketika pengetahuan yang dimiliki orang-orang saat ini mengarah pada kesimpulan yang bertentangan tentang bagaimana menafsirkan dunia mereka. Di sini, kita mempertimbangkan komponen sosial serta fisik dari lingkungan sekitar kita.

¹¹ Darmika, Putu, Universitas Bung Karno, Universitas Pendidikan Ganesha, Kata Kunci, and Upaya Alternatif. "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif" 10, no. 3 (2022): 327–34.

Perselisihan dan konfrontasi mengenai hak milik muncul ketika penduduk setempat tidak tahu apa tanggung jawab mereka¹².

Sebagai langkah awal, mencari tahu tentang penyelesaian atau sengketa tanah merupakan langkah pertama yang baik untuk mempelajari solusi yang mungkin. Pasal 1, poin 5 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Tanah menyatakan bahwa pengaduan ini berkaitan dengan penghinaan dan peringatan. Menurut halaman ini, Anda memiliki pilihan untuk mengajukan pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang jika Anda tidak puas dengan hasil hukum atau kepemilikan tanah Anda. Ketika Badan Pertanahan Nasional atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang menerima pengaduan, mereka tentu akan menyelidikinya lebih lanjut untuk memastikan keabsahannya. Tindakan hukum akan diambil jika kasus tersebut terbukti ada. Pasal 6 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 menyatakan bahwa tindak lanjut atas suatu masalah disebut penanganan, penyelesaian, atau resolusi konflik¹³. Beberapa prosedur yang dijelaskan dalam Pasal 6:

- a. Pengkajian Kasus
- b. Gelar Awal
- c. Penelitian
- d. Ekspos Hasil Penelitian

¹² Hendri Jayadi and Tomson Situmeang, "Penyelesaian Sengketa Tanah Berdasarkan Kaidah Hukum Positif Dan Doktrin Hukum Tentang Penyelesaian Sengketa Di Indonesia" 5 (2023): 1050–69.

¹³ Irfansyah, R. F., & Rizka, S. A. (2024). Tinjauan Yuridis Mengenai Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Tanah Ganda (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).

- e. Rapat Koordinasi
- f. Gelar Akhir
- g. Penyelesaian Kasus¹⁴

Ketidaksepakatan pada dasarnya melekat dalam interaksi manusia. Masyarakat penuh dengan berbagai jenis konflik, dan sengketa tanah hanyalah salah satunya. Ketika tindakan seseorang menyebabkan kerugian bagi orang lain, atau ketika terjadi pelanggaran, konflik kelompok pun terjadi. Tingkat kesulitan penyelesaian suatu masalah berbanding lurus dengan kompleksitasnya. Oleh karena itu, perlu ditemukan cara untuk menyelesaikan konflik. Banyak upaya selanjutnya bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang timbul, dan masyarakat akhirnya bergantung pada proses penyelesaian sengketa formal setiap kali mereka membutuhkan bantuan.

2. Sengketa Pertanahan

Generasi masa lalu, sekarang, dan masa depan semuanya telah menyaksikan sengketa tanah, dimulai dari Orde Lama dan berlanjut melalui Orde Baru, Reformasi, dan seterusnya. Sengketa tanah, baik dari segi kuantitas maupun kualitas, telah lama menjadi sumber kekacauan dalam pengelolaan kehidupan komunal. Yang umum, berlangsung lama, dan klasik adalah sengketa tanah, juga disebut konflik tanah. Sengketa seperti ini dapat berlarut-larut dalam waktu yang lama. Ada banyak faktor yang terlibat dalam sengketa dan konflik tanah.

¹⁴ Pasal 6 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Menurut Priyatna Abdurasyid, satu pihak mungkin benar dalam suatu sengketa, atau satu pihak mungkin memiliki hak hukum yang memungkinkan satu pihak benar di satu bidang sementara pihak lain benar di bidang lain, atau keduanya mungkin menguntungkan kedua pihak atau hanya salah satu dari mereka. Satu pihak mungkin benar secara moral sementara pihak lain benar secara hukum. Akibatnya, konflik pada dasarnya adalah perbedaan mendasar dalam persepsi atau gagasan yang, ketika dievaluasi dari perspektif yang berbeda, membuat kedua pihak benar¹⁵.

Istilah "sengketa tanah" dapat didefinisikan dalam dua cara: pertama, dengan istilah-istilah yang dipakai oleh kuasa hukum, dan kedua, kata-kata yang digunakan oleh pembuat undang-undang. Sengketa hak atas tanah, sebagaimana didefinisikan oleh Rusmadi Murad, terjadi ketika satu atau lebih pihak (individu atau badan hukum) mencari penyelesaian administratif sesuai dengan peraturan yang relevan terkait dengan klaim atau keberatan yang diajukan sehubungan dengan hak atas tanah, baik hak tersebut berkaitan dengan kepemilikan, prioritas, atau status tanah. Selain itu, Rusmadi Murad menyebutkan beberapa faktor yang dapat memicu sengketa atas tanah, seperti:

- a. Masalah prioritas dalam pengakuan sebagai pemilik sah atas tanah yang sudah berstatus hak atau tanah yang masih belum memiliki hak formal.

¹⁵ Kurniati, N. (2016). "*Mediasi-Arbitrasee*" Untuk Penyelesaian sengketa Tanah". *Sosiohumaniora*, 18(3), 197-207.

- b. Pembantahan terhadap bukti atau dasar hak yang dipakai sebagai landasan pemberian hak (dari sisi perdata).
- c. Kesalahan pemberian hak karena penerapan aturan yang salah atau tidak sesuai.
- d. Sengketa atau persoalan lain yang berkaitan dengan aspek sosial, praktis, atau strategis di lapangan.¹⁶.

Sengketa tanah didefinisikan sebagai perselisihan individu, badan hukum, atau lembaga mengenai tanah yang tidak memengaruhi wilayah yang luas, sebagaimana dinyatakan dalam peraturan berikut: "Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Tanah," Nomor 21 Tahun 2020, Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. "Sengketa tanah" dan "konflik tanah" adalah istilah yang sering muncul ketika membahas topik ini. Definisi bervariasi dalam Peraturan Nomor 21 Tahun 2020 Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, meskipun keduanya berkaitan dengan sengketa tanah. Menurut Pasal 1 ayat 2, sengketa tanah dianggap kecil jika tidak melibatkan aktor politik atau sosial yang signifikan. Menurut Pasal 1 ayat 3, konflik tanah didefinisikan sebagai perselisihan antara individu, faksi, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang berpengaruh¹⁷.

Sengketa yang melibatkan tanah dapat diselesaikan terlebih dahulu melalui mediasi atau penjangkauan oleh Badan Pertanahan Nasional, karena merupakan pihak yang berwenang. Hal ini sejalan dengan Pasal 43 sampai 44

¹⁶ Azis Akbar Ramadhan et al., "Sengketa Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri Dan Pengadilan Tata Usaha Negara Terkait Dengan Perkara Sengketa Pertanahan" 6, no. 1 (2024): 264–78.

¹⁷ Pasal 1 ayat 1 dan 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Permen ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang
Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Tanah.

