

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH  
TERKAIT KEPEMILIKAN HAK ATAS  
TANAH  
( Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Limboto  
Kelas 1 B )**

**ANITA MALIKI  
H1120017**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Persyaratan  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum



**HALAMAN JUDUL**

**PROGRAM STARATA SATU (S-1)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO  
2024**

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERKAIT  
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS  
DI PENGADILAN NEGERI LIMBOTO KELAS IB)**

**OLEH :  
ANITA MALIKI**

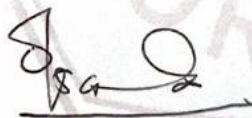
**NIM : H1120017**

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Syarat Mencapai Gelar Sarjana Hukum  
Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo dan Telah disetujui  
oleh Tim Pembimbing Pada Tanggal 28 Oktober 2024**

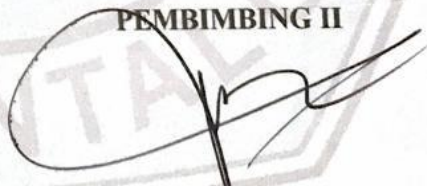
**Menyetujui:**

**PEMBIMBING I**



**Dr. Nur Insani, S.H., M.H**  
**NIDN: 0924076902**

**PEMBIMBING II**



**Jupri, S.H., M.H**  
**NIDN: 0906018602**

**LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI**

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERKAIT  
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS  
DI PENGADILAN NEGERI LIMBOTO KELAS IB)**

**OLEH:  
ANITA MALIKI  
NIM : H1120017**

**SKRIPSI**

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji  
Pada Tanggal 01 November 2024  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

1. Dr. Hijrah Lahaling, S.H.I.,M.H	Ketua	(.....)
2. Arpin, S.H.,M.H	Anggota	(.....)
3. Siti Alfisyahrin Lasori, S.H.,M.H	Anggota	(.....)
4. Dr. Nur Insani, S.H.,M.H	Anggota	(.....)
5. Jupri, S.H.,M.H	Anggota	(.....)

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum

**DR. HIJRAH LAHALING, S.H.I.,M.H**  
**NIDN : 0908088203**



### SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ANITA MALIKI

NIM : H11120017

Konsentrasi : Hukum Perdata

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa :

- 1). Skripsi ini berjudul **“Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah ( Studi Kasus Pengadilan Negeri Limboto Kelas 1 B )”** adalah benar-benar asli/merupakan karya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo maupun perguruan tinggi lainnya.
- 2). Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dan bimbingan dan atau saran pembimbing dan penguji pada saat ujian skripsi ini.
- 3). Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah disebutkan dengan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka.
- 4). Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila a terdapat kekeliruan dikemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya akan bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi ini.

Demikian surat pernyataan ini di buat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 13 September 2024

Yang membuat pernyataan

  
**ANITA MALIKI**  
**NIM: H1120017**



## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis panjatkan Kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait kepemilikan Hak atas Tanah, sehingga penulis bisa merangpungkan ini dalam rangka untuk memenuhi salah satu syarat ujian, untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo. usulan penelitian ini bertujuan untuk menjelajahi berbagai aspek yang terkait dengan penyelesaian sengketa tanah terkait kepemilikan hak atas tanah dikota gorontalo Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Kedua orang tuaku Ayah Wani Maliki Dan ibu Emi Hamzah, Suami tercinta Hendra Mustapadan Kedua Bidadari Kecikku Gayatri putri Mustapa, Giyandra Caliana Mustapa yang sudah mendoakan, membimbing, mendukung Penulis sehingga bias menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Muh Ichsan Gaffar, S.E., M.Si Selaku Ketua Yayasan Pengembang Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Ichsan Gorontalo.
3. Bapak Dr. Amirudin, S. Kom Sebagai Wakil Rektor I Universitas Ichsan Gorontalo.
4. Bapak Reyther Biki, S.E., M.Si Sebagai Wakil Rektor II Universitas Ichsan Gorontalo.

5. Bapak Dr. Kingdom Makkulawuzar, S.HI., M.H Sebagai Wakil Rektor III Universitas Ichsan Gorontalo.
6. Bapak Dr. Andi Subhan SS., M.pd Sebagai Wakil Rektor IV Universitas Ichsan Gorontalo.
7. Ibu Dr. Hijrah Lahaling, S.HI., M.H Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
8. Bapak Saharuddin, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
9. Bapak Suardi Rais, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
10. Bapak Jupri, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo Sekaligus pembimbing II yang telah mengarahkan dan memberikan masukan kepada peneliti dalam penyusunan skripsi ini.
11. Bapak Haritsa, S.H., M.H Selaku Ketua Program studi ilmu hukum fakultas hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
12. Ibu Dr. Nur Insani S.H., M.H Selaku pembimbing I yang telah mengarahkan dan memberikan masukan kepada peneliti dalam penyusunan skripsi ini.
13. Kepada Bapak/Ibu Dosen yang telah mengajarkan dan membimbing peneliti sehingga dapat sampai ke tahap ini.

14. Seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo yang banyak membantu dalam hal pengurusan administrasi dan persyaratan sehingga peneliti dapat sampai ke tahap ini.

15. Teman-teman seangkatan Fakultas Hukum yang banyak memberikan motivasi dan dorongan kepada calon peneliti sehingga skripsi ini dapat di selesaikan.

Akhir kata, peneliti ucapkan terima kasih yang tak terhingga, semoga bantuan dari semua pihak menjadi nilai ibadah disisi Allah SWT dan penelitian ini dapat memberi manfaat untuk kita semua terutama bagi calon peneliti.

Gorontalo, 13 September 2024

ANITA MALIKI

## **ABSTRAK**

**ANITA MALIKL H1120017. PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERKAIT KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI LIMBOTO KELAS 1 B)**

Penelitian ini bertujuan (1) untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah, dan (2) untuk mengetahui upaya yang dilakukan untuk penyelesaian sengketa tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah jenis penelitian hukum yang berfokus pada pengumpulan dan analisis data nyata atau observasi langsung terhadap fenomena hukum dalam masyarakat. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) faktor penyebab terjadinya sengketa tanah adalah adanya ketidakjelasan atau perselisihan mengenai batas-batas tanah dan bila batas lahan tidak ditandai dengan jelas atau terdapat ketidaksepakatan tentang lokasi sehingga batas itu dapat memicu sengketa tanah. (2) Upaya yang dilakukan untuk penyelesaian sengketa tanah yaitu melalui non-litigasi dan litigasi. Non-litigasi menggunakan cara-cara yang ada diluar pengadilan dan litigasi yaitu penyelesaian masalah hukum yang dilakukan di pengadilan.

Kata kunci: sengketa tanah, kepemilikan hak atas tanah





## **ABSTRACT**

**ANITA MALIK. H1120017. RESOLUTION OF LAND DISPUTES RELATED TO LAND RIGHTS OWNERSHIP (A CASE STUDY IN LIMBOTO DISTRICT COURT CLASS 1B)**

*This study aims (1) to find the factors causing land rights ownership disputes and (2) to determine the efforts made to resolve land disputes. This study employs an empirical legal research method. Empirical legal research is a type of legal research that focuses on collecting and analyzing real data or direct observation of legal phenomena in society. The results of this study indicate that (1) the factor causing land disputes is the lack of clarity or disputes regarding land boundaries. If the land boundaries are not marked clearly or there is disagreement about the location, the boundaries can trigger land disputes. (2) Efforts made to resolve land disputes are through non-litigation and litigation. Non-litigation uses methods outside the courts, and litigation resolves legal problems carried out in court.*

*Keywords: land disputes, land rights ownership*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>x</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>7</b>
2.1 Tinjauan Umum tentang Sengketa Tanah .....	7
2.1.1 Pengertian Tanah .....	7
2.1.2 Pengertian Hak Atas Tanah .....	8
2.1.3 Pengertian Sengketa Tanah.....	9
2.2 Faktor yang Menjadi Penyebab Terjadinya Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	11
2.2.1 Upaya Penyelesaian Sengketa Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Seperti di Berbagai Tempat Lainnya, dapat Melibatkan berbagai Upaya Hukum dan Non Hukum. ....	13

2.2.2 Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Non Peradilan dan Melalui Peradilan Litigasi.....	16
2.3 Penyelesaian Sengketa melalui Lembaga Peradilan .....	21
2.4 Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Alternative Dispute Resolution.....	25
2.5 Bentuk-Bentuk Alternative Dispute Resolution.....	27
2.6 Kerangka Pikir.....	29
2.7 Definisi Operasional.....	30
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>31</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	31
3.2 Objek Penelitian .....	31
3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	32
3.4 Jenis dan Sumber Data .....	32
3.5 Populasi dan sampel .....	32
3.6 Teknik Pengumpulan Data .....	34
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>34</b>
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	34
4.1.1 Sejarah Pengadilan Negeri Limboto .....	34
4.1.2 Visi Misi Pengadilan Negeri Limboto .....	38
4.2 Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Hak Atas Tanah .....	38
4.2.1 Internal .....	39
4.2.2 Eksternal.....	47
4.3 Upaya penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah .....	48
4.3.1 Non Litigasi.....	49
4.3.2 Litigasi.....	52
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>60</b>
5.1 KESIMPULAN .....	60

5.2 SARAN .....	60
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>62</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Manusia adalah makhluk Sosial sehingga tidak dapat dipisahkan dari namanya konflik, khususnya yang menyangkut muamalah, konflik tersebut adalah konflik masalah yang melibatkan dua pihak atau lebih. Ketika suatu Transaksi properti menjadi subjek sengketa, lingkungan ekonomi internal biasanya disebabkan oleh tidak terpenuhinya hak dan tanggung jawab, dan pada titik inilah ketidakpuasan diantara para pihak mengakibatkan perselisihan.

Sebagai suatu benda hukum yang dapat dimiliki dan diperdagangkan baik oleh seorang pribadi, maupun badan hukum tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam masyarakat, seorang yang memiliki tanah mempunyai wewenang untuk memanfaatkannya untuk keuntungannya sendiri dan mengalihkan kepemilikan atau haknya atas tanah tersebut.

Hukum perdata mengatur tentang prasyarat, hak, dan kewajiban yang berkaitan dengan transaksi tersebut. Hukum perdata seringkali menjadi subyek transaksi hukum seperti jual beli, persewaan, atau gadai tanah. Misalnya, sebuah tanah.

Seiring dengan kemajuan peradaban kehidupan dan teknologi, nilai ekonomis tanahpun semakin meningkat, sehingga menjadikannya sebagai aset berharga yang dapat menimbulkan permasalahan atau sengketa kepemilikan hak atas tanah Permasalahan ini dapat menjadi rumit dan berpotensi meningkat menjadi sengketa hukum yang serius kebebasan mendasar yang mempunyai arti



social yang besar bagi kehidupan dan kebebasan seseorang yaitu hak untuk memiliki tanah, namun demikian terdapat kewajiban untuk memberikan keamanan dan kejelasan kepemilikan hak atas tanah, meskipun hak tersebut masih di batasi oleh kebutuhan orang lain, masyarakat dan Negara.<sup>1</sup>

UUD 1945. Setiap orang berhak mendapat perlakuan yang sama di bawah hukum, pengakuan, jaminan, dan perlindungan sesuai pasal 28D ayat 1 UUD 1945.

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian kepemilikan hak suatu tanah pemilik tanah harus mendaftarkan harta miliknya ke badan pertanahan nasional untuk mendapatkan kejelasan kepemilikan dan kepastian hukum pp nomor 10 tahun 1961 yang meliputi mengukur, memetakan, dan mencatat tanah, memindahtangankan hak atas tanah, serta memberikan bukti hak sebagai alat pembukuan yang dapat di percaya.

Sertifikat merupakan suatu bukti kepemilikan tanah yang terpercaya dan kredibel selama tidak ada pihak lawan yang dapat membuktikan bahwa sertifikat itu cacat hukum, maka kekuatan sertifikat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik atau pemegangnya sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan sempurna badan hukum dapat dengan cepat menetapkan kepemilikannya atas suatu benda beserta keadaannya meliputi, luasnya, batas batasnya, bangunan yang telah ada, jenis haknya dan kewajibannya.

Contoh kasus sengketa tanah yaitu telah terjadi persoalan perselisihan kepemilikan tanah berawal dari gugatan yang dilayangkan oleh bapak T.M yang

---

<sup>1</sup> Mudakir Iskandar Syah, "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan", Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara: Fakultas Hukum Universitas Suryadarma, Vol. 4, No. 2, Maret 2014, hlm. 44.

merasa bahwa memiliki hak atas tanah di desa luwo'o kecamatan telaga kabupaten Gorontalo yang sudah di tinggali oleh ibu N.H sebagai tergugat, yang sebenarnya tanah tersebut telah di amanahkan oleh ayah (almarhum) dari T.M. Bahwa sebelum ayah penggugat meninggal dunia ibu dari tergugat N.H meminta izin untuk tinggal sementara diatas tanah kintal tersebut, dengan perjanjian lisan bilamanah tanah tersebut akan dibutuhkan oleh ayah penggugat, maka ibu tergugat dari N.H siap mengembalikan tanah tersebut dengan tanpa syarat apapun, bahwa setelah ibu tergugat (pr.tane alias mak tua) meninggal dunia kini tanah kintal, tanpa seijin penggugat tanah tersebut dilanjutkan penguasaan oleh salah satu ahli warisnya yaitu tergugat N.H (almarhumah) dan tidak lama kemudian N.H meninggal dunia, maka tanpa sepengetahuan penggugat tanah kintal tersebut di kuasai lagi oleh anak dari N.H dan keluarga dari tergugat , sejak meninggal ibu tergugat mereka menguasai tanah sengketa tersebut tidak pernah minta izin lagi dari penggugat untuk tinggal diatas tanah kintal tersebut atau setidaknya-tidaknya tanpa sepengetahuan penggugat maupun telah menguasai secara sepihak dan tidak sah menurut hukum.

Pada saat masyarakat belum berkembang dibandingkan saat ini, perselisihan masih dapat diselesaikan oleh penduduk setempat dan orang-orang yang dihormati oleh tetangganya atau dianggap memainkan peran penting dalam masyarakat. Namun, seiring dengan kemajuan masyarakat hingga saat ini, konflik pertanahan yang sering terjadi dan belum menghasilkan konsensus yang jelas di antara pihak-pihak yang berseberangan untuk menyelesaikan perbedaan mereka secara damai dapat berubah menjadi permasalahan yang signifikan dan rumit.

Manusia berupaya mempertahankan pengakuan sembari mengejar suatu kepentingan dengan cara terlibat dalam konflik, perselisihan pendapat, dan perdebatan argumentatif. Benturan kepentingan menjadi penyebab perselisihan, yang dapat sangat mengganggu pola hubungan.<sup>2</sup>

Tanah yang di gunakan saat ini harus di lakukan pendaftaran hak atas tanah atau hak milik suatu tanah kata pendaftaran tanah berasal dari bahasa belanda yaitu Rechts Cadastre yang berarti berkaitan dengan luas, nilai, dan kepemilikan pada suatu tanah. Hak atas tanah ini dikeluarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai ketentuan kepastian hukum.

Dilihat dari cara penyelesaiannya maka sengketa itu dapat dibedakan menjadi dua, yaitu penyelesaian melalui jalur non peradilan musyawarah/negotiation, Konsiliasi/consilitation, Mediasi/mediation, Arbitrase/arbitran dan Peradilan/Ligitasi). Dalam suatu sengketa, pihak-pihak sudah teridentifikasi berhadapan langsung atau berkelanjutan dan tidak dicapai jalan keluar yang memuaskan kedua belah pihak (deadlock). Undang-Undang Pokok Agraria mengatur hak kepemilikan tanah dalam hal ini. UUD 1995 merupakan sumber peraturan perundang-undangan Indonesia yang erupakan negara demokrasi. Mengenai hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal 28 huruf h yang dimaksud dengan “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi yang tidak dapat dirampas secara sepihak oleh orang lain.

Berdasarkan uraian Latar belakang di atas, maka dengan ini penulis tertarik mengangkatnya dalam sebuah skripsi dengan judul

---

<sup>2</sup> Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

**“Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah  
Di Pengadilan Negeri Limboto Kelas 1 B”**

**1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana upaya yang dilakukan untuk penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah?
2. Apa faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah?

**1.3 Tujuan Penelitian**

Maksud dan tujuan dilakukannya penelitian ini dikalsifikasikan menjadi dua tujuan, yaitu

1. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan untuk penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah
2. Untuk mengetahui Faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah

**1.4 Manfaat Penelitian**

1. Manfaat dari segi teoris

Kegunaan dokumen ini adalah untuk menambah wawasan dan daya pikir terhadap ilmu pengetahuan yang ada di dunia, penelitian dapat bermanfaat untuk mengembangkan ilmu hukum khususnya hukum perdata, untuk mencangkup pemahaman lebih mendalam tentang konsep hak milik, hak sewa, hak guna usaha, dan peraturan hukum yang mengatur kepemilikan tanah. Juga menjelaskan dampak dari adanya persengketaan tanah.

2. Manfaat praktis

Secara praktis, kegunaan dari tulisan ini adalah untuk memperluas wawasan pemikiran dalam mengkaji suatu masalah dan memahami bagaimana penyelesaian sengketa tanah bekerja dan dimana masalah utama sering terjadi dapat membantu dalam merancang proses hukum yang lebih efisien serta yang diharapkan peneliti dapat mempercepat penyelesaian kasus dan mengurangi beban system peradilan.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Umum tentang Sengketa Tanah**

##### **2.1.1 Pengertian Tanah**

Tanah dalam pengertian yuridis, "tanah" merujuk pada aset berharga yang mencakup lahan atau wilayah fisik yang meliputi permukaan bumi dan semua yang ada di bawahnya, termasuk mineral, sumber daya alam, serta semua hak dan kepentingan hukum yang terkait. Tanah memiliki signifikansi yuridis yang besar dalam hukum properti dan hukum pertanahan. Sedangkan Hak atas tanah yaitu mengacu pada hak legal atau kepentingan yang dimiliki oleh individu, bisnis, atau entitas hukum atas sebidang tanah atau properti. Hak ini memberikan pemiliknya berbagai hak dan kewajiban terkait dengan penggunaan, pengendalian, dan kepemilikan tanah. Tanah dalam pengertian Hukum mempunyai peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena menentukan kelangsungan hubungan antar pribadi dan proses hukum, baik dari sudut pandang pribadi maupun kemasyarakatan, hal ini dilakukan guna untuk menghindari permasalahan konflik pribadi bagi pertanahan. tanah dalam hukum agrarian yaitu dapat dimiliki oleh individu atau entitas hukum dalam bentuk hak kepemilikan tertentu yang berkaitan dengan sektor pertanian. Ini termasuk<sup>3</sup> Hak Milik dan hak-hak lain yang menentukan bagaimana tanah tersebut dapat digunakan. Menurut hukum Indonesia, tanah tidak dapat dimiliki secara mutlak oleh individu atau badan hukum. Sebaliknya, individu atau badan hukum dapat memiliki hak atas tanah

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia", Jakarta: Djangkat 2015, hal.18

sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). dan demikian, tanah Dalam konteks Hukum Pertanahan Nasional di Indonesia, "tanah" merujuk pada wilayah fisik yang mencakup permukaan bumi dan semua yang ada di bawahnya. Hukum Pertanahan Nasional di Indonesia mengatur kepemilikan, penggunaan, dan pengaturan tanah dengan tujuan memberikan kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah, dan mendukung pengelolaan sumber daya tanah yang berkelanjutan.

### **2.1.2 Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah konsep hukum yang mengatur hubungan antara individu atau entitas hukum dengan tanah atau properti. Pengertian hak atas tanah mencakup berbagai bentuk hak yang dapat dimiliki seseorang terhadap suatu tanah atau properti.

Hak-hak atas tanah di dalam UUPA adalah :

1. Hak milik adalah hak paling kuat atas tanah. Pemilik tanah memiliki hak penuh untuk menggunakan, memanfaatkan, dan menguasai tanah tersebut sesuai dengan undang-undang yang berlaku, dan hak milik turun temurun, terkuat yang dapat dipunyai atas tanah dengan memngingat fungsi social yang dapat dialihkan kepada pihak lainnya (pasal 20 UUPA)
2. Hak ini diberikan kepada pihak yang ingin mengelola tanah untuk tujuan bisnis atau usaha. Contoh penggunaan HGU adalah untuk perkebunan, pertanian, atau proyek pembangunan.

3. Hak ini memberikan izin kepada pihak tertentu untuk membangun atau memiliki bangunan di atas tanah milik orang lain. Pemegang HGB biasanya membayar kompensasi kepada pemilik tanah.
4. Hak ini memberikan izin untuk menggunakan tanah untuk keperluan tertentu, seperti pemukiman atau berkebun. Namun, pemegang hak pakai tidak memiliki hak milik atau hak penguasaan yang kuat atas tanah.<sup>4</sup>

### **2.1.3 Pengertian Sengketa Tanah**

Sengketa tanah adalah sebuah konflik atau perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang berkaitan dengan kepemilikan, penggunaan, atau hak-hak terkait dengan suatu lahan atau properti. Sengketa ini dapat melibatkan sejumlah isu, seperti hak kepemilikan, batas-batas properti, hak penggunaan tanah, ganti rugi, dan sebagainya. Sengketa tanah dapat timbul karena perbedaan interpretasi terhadap dokumen hukum seperti sertifikat tanah, perjanjian jual beli, atau akibat ketidaksepakatan antara pihak-pihak yang terlibat. Sengketa tanah sering kali muncul juga karena berbagai alasan seperti :

1. Kepemilikan: Pihak-pihak yang bersengketa mungkin memiliki klaim yang berbeda terkait kepemilikan tanah atau properti. Mereka mungkin mengklaim bahwa mereka adalah pemilik sah atau memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut.
2. Penggunaan: Sengketa tanah juga dapat berkaitan dengan penggunaan lahan. Pihak-pihak yang bersengketa mungkin memiliki pendapat yang berbeda

---

<sup>4</sup> Pasal 20 UUPA

tentang bagaimana lahan tersebut seharusnya digunakan, seperti untuk tujuan komersial, perumahan, pertanian, atau tujuan lainnya

3. Batas-Batas Tanah: Sengketa tanah seringkali muncul karena ketidaksepakatan tentang batas-batas lahan. Pihak-pihak yang bersengketa mungkin memiliki pandangan yang berbeda tentang lokasi pasti dari batas properti masing-masing.
4. Warisan: Sengketa tanah dapat terjadi ketika seseorang meninggalkan warisan tanah kepada beberapa ahli waris, dan kemudian muncul pertentangan tentang bagaimana warisan itu harus dibagi atau dikelola.

Sengketa tanah dapat memunculkan berbagai masalah hukum dan sosial, dan seringkali memerlukan penyelesaian melalui sistem hukum atau mekanisme penyelesaian sengketa alternatif. Proses penyelesaian sengketa tanah dapat melibatkan mediasi, arbitrase, atau pengadilan, tergantung pada hukum dan peraturan di suatu wilayah atau negara. Tujuan dari penyelesaian sengketa tanah adalah untuk menentukan hak kepemilikan atau penggunaan tanah dengan cara yang adil dan sesuai dengan hukum yang berlaku:

Dalam kegiatan tersebut jenis masalah/sengketa yang akan terjadi ada 2{dua} yaitu :

1. Sengketa data fisik adalah perselisihan mengenai letak, batas-batas, dan luas bidang tanah yang telah didaftarkan, serta perselisihan mengenai ada atau tidaknya suatu bangunan atau sebagian bangunan pada bidang tanah yang bersangkutan. Jenis perselisihan yang muncul. Jenis sengketa yang di maksud dalam kategori ini adalah:

2. Sengketa batas atau terjadinya kesalahan pengukuran batas-batas bidang tanah disebabkan oleh tidak adanya ikatan antara pemilik kedua tanah yang berbeda.
3. Menyangkut kesepakatan besarnya nilai ganti rugi serta tata cara pembayarannya itulah yang dimaksud dengan Sengketa Ganti Kerugian.
4. Konflik hukum mengenai informasi tentang status tanah dan satuan rumah tinggal yang terdaftar secara sah. entri perselisihan kategori ini termasuk dalam.
  - a. Konflik waris, yaitu perselisihan mengenai siapa yang berhak menerima tanah warisan ahli waris menurut hukum.
  - b. Sengketa Pengaturan Penguasaan Lahan, khususnya yang melibatkan Pemilik tanah yang tidak menaati aturan, seperti kepemilikan absensi dan kepemilikan melebihi batas maksimal yang diperbolehkan.
  - c. Sengketa Sertifikat Ganda, yaitu apabila ada oknum yang lalai menjawab pertanyaan dengan berbohong mengenai kelayakannya untuk mendapatkan sertifikat tanah.

## **2.2 Faktor yang Menjadi Penyebab Terjadinya Sengketa Kepemilikan**

### **2.2.1 Hak Atas Tanah**

Kasus sengketa tanah terjadi akibat adanya perbedaan pendapat mengenai persoalan-persoalan yang berkaitan dengan status hukum perseorangan sehubungan dengan kepemilikan atas tanah atau tanah tertentu.

Dan factor terjadinya sengketa tanah adalah :<sup>5</sup>

1. Salah satu penyebab utama sengketa tanah adalah ketidakjelasan atau perselisihan mengenai batas-batas tanah. Bila batas-batas lahan tidak ditandai

---

<sup>5</sup> Petunjuk Penulisan Universitas Muhammadiyah Palembang Fakultas Hukum , 2015,hal 10.



dengan jelas atau terdapat ketidaksepakatan tentang lokasi batas, ini dapat memicu sengketa.

2. Sengketa Warisan: Kematian pemilik tanah dan perbedaan pendapat di antara ahli waris mengenai bagaimana tanah harus dibagi menjadi faktor penyebab sengketa tanah yang umum.
3. Pembelian atau Penjualan yang Tidak Jelas: Kesalahan dalam pembelian atau penjualan tanah, seperti sertifikat kepemilikan tanah yang tidak sah atau perjanjian yang tidak jelas, dapat menyebabkan sengketa antara pembeli dan penjual atau dengan pihak ketiga.
4. Penyusupan atau Penguasaan Lahan: Sengketa dapat muncul ketika seseorang atau sekelompok orang secara ilegal mengambil alih atau menggunakan tanah yang sebenarnya dimiliki atau digunakan oleh orang lain.
5. Perubahan Penggunaan Lahan: Perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke perumahan, komersial, atau industri sering kali memicu sengketa antara pemilik tanah, tetangga, atau otoritas setempat.
6. Perizinan dan Peraturan Zonasi: Ketidaksepakatan tentang perizinan dan peraturan zonasi yang berlaku untuk suatu lahan bisa menjadi penyebab sengketa antara pemilik tanah dan pemerintah daerah.
7. Perjanjian Tidak Tertulis: Ketika tidak ada perjanjian tertulis yang mengatur penggunaan atau kepemilikan tanah, maka sengketa bisa timbul antara pihak-pihak yang terlibat.

8. Kegagalan dalam Pendaftaran Properti: Bila tanah tidak terdaftar dengan benar dalam catatan properti atau kepemilikan tanah tidak jelas, hal ini bisa menjadi penyebab sengketa.
9. Pemeliharaan Batas-Batas Tanah: Jika pemilik tanah tidak merawat tanda-tanda batas properti dengan baik, ini bisa menyebabkan ketidakjelasan dan sengketa di masa depan.

Sengketa tanah bisa menjadi masalah yang kompleks dan memerlukan penyelesaian melalui sistem hukum atau proses penyelesaian sengketa alternatif. Untuk mencegah sengketa tanah, sangat penting untuk memiliki dokumen properti yang jelas, menjaga batas-batas tanah, dan mematuhi hukum dan regulasi yang berlaku.

### **2.2.2 Upaya Penyelesaian Sengketa Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Seperti di Berbagai Tempat Lainnya, dapat Melibatkan berbagai Upaya Hukum dan Non Hukum.**

1. Negosiasi dan mediasi.
  - a. Negosiasi adalah upaya awal yang biasanya dilakukan secara informal oleh pihak-pihak yang bersangkutan untuk mencoba mencapai kesepakatan tentang pembagian hak atas tanah atau perjanjian lainnya. Dan Negosiasi ada mediator yang netral dapat membantu dalam memfasilitasi negosiasi dan membantu kedua belah pihak untuk mencapai kesepakatan. Mediator dapat membantu mengurangi ketegangan dan membimbing proses negosiasi.

- b. Mediasi melibatkan pihak ketiga netral yang membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan, mediator memfasilitasi dialog dan membantu dalam mencari solusi yang dapat diterima oleh semua pihak.<sup>6</sup>

## 2. Penyelesaian melalui kantor pertanahan

Pihak yang bersengketa dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa ke kantor pertanahan setempat. Kantor pertanahan memiliki mekanisme resmi untuk menangani sengketa terkait tanah, dan pertanahan akan menyelidiki sengketa terkait kepemilikan tanah.

Dan Peran badan pertanahan nasional dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi Konflik pertanahan harus diselesaikan melalui mediasi oleh BPN dan harus didukung oleh pihak yang berwenang. Mekanisme mediasi BPN digunakan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, dan prosesnya dimulai dengan penggugat mengajukan gugatannya di kantor BPN. Bagian administrasi kemudian menulis surat rekomendasi untuk bagian perselisihan, konflik, dan kasus yang akan ditangani permasalahannya berdasarkan laporan tersebut. Para pihak yang bersengketa kemudian dipanggil untuk mengadakan perundingan guna mencari titik kesepakatan oleh pihak yang bersengketa, konflik, dan kasus pengiriman surat. Mengikuti kesepakatan para pihak untuk menggunakan lembaga mediasi dalam menyelesaikan perselisihan.<sup>7</sup>

Kemudian mediasi dilakukan setelah pihak-pihak yang berselisih, konflik, dan kasus memberikan laporan yang bermanfaat. Setelah dibuatnya

---

<sup>6</sup> RusmaMurad, Mandar Maju, Bandung, Penyelesaian Sengketa Hukum Pertanahan, 2015 hal 33

<sup>7</sup> Mahasri, mediasi alternatif penyelesaian sengketa tanah di kantor pertanahan, Jakarta, 2016 hal. 23

Berita Acara, mediator perselisihan artinya, BPN akan memediasi perselisihan dengan kedua belah pihak agar tercapai kesimpulan yang menguntungkan kedua belah pihak. berpesta. Keputusan mediator akan dilaksanakan apabila diterima oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Dalam hal pelaksanaan putusan melalui tindakan administratif, khususnya melalui penyelesaian sengketa, berita, peran perjanjian damai Kepala BPN akan mendasarkan keputusannya pada peristiwa, pencatatan, atau laporan sebagai dasar penyelesaian perselisihan.<sup>8</sup>

Perubahan data akibat proses penyelesaian sengketa yang dilakukan BPN, sedangkan realisasi fisik dan administrasinya diakui oleh BPN. Keputusan mediasi harus ditandatangani oleh para pihak, mediator, dan saksi. BPN biasanya menyelesaikan penyelesaian pertanahan melalui mediasi organisasi berdasarkan dua prinsip utama:

- a. Kebenaran formal dari fakta yang relevan khawatir
- b. Kebebasan memilih para pihak mengenai pokok lingkungan.

Sebagai mediator, tugas BPN adalah membantu para pihak memahami sudut pandang satu sama lain dan mengidentifikasi isu-isu yang penting bagi mereka. Pertukaran informasi difasilitasi oleh mediator yang juga melakukan promosi berbicara tentang bagaimana mengendalikan ledakan emosi dan perbedaan minat, persepsi, dan strategi pemecahan masalah. Dengan menggunakan saluran yang tepat, mediator membantu berbagai organisasi dalam memprioritaskan permintaan individu dan menyajikan informasi

---

<sup>8</sup> Joni Emizon Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Mediasi Negosiasi Konsiliasi dan Arbitrase) (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017), hal. 37

tentang tujuan dan hak-hak dasar mereka. Penengah sering berinteraksi secara pribadi dengan pejabat pemerintah lainnya. Sebagai sumber informasi

Dibandingkan dengan pihak lain, mediator akan mengumpulkan lebih banyak informasi mengenai negosiasi dan proposal dan akan dapat menentukan apakah ada poin penting yang perlu dipertimbangkan untuk kasus tertentu.

### **2.2.2 Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Non Peradilan dan Melalui Peradilan Litigasi**

#### **1. Penyelesaian sengketa tanah Melalui non peradilan**

Penyelesaian permasalahan atau perbedaan pendapat di luar sistem peradilan (non-yudisial/non-yudisial). Penyelesaian Sengketa Alternatif (APS) atau Penyelesaian Sengketa Alternatif (ADR) adalah nama yang lebih umum untuk proses ini. Sesuai dengan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Alternatif Penyelesaian Sengketa diartikan sebagai suatu mekanisme penyelesaian sengketa atau perbedaan pendapat melalui metode yang telah disepakati oleh para pihak, seperti uji coba penyelesaian eksternal melalui konsultasi, konsolidasi, mediasi, atau tinjauan ahli.

Berikut Metode untuk menyelesaikan perselisihan atau konflik, adalah:

##### **a. Penyelesaian (konsiliasi).**

Metode penyelesaian ini terjadi dalam pengaturan legislatif, di mana semua pihak terlibat dalam diskusi dan debat terbuka untuk mengambil keputusan.



b. Mediasi

Dengan menandatangani perjanjian ini, kedua belah pihak menyetujui untuk berkonsultasi dengan pihak ketiga sebagai konsultan. Penyelesaian perselisihan dan konflik yang timbul dari permasalahan semacam ini akan dilakukan dengan bantuan pihak ketiga, ahli, atau seorang pialang. Bantuan ini harus diberikan oleh pihak ketiga yang netral atau tidak memihak (independen). Kepentingan dan keinginan para pihak harus menjadi pertimbangan ketika mediator menjalankan tugas dan fungsinya.

c. Arbitran

Sebagai cara untuk menyelesaikan perselisihan atau konflik, kedua belah pihak sepakat bahwa keputusan hukum akan diambil dalam situasi ini. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 Perjanjian arbitrase yang disepakati secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa menjadi dasar penyelesaian sengketa di pengadilan umum yang menangani perkara perdata di luar arbitrase.

d. Musyawarah (Negosiasion)

Musyawarah sebagai upaya penyelesaian perbedaan antar pihak di luar sistem hukum dengan tujuan mencapai kesepakatan atas dasar kerjasama yang lebih harmonis dan inovatif.

2. Penyelesaian sengketa dengan jalur litigasi

Penyelesaian konflik berdasarkan litigasi, atau penyelesaian perselisihan para pihak melalui sidang di hadapan hakim internal suatu

pengadilan Salah satu cara untuk menyelesaikan perselisihan adalah dengan litigasi dilakukan melalui sidang pengadilan, dimana hakim mempunyai kekuasaan untuk mengontrol dan memutusnya prosedur finalisasi Untuk mempertahankan haknya di hadapan pengadilan dalam masalah ini, semua pihak harus saling berhadapan Keputusan yang menunjukkan win-lose solution merupakan hasil akhir dari suatu perselisihan yang diselesaikan melalui jalur litigasi.

Litigasi atau lembaga peradilan negara dapat digunakan untuk menyelesaikan penyelesaian yang dicapai oleh pihak-pihak yang bersengketa penting. Hakim pengadilan akan meninjau perjanjian tersebut dalam serangkaian sidang konferensi Mahkamah Agung, badan peradilan yang berada di bawah Badan Peradilan Umum, pengadilan agama, pengadilan militer, pengadilan tata usaha negara, dan Mahkamah Konstitusi semuanya bertanggung jawab untuk menyelenggarakan peradilan pengadilan sebagai pelaksana kekuasaan.

Tanggung jawab utama lembaga peradilan adalah menerima, mengkaji, memutus, dan melaksanakan setiap perintah yang diberikan kepadanya dalam rangka menyelenggarakan keadilan berdasarkan Pancasila dan hukum di Negara Kesatuan Republik Indonesia. Putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, bersifat final, memberikan kepastian hukum dengan kedudukan pihak-pihak yang menang atau kalah (win and loss position), dan merupakan salah satu manfaat dalam mengadili suatu konflik. Apabila pihak yang kalah menolak untuk melaksanakan syarat-syarat putusan

pengadilan (eksekusi), maka putusan tersebut dapat dilaksanakan dengan terpaksa. Keistimewaan penyelesaian permasalahan melalui jalur litigasi diyakini dapat memberikan tiga jenis kekuatan terhadap putusan pengadilan, yakni putusan.

Pengadilan mempunyai kemampuan untuk mengikat para pihak, menerima bukti, dan menggunakan otoritas eksekutor yang kuat. Tidak ada jaminan kerahasiaan bagi pihak-pihak yang bersengketa karena sebagian besar proses hukum bersifat publik. Tentu saja hal ini akan menimbulkan perbedaan pendapat di industri perbankan Indonesia, padahal seharusnya demikian baik swasta maupun terbuka untuk umum. Tentu saja akan ada dampak buruk terhadap industri perbankan jika perselisihan di sektor ini diselesaikan melalui lembaga peradilan negara dan kemudian dipublikasikan. Penyelesaian yang dilakukan melalui sistem hukum litigasi adalah:<sup>9</sup>

1. Sistem hukumnya cukup formal dan ketat.
2. Seorang hakim yang dipilih oleh pemerintah mengambil keputusan.
3. Hakim mengambil keputusan akhir tanpa berkonsultasi dengan para pihak.
4. Persidangan bersifat terbuka sehingga keadaan pribadi para pihak dapat diungkapkan secara terbuka kepada masyarakat
5. Akibat yang bersifat memaksa dan mengikat
6. Penghakiman bersifat win-lose (menang-kalah) sehingga dapat merugikan hubungan pihak-pihak di kemudian hari
7. Secara umum proses penyiaran dapat diakses oleh masyarakat

---

<sup>9</sup> Bisnis, Iswi Sefrianto, Penyelesaian Sengketa Bisnis, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2018 hal. 41

8. Para pihak tidak dapat memilih sistem hukum atau pihak luar yang akan membantu menyelesaikan penyelesaiannya.
9. Para pihak tidak dapat menentukan jangka waktu penyelesaian sengketa.

Kelebihan penyelesaian sengketa dengan sistem litigasi adalah:

1. Karena Indonesia terbagi menjadi beberapa bagian dan mempunyai sistem peradilan, maka jangkauan pemeriksaannya lebih luas.
2. Biaya litigasi lebih murah dibandingkan non-litigasi. Ini sangat penting mengacu pada persyaratan agar keadilan ditegakkan di Indonesia dengan cara yang lugas, efisien, dan terjangkau. Fakta bahwa Negara mengontrol dan membiayai seluruh lembaga peradilan di Indonesia melalui APBN juga berkontribusi terhadap rendahnya biaya litigasi. Hal ini berbeda dengan lembaga APS yang sebagian besar dibentuk dan disponsori oleh badan hukum swasta (swasta).

Kekurangan system litigasi adalah:

1. Karena proses peradilan bersifat publik, maka kerahasiaan para pihak tidak dapat dilindungi.
2. Karena sifat sistem hukum yang terbuka, maka diperlukan jangka waktu yang sangat lama.
3. Kesempatan untuk mengajukan gugatan terhadap putusan hakim melalui banding, kasasi, atau peninjauan kembali.
4. Karena pilihannya adalah menang-kalah, hal ini dapat merugikan hubungan ke depan.

5. Karena hakim harus mengurus beberapa perkara hukum, maka hakim mampu menyelesaikan permasalahan yang ada. Apabila keadaan tersebut sedang berlangsung terutama pada daerah-daerah yang tidak berada di luar kewenangan hakim, para pihak tidak dapat memilih hakim yang akan mengadili kasus tersebut, memastikan bahwa keputusan yang dibuat tidak memihak dan mengikuti aturan keadilan. Di sisi lain, terlepas dari peraturannya, Anda tidak boleh menilai atau menolak untuk memverifikasi suatu istilah jika undang-undangnya tidak ada atau tidak jelas.

Terdapat langkah-langkah lebih lanjut yang dapat dilakukan oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan perbedaan mereka di luar jalur litigasi (pengadilan).

### **2.3 Penyelesaian Sengketa melalui Lembaga Peradilan**

Penyelesaian konflik pertanahan yang saat ini dikenal dan digunakan. Hal ini dilakukan melalui peradilan umum karena pada umumnya semua orang datang kesana untuk menuntut keadilan dengan permasalahan yang berkaitan dengan perkara pertanahan yang diajukan oleh warga yang mencari keadilan.

Salah satu cara hakim dapat menjalankan wewenangnya adalah melalui penyelenggaraan keadilan universal. Lingkungan perdagangan yang luas didominasi oleh:<sup>10</sup>

1. Pengadilan Negeri, pengadilan tingkat pertama,
2. Pengadilan Tinggi, pengadilan tingkat kedua

---

<sup>10</sup> Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Rusmadi Murad, Op.Cit.,2016, Hal 226

3. Mahkamah Agung Republik Indonesia merupakan pengadilan tertinggi di negeri ini dan pengadilan banding ketiga dalam suasana keadilan universal.

Pengadilan Negeri berkedudukan di Kota/Kabupaten. Daerah kabupaten dan kota dilindungi undang-undang. Sedangkan Ibukota Provinsi merupakan rumah bagi Pengadilan Tinggi. Provinsi ini tercakup dalam zona hukum. Peradilan Umum menerapkan hukum perdata seperti KUH Perdata dan undang-undang lain di luarnya, seperti UUPA, dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Tugas dan wewenang peradilan hukum perdata antara lain menerima, menyelidiki, memutus, dan menyelesaikan perselisihan antara para pihak dalam suatu perkara. Subjek konflik diatur dalam UU Nomor 14 Tahun 1970 pasal 2 ayat (1) sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 35 Tahun 1999 yang kini menjadi UU Nomor 4 Tahun 2004 dengan pasal 16 ayat (1). undang-undang tersebut dapat digunakan dalam tahap kasasi dan upaya hukum dalam keadaan yang tidak lazim, khususnya peninjauan kembali ke Mahkamah Agung Republik Indonesia.

UU No.5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU Mahkamah Agung No.14 Tahun 1985 jo UU No.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.<sup>11</sup> Sebelum disahkannya UU No.5 Tahun 1986, terdapat banyak peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Mahkamah Agung. Undangan tersebut telah menyatakan bahwa dalam penyelesaian tersebut, setiap individu atau organisasi hukum sipil yang tidak puas dapat mengajukan keberatan. Sehubungan dengan putusan pengadilan, Anda dapat mengajukan permohonan

---

<sup>11</sup> Ibid hal.226

administratif. Sengketa pertanahan diselesaikan di pengadilan biasa sesuai dengan Buku II KUH Perdata karena Hukum pertanahan diatur dalam KUHPerdata yang kedua. HIR/RBg merupakan hukum acara yang digunakan untuk menegakkan hukum formal. Sekalipun buku kedua sudah dihapus saat UUPA disahkan, namun belum ada hukum acara yang mendukung UUPA tersebut. HIR/RBg masih dimanfaatkan.

Selain itu, HIR/RBg digunakan sebagai standar hukum pemilu negara bagian. tanah ini mempunyai hak dan status sekaligus, maka keduanya tidak dapat dipisahkan. Selain itu, kecil kemungkinannya untuk berhasil memperbaiki subjek (pemegang hak) dan objek (tanah). Sengketa yang dikatakan hak adalah sengketa perdata atau kewenangan peradilan umum. Setiap tempat perkemahan diatur oleh hak milik, yang sering dikenal sebagai besaran relatif hak sipil (hak yang berdasarkan hukum perdata atau civil law) hanya mencakup kemampuan atau yurisdiksi hakim atau pengadilan untuk mengambil keputusan; dalam hal ini hakim atau pengadilan sipil.

Hakim atau pengadilan adalah suatu peralatan dalam satu yurisdiksi hukum yang dipercayakan untuk mengkomunikasikan hukum yang sebenarnya antara dua pihak yang terlibat dalam perkawinan atau hubungan lainnya.<sup>12</sup> Saat bertransaksi diskusi terhenti, atau menjadi jelas bahwa ada permasalahan Disarankan bagi pihak-pihak yang terlibat untuk mengajukan permasalahan ke pengadilan yang harus diselesaikan oleh lembaga lain yang berwenang, misalnya pengadilan. Potensi yang dipilih oleh lembaga pertanian untuk tetap menggunakan

---

<sup>12</sup> Hukum Pembuktian oleh R. Subekti, Pradnya Paramita, Jakarta 2016, hal.5

hal-hal tersebut di atas tidak dihilangkan. mengambil keputusan dan melaksanakannya sesuai dengan kewenangan yang telah ada berdasarkan peraturan yang berlaku. Jadi, secara umum sifat penyelesaiannya adalah: karena suatu pengaduan melibatkan persaingan klaim atas tanah, hak-hak lain atas suatu prioritas atau peluang, atau adanya tindakan yang merugikan dirinya. Dalam mengambil keputusan akhir, harus selalu mempertimbangkan/berlandaskan pada hukum yang berlaku, menyeimbangkan kepentingan para pihak, dan menjunjung tinggi hukum. Jawaban ini perlu diselesaikan. Jika para pihak memperdebatkan solusinya, maka masalahnya tidak terselesaikan, begitu pula sebaliknya. Jika Kepala BPN secara sepihak menyetujui penyelesaian dan meminta pengadaan segera (peninjauan kembali) keputusan tata kelola tanpa mengabaikan upaya terbaik para pihak, maka permasalahan tersebut harus diselesaikan di pengadilan. Jika analisis menunjukkan keputusan Tata melanggar kewajiban resmi Negara Apabila BPN sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan proses terkait, Kepala BPN juga dapat menerbitkan a Hukum Pembuktian, oleh R. Subekti, Pradnya Paramita, Jakarta 2001, halaman 1 Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, Ali Achmad Chomzah, Pustaka Prestasi, Jakarta, 2003, hal.32 putusan termasuk menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan terhadap penyelenggaraan negaranya keputusan yang telah dikeluarkan oleh pejabat BPN, akibat penolakan, meskipun ada pihak-pihak yang mengajukan gugatan ke pengadilan setempat, namun keputusan administratif dan negara sejak dikeluarkannya tetap asli dan sah. Hal ini dilarang selama suatu perkara sedang menunggu penyelesaian di pengadilan dan sampai suatu putusan mempunyai



kekuatan hukum tetap. pejabat administrasi negara yang bertanggung jawab untuk melaksanakan perubahan pada lahan yang terkena dampak. Untuk melindungi semua pihak yang terlibat dan berkepentingan sambil menunggu keputusan yang mempunyai kewenangan mengubah undang-undang, menurut pejabat Tata, pelaku usaha di sektor pertanian yang bersangkutan harus berpegang pada prinsip umum tata kelola yang baik. Hal ini dilakukan untuk menghindari permasalahan di kemudian hari yang dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak-pihak yang bergugat, atau pihak ketiga. Apabila hakim yang mempunyai kewenangan hukum mengambil keputusan, maka kepala kantor pertanahan akan mengambil keputusan. kabupaten atau kota setempat melalui kepala kantor wilayah BPN di provinsi yang bersangkutan mengajukan permohonan Pembatalan atau pencabutan keputusan tata usaha negara di bidang pertanahan yang telah memutuskan hal tersebut.

Mempunyai kesanggupan hukum untuk membatalkan atau membatalkan keputusan resmi pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah harus Tindakan kebijakan yang harus dilakukan terkait dengan adanya hakim yang tidak dapat dieksekusi (non-executable) menjadi kewenangan Kepala BPN. Kepala BPN harus mengkaji semuanya untuk mengambil keputusan selanjutnya.<sup>13</sup> Tapi satu hal harus dilakukan, Mengingat penyelesaian itu melalui jalur hukum Hal ini umumnya memerlukan waktu yang sangat lama.

---

<sup>13</sup> Ibid

## **2.4 Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Alternative Dispute Resolution**

Tata cara penyelesaian konflik dan perselisihan dalam masyarakat yang sedang berkembang dan berubah Kemudian, penyelesaian sengketa alternatif, atau ADR, diperkenalkan Format ini menekankan pada penciptaan teknik penyelesaian sengketa kooperatif di luar hukum. Teknik/cara resolusi ADR adalah penyelesaian sengketa yang diterima bersama dan dicapai melalui "prosedur informal". Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) adalah sebuah konsep penyelesaian konflik atau penyelesaian konflik di luar saluran komunikasi normal yang diterapkan pada masalah atau solusi tertentu.

Berkaitan dengan beberapa konflik atau resolusi "win-win" (win-win). Solusi "win-win" adalah solusi yang mempunyai solusi "win-win" dan dapat digunakan untuk menyelesaikan suatu konflik atau memenuhi kebutuhan semua pihak yang terlibat (kepentingan bersama). ADR telah digunakan dalam budaya tradisional Indonesia untuk menyelesaikan masalah-masalah tradisional, meskipun ide dan filosofi kelengkapannya muncul secara paradox Pada kenyataannya, konflik kooperatif sering kali muncul dalam masyarakat yang berperkara hukum atau tidak memiliki dasar penyelesaian konflik kooperatif. Kami mendokumentasikan pola penyelesaian konflik internal dari budaya tradisional dan teknik penyelesaian konflik yang dikembangkan di laboratorium yang merupakan produk Indonesia, khususnya komunitas hukum di Indonesia. Melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Penyelesaian Alternatif telah dilakukan langkah hukum untuk memodernisasi Undang-Undang Arbitrase Nasional.

Oleh karena itu, ADR (negosiasi, mediasi, konsiliasi) dan arbitrase secara konsisten digunakan di sektor korporasi Indonesia sebagai sarana penyelesaian konflik di luar pengadilan. Pertumbuhan ADR baik di dalam maupun di luar pengadilan telah terlihat dalam berbagai hasil penelitian diagnostik.

1. Meskipun dukungan dan komitmen pemerintah terhadap ADR sangat kuat, masih banyak yang harus dilakukan untuk mewujudkannya. Misalnya, RUU Arbitrase perlu diselesaikan dan komponen ADR (perundingan, mediasi, dan konsiliasi) dimasukkan ke dalamnya agar memiliki dasar hukum yang lebih kokoh.
2. Meskipun pola penyelesaian secara konsensus sudah diketahui dan tertanam dalam masyarakat, konsensus dan musyawarah yang merupakan cikal bakal ADR – masih kurang dipahami oleh sebagian besar masyarakat.
3. Kesempatan untuk menggunakan ADR di pengadilan (court annexed) sesuai dengan Pasal 131 HIR belum dimanfaatkan secara maksimal.
4. Praktik ADR di masyarakat harus menjadi landasan bagi pembentukan organisasi ADR di luar ruang sidang. Lembaga kekuasaan kehakiman yang ada seperti MPP, Pengadilan Pelayaran, dan pada dasarnya P4D/P4P merupakan semacam pola ADR yang lengkap dengan proses yang lebih baik, aturan main yang lebih tepat, dan sumber daya manusia yang berkualitas. Pengembangan kelembagaan juga harus dilakukan pada lembaga-lembaga tersebut.
5. Fasilitas pelatihan yang dapat dimasukkan ke dalam kurikulum dan kursus pelatihan keterampilan fakultas hukum diperlukan untuk pengembangan

sumber daya manusia yang profesional. hukum LSM yang terkait dengan ADR dan asosiasi profesional advokat dan pengacara semuanya berkontribusi terhadap pengembangan sumber daya manusia.

## **2.5 Bentuk-Bentuk Alternative Dispute Resolution**

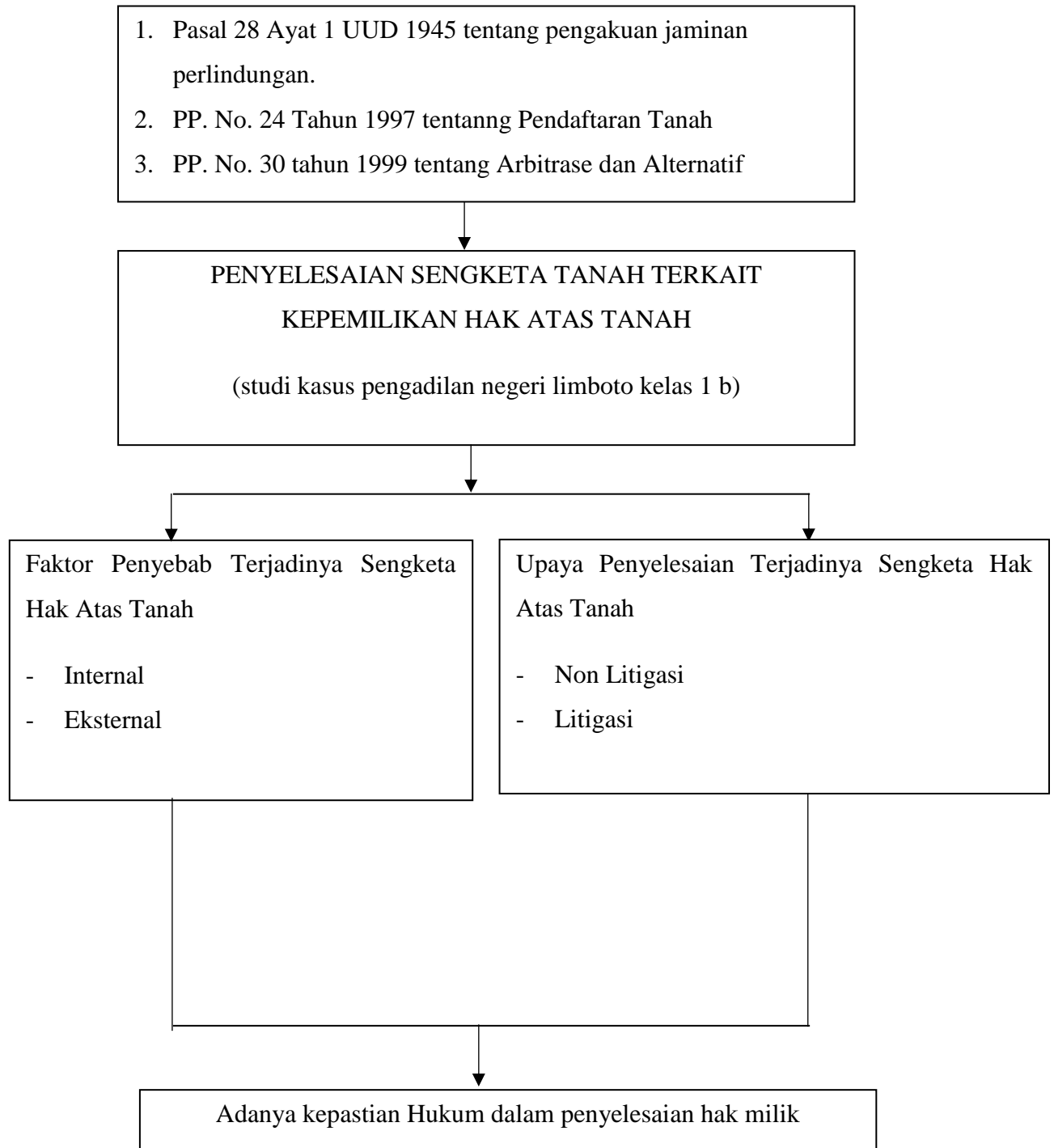
ADR berupaya meningkatkan efisiensi, khususnya untuk menghemat biaya dan penundaan dalam mempersiapkan pengadilan yang kelebihan beban, ADR lain dari itu mencatat bahwa dalam proses konvensional, proses penyelesaian biasanya berada di tangan pengacara yang menggunakan prosedur dan terminologi serta argumen mereka sendiri, melalui adjudikasi atau litigasi di pengadilan, namun juga dalam banyak hal berfokus pada pemberdayaan individu atau orang. Hal ini bertujuan agar ADR dapat menghubungkan kembali masyarakat dengan pengetahuan batin atau akal sehatnya dalam situasi ini.

Namun hipotesis ini kemudian menjadi:

1. Alternatif penyelesaian sengketa (ADR)/PPS (Option Dispute Resolusi) di luar pengadilan.
2. ADR (Alternatif Penyelesaian Sengketa) dan PPS (ADR di dalam pengadilan)  
Mengakui sistem Court Connected Arbitration (CDR) yang digunakan di American Union atau sistem Court Annexed Arbitration yang digunakan di Australia. Satu-satunya kasus yang diproses adalah “klaim kecil” yang menggunakan suatu metode:
  - a. Tidak langsung di proses melalui litigasi, tetapi lebih dahulu di proses melalui arbitrase.
  - b. Yang bertindak sebagai arbitrator adalah seorang hakim yang bertugas di pengadilan tersebut.

- c. Mau tidak mau para pihak mesti mengikuti proses arbitrase dahulu, oleh karena itu sistem ini disebut juga Compulsory Arbitration System dan karenanya putusan hakim dalam bentuk putusan Arbitrase (Arbitral Award).
- d. Putusan arbitrase bila disetujui oleh para pihak berkekuatan eksekutorial, dan bila tidak disetujui, putusan tersebut batal demi hukum dan selanjutnya dilakukan pemeriksaan melalui proses litigasi.

## 2.6 Kerangka Pikir



## **2.7 Definisi Operasional**

1. Sengketa tanah adalah situasi konflik atau pertentangan antara dua pihak atau lebih yang muncul akibat klaim yang saling bersaing atau tumpang tindih terkait kepemilikan, penggunaan, atau hak-hak yang berkaitan dengan sebidang tanah atau properti.
2. Kepemilikan adalah kekuasaan yang didukung secara sosial untuk memegang kendali terhadap sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya untuk tujuan pribadi.
3. Hak atas tanah adalah konsep hukum yang mengatur hubungan antara individu atau entitas hukum dengan tanah atau property

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan teknik penelitian empiris; Penelitian empiris dikenal dengan doktrin yang pendekatannya adalah terjun langsung ke lapangan dan menyelidiki peristiwa-peristiwa sosial yang terjadi di masyarakat. Penelitian empiris biasanya melihat fakta-fakta penelitian yang berlangsung secara real time, sehingga jenis penelitian ini dikenal sebagai penelitian non-doktrinal atau tidak memiliki pendekatan kasus langsung.<sup>14</sup>

Ada pun pendapat dari Abdul Kadir Muhammad memberikan penyelesaian mengenai empiris bahwa penelitian yang dilakukan dengan cara tidak tertulis mengenai perilaku hukum masyarakat luas, sehingga dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa penelitian akan dilaksanakan di Pengadilan Negeri Limboto Kelas 1 B

#### **3.2 Objek Penelitian**

Objek merupakan sasaran yang mau diteliti sehingga penelitian itu dapat diketahui mengenai sifat dan perilakunya, objek dalam penelitian adalah tentang penyelesaian sengketa tanah terkait kepemilikan hak atas tanah.

#### **3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian**

Adapun yang menjadi lokasi penelitian ini adalah di Gorontalo dalam hal ini Pengadilan Negeri Limboto Kelas 1 B dan waktu penelitian selama 2 (Dua) Bulan.

---

<sup>14</sup> Penelitian Hukum dan Hukum oleh Abdul Kadir Muhammad, 2017, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hal. 103



### **3.4 Jenis dan Sumber Data**

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer di peroleh langsung dari sumber asli melalui wawancara. Sedangkan data sekunder di peroleh dari pengkajian (penelaah) studi pustaka, literature, jurnal dan dokumen dari instansi terkait.

### **3.5 Populasi dan sampel**

#### **1. Populasi**

Populasi yaitu seluruh jumlah dari satuan ataupun individu yang karakteristiknya akan diteliti dan satuan ataupun individu tersebut bisa dikatakan adalah unit analisis seperti orang-orang, institusi-institusi, dan lain sebagainya. Adapun populasi dalam penelitian adalah Humas/Juru Bicara Di Pengadilan Negeri Limboto dan pihak terkait didalam sengketa ini.

#### **2. Sampel**

Menurut Ridwan,<sup>15</sup> sampel adalah bagian dari populasi dengan karakteristik atau keadaan tertentu yang akan diperiksa untuk menentukan besarnya sampel penelitian ini. Sampel adalah keseluruhan populasi yang dianggap mewakili populasi tersebut. Sampel penelitian ini yaitu dari dua orang dibagian Humas/Juru Bicara di pengadilan negeri limboto dan satu orang panitera pengadilan negeri limboto dan satu orang dari pihak penggugat.

---

<sup>15</sup> Ridwan metode penelitian (jakarta, Ghalia Indonesia, 2014) hlm 55

### **3.6 Teknik Pengumpulan Data**

Adapun teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1. Wawancara di mana penulis mengajukan pertanyaan dan menerima tanggapan dari mereka yang terlibat dalam topik yang sedang dibahas. Wawancara merupakan percakapan yang dilakukan untuk mendapatkan informasi atau data secara langsung dari subjek penelitian dalam hal ini yang berwenang di lingkungan pengadilan negeri limboto kelas 1 B
2. Dokumen, dimana penulis mengumpulkan informasi mengenai permasalahan yang sedang diselidiki. Dengan menggunakan berbagai buku dan karya sastra, informasi dikumpulkan untuk strategi.

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Daerah hukum Pengadilan Negeri Limboto meliputi 2 (dua) wilayah Kabupaten yaitu Kabupaten Gorontalo dan Kabupaten Gorontalo Utara. Kedua Kabupaten ini termasuk dalam daerah Provinsi Gorontalo. Kabupaten Gorontalo dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822); dan mengalami pemekaran menjadi Kabupaten Boalemo pada Tahun 1999 dengan Undangundang Nomor 50 Tahun 1999. Pada Tahun 2003 Kabupaten Gorontalo mengalami pemekaran kembali menjadi Kabupaten Bone Bolango dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2003, terakhir pada tahun 2007 Kabupaten Gorontalo mengalami pemekaran menjadi Kabupaten Gorontalo Utara dengan undang-undang nomor 11 tahun 2007. Berdasarkan pemekaran daerah kabupaten ini, maka Pengadilan Negeri Limboto juga telah 2 kali dilakukan pemisahan perkara berdasarkan wilayah hukum masing-masing daerah, yaitu Pengadilan Negeri Tilamuta untuk menangani perkara dalam wilayah kabupaten Boalemo yang berdiri pada tahun 2003 serta Pengadilan Negeri Marisa untuk menangani perkara dalam wilayah kabupaten Pohuwato yang diresmikan pada tahun 2009

#### **4.1.1 Sejarah Pengadilan Negeri Limboto**

Pengadilan Negeri Limboto, berdiri sejak tanggal 18 April 1978. Saat itu Pengadilan Negeri Limboto masuk dalam wilayah hukum Pengadilan Tinggi Sulawesi Utara serta masih berada dalam naungan Departemen Kehakiman Republik Indonesia.

Gedung Pengadilan Negeri Limboto di bangun pada bulan Februari 1980 di atas tanah seluas 624 m dengan bentuk bangunan berlantai dua. Gedung tersebut diresmikan oleh Direktur Jenderal Pembinaan Badan Peradilan Umum Departemen Kehakiman R. Soeroto, SH. pada tanggal 18 September 1980. Sebelumnya, gedung Pengadilan Negeri Limboto masih menempati gedung Pemerintah Daerah Kabupaten gorontalo, yang saat ini dijadikan Gedung DPRD Kabupaten Gorontalo.

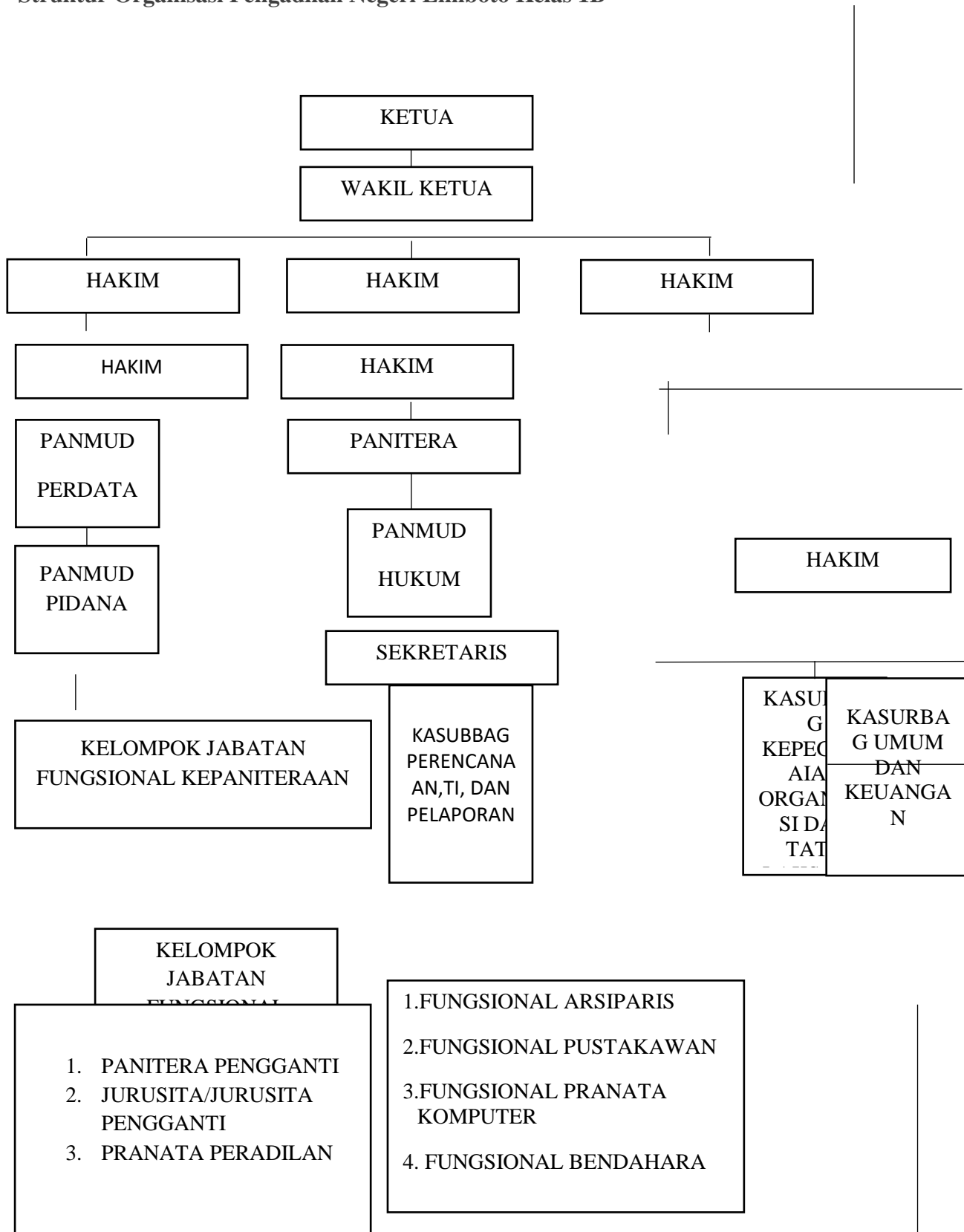
Pengadilan Negeri Limboto diresmikan menjadi Pengadilan Negeri Kelas I B pada tanggal 28 Februari 2005 oleh Ketua Mahkamah Agung RI Prof. Dr. H. Bagir Manan, SH. MCL.

Nama-nama Hakim yang pernah menjabat sebagai Ketua Pengadilan Negeri Limboto adalah sebagai berikut :

1. Emil Agus Kalalo, S.H. (1978-1983)
2. Mohammad Amien Umar, S.H (1983-1989)
3. J. T. T. Todingan, S.H. (1990-1991)
4. Kimar Saragih Siadari, S.H. (1991-1993)
5. Damianus Nau Dasnan, S.H. (1993-1995)
6. Rintjard Sianipar, S.H. (1995-1997)

7. Freddy S. Kurnia, S.H. (1998-2002)
8. Pattiasina Abraham, S.H. (2002-2004)
9. Armino Pardede, S.H. (2004-2006)
10. Hi. Margono, S.H., M.Hum., M.M. (2006-2008)
11. Sigit Priyono, S.H., M.H. (2008-2010)
12. Rudi Widodo, S.H., M.H. (2010-2012)
13. Jupriyadi, S.H., M.Hum. (2012-2014)
14. Fransiskus Arkadeus Ruwe, S.H., M.H. (2014-2015)
15. Dwi Purwadi, S.H., M.H. (2015-2016)
16. Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H. (2016-2017)
17. Anry Widyo Laksono, S.H., M.H. (2017-2019)
18. Ahmad Samuar, S.H. (2019-2021)
19. R. Hendy Nurcahyo Saputro, S.H., M.Hum. (2022-2024)

## Struktur Organisasi Pengadilan Negeri Limboto Kelas 1B



#### **4.1.2 Visi Misi Pengadilan Negeri Kelas 1b**

VISI

“TERWUJUDNYA PENGADILAN NEGERI LIMBOTO YANG AGUNG”

MISI

1. Menjaga kemandirian Pengadilan Negeri Limboto
2. Memberikan pelayanan hukum yang berkeadilan di Pengadilan Negeri Limboto
3. Meningkatkan kualitas, kepemimpinan Pengadilan Negeri Limboto
4. Meningkatkan kredibilitas dan transparansi Pengadilan Negeri Limboto

#### **4.2 Faktor Penyebab Terjadinya Persengketaan Hak Atas Tanah**

Konflik atau sengketa terjadi karena adanya perbedaan persepsi yang merupakan penggambaran tentang lingkungan yang dilakukan secara sadar yang didasari pengetahuan yang dimiliki seseorang, dimana lingkungan yang dimaksud adalah lingkungan fisik maupun sosial.<sup>16</sup> Pada hakekatnya, kasus pertanahan terjadi karena berbeda pandangan mengenai status hukum masing-masing dalam kaitannya dengan kepemilikan atas tanah tertentu atau berbeda pandangan mengenai hal-hal yang berkenaan dengan tanah.

Dari hasil yang peneliti dapati tersebut kemudian peneliti mewawancarai Humas/Juru Bicara di pengadilan negeri limboto dan panitera pengadilan negeri limboto faktor yang terjadinya sengketa hak atas tanah.ada dua faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah yaitu perselisihan sertifikat atau ketidak jelasan dokumen (internal) dan tumpang tindih dalam sertifikat tanah atau ada dua

---

<sup>16</sup> Koentjaraningrat, kebudayaan metaliteit dan pembangunan. Gramedia , Jakarta 2016. Hal 103

orang atau lebih yang memiliki sertifikat yang sama (eksternal)<sup>17</sup>.

#### **4.2.1 Internal**

Faktor internal penyebab terjadinya sengketa tanah yaitu batas tanah yang tidak jelas, tidak adanya surat bukti kesepakatan dan perjanjian yang pernah dibuat oleh para leluhur dari kedua belah pihak, meningkatnya nilai-nilai tanah secara ekonomi serta melunturnya nilai budaya dan hukum adat. Sengketa diartikan sebagai sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran-pertengkaran. sengketa diartikan sebagai pertentangan atau konflik yang terjadi dalam kehidupan masyarakat yang membentuk oposisi pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan.<sup>18</sup>

Perselisihan atau sengketa yang selanjutnya dipakai istilah sengketa juga berhubungan dengan soal yang sederhana atau kompleks dan melibatkan berbagai jenis persoalan, diantaranya perbedaan pemahakan tentang sesuatu hal yang muncul, misalnya dalam penggunaan kata-kata yang membingungkan atau adanya perbedaan asumsi serta perbedaan persepsi mengenai keadaan. Konsep keadilan dan moralitas budaya nilai-nilai dan sikap<sup>19</sup>.

Defenisi mengenai sengketa pertanahan dalam peraturan kepala BPN RI Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Menyatakan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan

---

<sup>17</sup> hasil wawancara dengan juru bicara pengadilan negeri limboto

<sup>18</sup> DY.Witanto,. Hukum acara mediasi dalam perkara perdata di lingkungan peradilan umum dan peradilan agama menurut PERMA no.1 Tahun 2008 alfabeta, Bandung, 2021, Hal.2

<sup>19</sup> Priyatna Abdurrasyid H, Arbitse dan alternatif penyelesaian sengketa , Jakarta ,2015, Hal.3



pertanahan antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara social politis<sup>20</sup>.

Munculnya sengketa tanah tidak lepas dari pemahaman masyarakat tentang kepemilikan hak atas tanah yang dipersepsikan berbeda dengan kepemilikan hak atas tanah oleh hukum secara formal. Masyarakat dari masa ke masa juga mengalami perubahan perilaku dan pola pikir. Sering terjadi dimasyarakat terdapat berbagai jenis tanah yang kepemilikannya merupakan milik perseorangan, keluarga dan persekutuan masyarakat hukum adat. Adapun kasus sengketa tanah yang menjadi objek adalah sengketa tanah milik perorangan.

Penggugat dan tergugat merupakan tetangga bahkan mempunyai hubungan kekeluargaan maupun kerabat. Tanah yang menjadi sengketa kebetulan juga hanya dititipkan ataupun dipinjamkan, hanya bermodalkan perjanjian lisan .

Kasus terjadi bermula ketika adanya klaim tanah oleh tergugat terhadap tanah milik penggugat. Karena mereka yang membuat perjanjian telah meninggal Namun mengklaim bahwa tanah tersebut adalah milik dia, karena jika demikian selaku pemilik tanah tentunya penggugat merasa dirugikan kemudian menemui tergugat untuk menyampaikan telah terjadi kesalahan didalam mengklaim dan akhirnya menjadi persengketaan atas tanah tersebut. penggugat merasa keberatan karena yakin bahwa tanah tersebut adalah milik mereka sebagai warisan dari Ayah mereka. Musyawarah telah dilaksanakan diantara kedua belah pihak tetapi belum menemukan jalan keluar, karena masing-masing pihak yakin bahwa tanah tersebut

---

<sup>20</sup> Pasal 1 ayat (2) Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

adalah milik mereka masing-masing. Penggugat dan tergugat akhirnya sepakat untuk menyelesaikan perkara diantara mereka melalui pengadilan .

Hal-hal yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah pada hakikatnya disebabkan oleh :

1.Administrasi pertanahan dimasa lalu yang kurang tertib

Penguasaan dan pemilikan tanah di masa lalu sering tidak didukung dengan bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap. Didalam masyarakat masih sering dijumpai penguasaan dan pemilikan tanah yang data fisiknya beda dengan data administrasi dan data yuridisnya. Oleh karena itu, kebijakan pertanahan untuk melakukan inventarisasi penguasaan dan pemilikan tanah sangat penting dalam rangka memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum suatu hak atas tanah.

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

Pertanahan merupakan subsistem dari sumber daya agrarian dan sumber daya alam. Namun demikian peraturan perundang-undangan dibidang sumber daya agraria dan sumber daya alam, termasuk pertanahan belum saling teerpadu, bahkan dalam beberapa hal terlihat saling bertentangan.

3. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten

Akibat dari tidak sinkronnya pengaturan tersebut, maka menimbulkan konflik kewenangan maupun konflik kepentingan. Supremasi Hukum, keterbukaan dan keberpihakan antara kepentingan rakyat merupakan tuntutan reformasi. Supremasi hukum tampaknya kurang memperoleh perhatian yang seimbaang dari segenap elemen bangsa.

4. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen. Dari faktor penegakan hukum terlihat kurang adanya ketegasan dalam menerapkan hukum terhadap pelanggaran-pelanggaran di bidang pertanahan. Hal ini terlihat dari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan perkebunan dan sebagainya.

Dengan demikian mengacu pada beberapa penyebab terjadinya konflik pertanahan dapat dikelompokkan dalam dua faktor utama yaitu faktor hukum dan faktor non hukum.<sup>21</sup> faktor hukum meliputi :

- a. Tumpang tindih peraturan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agrarian lainnya, namun dalam berjalannya waktu dibuatlah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agrarian tetapi tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya, bahkan justru menempatkan UUPA sejajar dengan undang-undang agrarian. Struktur hukum pertanahan menjadi tumpang tindih. UUPA yang awalnya merupakan payung hukum bagi kebijakan pertanahan tidak berfungsi dan bahkan secara substansial terdapat pertentangan dengan diterbitkannya berbagai peraturan perundangan sektoral.<sup>[1]</sup> Peraturan perundangan sektoral yang dimaksud antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1967 tentang Pokok – Pokok Kehutanan yang diperbaharui dengan

---

<sup>21</sup> Maria S.W. Sumardjono , 2015 , Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta, Hal. 80

Undang-Undang Nomor 41 tahun 1999 tentang Kehutanan, Undang-Undang 11 tahun 1967 tentang Undang-Undang Pertambangan, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1967 tentang Undang-Undang Pertambangan Minyak dan Gas Bumi, Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1975 tentang Undang-Undang Pengelolaan Lingkungan Hidup, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam dan Ekosistem, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang dan yang terakhir adalah Undang-Undang 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah serta Undang-Undang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah. Keseluruhan Undang-Undang tersebut mempunyai posisi yang sama dan menjadikan tanah sebagai objek yang sama. Benturan lapangan tidak dapat dihindarkan, antara penggunaan dan penafsiran undang-undang yang berbeda oleh pejabat pemerintah sektoral yang berbeda-beda terjadi atas konflik penguasaan tanah yang sama. Perbedaan antara undang-undang tersebut diatas tidak hanya dapat memberikan peluang pada perbedaan interpretasi para birokrat, tetapi juga secara substansial undang-undang tersebut tidak integrative.

b. Regulasi kurang memadai

Regulasi dibidang pertanahan belum seutuhnya mengacu pada nilai dasar Pancasila dan filosofi Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi dan kesejahteraan. Dalam

banyak kasus pertanahan, hak-hak rakyat pemilik tanah seringkali diabaikan. Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, misalnya tanah milik petani yang menjadi lokasi pembangunan diambil secara paksa dengan memberikan ganti rugi berdasarkan nilai jual objek pajak. Padahal, tanah tersebut merupakan sumber kehidupan dari petani yang bersangkutan termasuk anak dan cucu-cucunya dimasa mendatang Penghitungan ganti rugi berdasarkan nilai jual objek pajak dalam hal ini, tentu jauh dari rasa keadilan apabila soal kesejahteraan. Dalam menyusun sebuah regulasi haruslah hal-hal ini dipertimbangkan secara menyeluruh, apalagi terkait dengan hak asasi manusia dari rakyat. Disisi lain penegakan hukum kerap kali berhenti pada mekanisme formal dari aturan hukum yang mengabaikan nilai- nilai keutamaan yang terkandung dalam kaidah hukum. Akibatnya, penegakan hukum cenderung bersifat mekanistik sehingga mengabaikan nilai-nilai substantinya.

- c. Tumpang tindih peradilan Saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana serta peradilan tata usaha negara. Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana.

Factor non hukum meliputi:

a. Tumpang tindih penggunaan tanah

Sejalan dengan waktu, pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan tetap atau mungkin berkurang. Karena banyak tanah pertanian telah berubah fungsi. Pemerintah juga terus menyelenggarakan banyak proyek pembangunan. Tidak dapat dihindarkan bahwa dalam sebidang tanah yang sama dapat timbul kepentingan yang berbeda. Masalah pembangunan yang bersentuhan langsung dengan penggunaan tanah tersebut ternyata telah membawa implikasi lain terutama terhadap ketersediaan tanah pertanian sebagai sumber pangan dan mata pencaharian petani, serta semakin menyempitnya pemilikan tanah pertanian oleh petani. Alih fungsi lahan yang tidak dapat dihindari tersebut menuntut peran pemerintah daerah sebagai pengambil kebijakan untuk tetap menjaga ketersediaan tanah pertanian. Selain pemerintah, partisipasi masyarakat dalam menjaga ketersediaan tanah pertanian juga diperlukan. Dalam rangka memelihara kelestarian lingkungan, termasuk didalamnya tanah, maka memerlukan dukungan dari berbagai pihak, disamping peranan segenap Lembaga swadaya masyarakat yang berkaitan dengan pengelolaan lingkungan juga sangat diharapkan peran serta masyarakat Tumpang tindih penggunaan tanah, terkait dengan

kebijakan pemerintah dalam pemanfaatan tanah yaitu pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan rencana tata ruangnya, sebagai contoh pemberian ijin oleh pemerintah daerah setempat untuk berdirinya sebuah pabrik atau perumahan diatas sawah yang produktif, berdirinya pabrik ditengah-tengah perumahan, berdirinya perumahan ditengah-tengah kawasan industri.

b. Nilai ekonomis tanah tinggi

sejak masa orde baru, nilai ekonomis tinggi. Hal ini terkait dengan politik peningkatan pertumbuhan ekonomi yang dicanangkan pemerintah dengan menitikberatkan pada pembangunan. Tuntutan pembangunan khususnya infrastruktur yang semakin tinggi dan merata diseluruh wilayah Indonesia serta perkembangan kebutuhan masyarakat menyebabkan harga tanah naik.

Pemerintah orde baru mendapatkan kebijakan berupa tanah sebagai bagian dari sumber daya agrarian tidak lagi menjadi sumber produksi atau tanah tidak lagi untuk kemakmuran rakyat, melainkan tanah sebagai asset pembangunan demi mengejar pertumbuhan ekonomi yang bahkan kebijakan itu sangat merugikan kepentingan rakyat. Fungsi social tanah pun dikesampingkan karena semuanya berorientasi pada prinsip bisnis.

c. Tanah tetap, penduduk bertambah

Kasus sengketa tanah sebenarnya bukanlah fenomena baru, tetapi sudah sering terjadi. Kasus ini muncul sejak masyarakat mulai merasa kekurangan tanah sebagai akibat ledakan jumlah penduduk dan penjajahan. Pertumbuhan penduduk yang amat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, sementara jumlah lahan yang tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomis yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan mati-matian.

Selain pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi, kebijakan agrarian yang dikeluarkan pemerintah kolonial, seperti pelaksanaan penanaman kopi wajib, kebijakan pajak tanah, kebijakan tanam paksa, dan kebijakan pemerintah partikelir sangat merugikan hak-hak penduduk atas tanah. Diberlakukannya Undang-Undang Agraria tahun 1870 (yang memberikan kebebasan kepada swasta asing dengan baik hak *erfpacht* dan konsep *domein verklaring* dan bertambahnya jumlah penduduk menyebabkan timbulnya kekurangan tanah untuk pertanian.

#### 4.2.2 Eksternal

Faktor eksternal yang melatarbelakangi terjadinya sengketa tanah yaitu pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) banyak mengeluarkan sertifikat tanah atas tanah yang diusulkan oleh orang tertentu tanpa menanyakan lebih jelas apakah tanah tersebut benar adalah milik orang yang bersangkutan atau bukan, sehingga jika ada tanah yang dijual oleh



salah satu pihak tanpa ada persetujuan dari pemilik tanah yang sah maka akan menimbulkan masalah terkait status sertifikat yang diterbitkan oleh BPN atas tanah tersebut. Faktor ini sering terjadi dimasyarakat yang dimana hampir disetiap kasus persengketaan atas tanah selalu memiliki sertifikat yang tumpang tindih ataupun memiliki dua sertifikat yang sama .

#### **4.3 Upaya Penyelesaian Sengketa atas tanah**

Konflik tanah kerap kali terjadi pada tanah yang belum didaftarkan kepemilkannya kepada Badan Pertanahan, maupun yang sudah didaftarkan hal tersebut akan sering kita jumpai pada tanah yang terletak di daerah-daerah pedesaan atau daerah pelosok yang masih kurang akan pemahaman yang mengetahui akan pentingnya pendaftaran tanah dilakukan dan memperjelas batas-batas dan luas dari wilayah tanah tersebut. Adapun kasus sengketa tanah yang penulis akan jadikan sebagai penelitian yaitu

Objek sengketa adalah tanah milik penggugat/termohon yang diperoleh dari Orangtua T.M. Orangtuanya meminjamkan tanah kepada inisial N.H untuk ditempatkan dan dijadikan tempat tinggal dengan perjanjian hanya bisa membangun tempat tinggal/rumah dari kayu dengan tujuan agar tanah itu tidak dibuat bangunan yang bersifat tetap . Kemudian, orangtua T.M meninggal dunia di tahun , setelah itu tanah tersebut sudah dijadikan sebagai tempat tinggal yang bersifat tetap oleh N.H <sup>22</sup>

Maka, objek sengketa atau tanah tersebut selanjutnya dikuasai dan ditempati

---

<sup>22</sup> Hasil Wawancara dengan M.M selaku pihak penggugat

oleh tergugat. Namun, perbuatan tergugat tersebut tidak diberitahukan/seizin penggugat, sehingga perbuatan tergugat adalah tidak benar .

Penggugat sempat melakukan mediasi dengan pihak tergugat dan pihak aparat desa dengan tujuan agar sengketa tanah ini bisa mencapai titik terang, tetapi karena tidak menemukan titik terang maka penggugat memilih untuk menyelesaikan sengketa ini ke Pengadilan Negeri Limboto dengan menyampaikan permohonan untuk menyatakan bahwa objek sengketa adalah sah milik penggugat yang diperoleh dari ayahnya sebagai tanah warisan dan menyatakan objek sengketa berstatus pinjaman .

#### **4.3.1 Non Litigasi**

Non Litigasi atau penyelesaian diluar pengadilan dalam hal ini yaitu upaya mediasi merupakan cara penyelesaian yang sangat diharapkan untuk dapat menyelesaikan sengketa secara adil. Hal ini disebabkan karena proses mediasi merupakan musyawarah antar para pihak yang bersengketa, sehingga jika mediasi membuahkan hasil, hasilnya adalah win-win solutions, sehingga para pihak puas dengan hasil musyawarah .

Aparatur pertanahan baik pusat maupun di daerah dituntut secara aktif untuk menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan melalui mediasi sebagai prioritas utama dengan mengedepankan netralitas Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator.

Berikut data yang peneliti dapatkan terkait perkara yang selesai dan belum selesai

terkair perkara objek sengketa tanah

NO	TAHUN PERKARA	PERKARA SELESAI	PERKARA BELUM SELESAI	JUMLAH
2020	2020	3	-	3
2021	2021	1	1	2
2022	2022	1	-	1
JUMLAH				6

Sumber : sipp.pn-limboto.go.id

Sebagai instansi vertikal yang berada di bawah naungan dan bertanggung jawab langsung kepada menteri melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, menggunakan bentuk penyelesaian sengketa pertanahan dengan proses mediasi yang sudah dilaksanakan kurang lebih 6 tahun belakangan ini. Bahwa gelar mediasi ini dilaksanakan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan. Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan ini ditangani oleh Subseksi Sengketa, Konflik dan Perkara yang berada di pengkoordinasian Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan.

Subseksi Penangan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan ini mempunyai tugas yaitu melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pencegahan, penanganan dan penyelesaian sengketa/konflik dan perkara pertanahan, serta analisis dan penyiapan usulan

pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan atau hasil perdamaian, serta evaluasi dan pelaporan, sebagaimana yang telah dimaksud dalam pasal 56 (a) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Salah satu tugas dari Subseksi Sengketa, Konflik dan Perkara yang disebutkan sebelumnya yaitu penanganan dan penyelesaian sengketa/konflik dan perkara pertanahan, maka dalam hal penyelesaian sengketa pertanahan dilakukan oleh subseksi tersebut. Penyelesaian sengketa ini Subseksi Sengketa, Konflik Dan Perkara ini berperan sebagai mediator. Mediator di Kantor Pertanahan kabupaten limboto adalah pejabat struktur di Kantor Pertanahan atau mediator yang sudah bersertifikat. Mediasi yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan kabupaten limboto dilaksanakan oleh pejabat/pegawai yang ditunjuk dengan surat tugas/surat perintah dari Kepala Kantor Pertanahan. Penanganan sengketa pertanahan melalui jalur mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional didasarkan pada dua prinsip utama, yaitu :

1. Kebenaran - kebenaran formal dari fakta - fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan.
2. Keinginan yang bebas dari pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Sebagai mediator, seksi ini mempunyai peran sebagai pihak ketiga yang tidak memihak kepada para pihak yang bersengketa dan membantu para pihak

dalam memahami pandangan masing - masing dan membantu hal - hal yang dianggap penting bagi mereka.

Penyelesaian sengketa pertanahan ini, Kantor Pertanahan sebagai mediator sangat berperan mulai sebelum dilakukannya perundingan dan pasca perundingan dengan para pihak yang bersengketa. Peran mediator pada saat mediasi yaitu memimpin diskusi, memelihara atau menjaga aturan - aturan perundingan, mendorong para pihak untuk menyampaikan masalah dan kepentingan secara terbuka, mendorong para pihak agar menyadari bahwa sengketa bukan pertarungan yang harus dimenangkan tetapi diselesaikan, mendengar, mencatat dan mengajukan pertanyaan, membantu para pihak mencapai titik temu. dengan tujuan agar bisa mencapai titik terang sesuai tujuan hukum yaitu keadilan, tetapi upaya proses mediasi ini tidak berhasil atau tidak mencapai titik terang yang menjadi keinginan antara kedua belah pihak , sehingga penggugat membuat gugatan terhadap tergugat ke pengadilan negeri limboto.

#### **4.3.2 Litigasi**

Penyelesaian secara Litigasi atau tahapan melalui pengadilan 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 dilingkungan peradilan

umum dijalankan oleh :

1. Pengadilan Negeri yang merupakan pengadilan tingkat pertama,
2. Pengadilan Tinggi yang merupakan pengadilan tingkat banding,
3. Kekuasaan kehakiman dilindungi 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- ketentuan 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 .

Penyelesaian sengketa pertanahan dilakukan dipengadilan umum karena sesuai Buku II KUHPerdato dalam buku kedua KUHPerdato, tanah diatur dalam hukum materil. Untuk mempertahankan hukum formal digunakan hukum acara HIR/RBg. Walaupun buku kedua sudah dihapus setelah pemberlakuan UUPA, hingga saat ini belum ada hukum acara yang berfungsi untuk mempertahankan UUPA tersebut. Jadi HIR/RBg masih dipakai .

Selain itu HIR/RBg digunakan sebagai hukum acara penyelesaian sengketa pertanahan karena tanah itu mencakup status dan hak sekaligus, keduanya tak mungkin dipisahkan. Juga tidak mungkin diselesaikan dengan memisahkan subjek (pemegang haknya) dan objeknya (tanahnya). Sengketa mengenai hak adalah sengketa perdata jadi merupakan kewenangan pengadilan umum.

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 terlibat dalam perselisihan atau persengketaan tadi.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> R. Subekti, Hukum Pembuktian, pradnya paramita, Jakarta 2017 , Hal.1

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. Apabila penyelesaian melalui musyawarah diantara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari kepala BPN karna pengadaan serta merta (peninjauan kembali) atas keputusan tata usaha negara yang telah dikeluarkan, tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Ali Achmad Chomzah, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, Prestasi Pustaka , Jakarta ,



Apabila setelah melalui penelitian ternyata keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh pejabat BPN sudah benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka kepala BPN dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas keputusan tata usaha negara yang telah dikeluarkan oleh pejabat BPN tersebut, sebagai konsekuensi dari penolakan tersebut berarti keputusan tata usaha negara yang telah dikeluarkan tersebut tetap benar dan sah walaupun ada pihak lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan setempat.<sup>25</sup>

Sementara menunggu putusan pengadilan, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi pejabat tata usaha negara yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hal ini dimaksud untuk menghindari terjadinya masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara, maupun pihak ketiga, untuk itu pejabat tata usaha negara dibidang pertanahan yang terkait harus menerapkan azas-azas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde) .

Kemudian apabila sudah ada keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat melalui Kakanwil BPN propinsi yang bersangkutan mengusulkan

---

2016, Hal.32

<sup>25</sup> Ibid, Hal.33

permohonan pembatalan/pencabutan suatu keputusan tata usaha negara dibiidang pertanahan yang telah diputuskan tersebut diatas.

Kewenangan administratif untuk mencabut/membatalkan suatu surat keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah adalah menjadi kewenangan kepala BPN termasuk langkah- langkah kebijaksanaan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan (non eksekutable) Semua ini agar diserahkan kepada kepala BPN untuk menilainya dan mengambil keputusan lebih lanjut.

Akan tetapi satu hal perlu dipertimbangkan bahwa penyelesaian dengan cara melalui lembaga peradilan umum ini, memakan waktu yang sangat lama. bahwa Penyelesaian sengketa di pengadilan diprediksi harus mengorbankan banyak hal seperti :

2. Waktu yang relatif lama, jika pihak yang kalah tidak puas dengan putusan pengadilan, dalam hal ini dapat menempuh upaya hokum banding ke Pengadilan Tinggi (PT), pengajuan kasasi ke Mahkamah Agung (MA), Peninjauan Kembali (PK);
3. Biaya yang tidak terukur, karena Penyelesaian sengketa memalui pengadilan terikat oleh prosedur penyelesaian yang rumit dan membutuhkan waktu panjang sehingga biaya menjadi tidak terprediksi;
4. Putusan pengadilan seringkali tidak dapat langsung di eksekusi;

5. Seringkali putusan pengadilan diwarnai campur tangan pihak lain yang bersifat non-yuridis yang mengakibatkan pengadilan terkadang diragukan sebagai benteng terakhir untuk menemukan keadilan.<sup>26</sup>

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti dapati dilapangan bahwa penyelesaian yang diambil oleh penggugat dalam hal ini melalui pengadilan dengan tujuan agar bisa membuktikan bahwa objek sengketa yaitu tanah adalah memang milik penggugat, didalam persidangan dalam hal pembuktian , penggugat membawa bukti surat warisan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa akan tetapi batas-batas atas tanah atau batas luas tanah yang tercantum didalam surat warisan sudah tidak terlihat jelas secara penulisan karena surat warisan tersebut sudah lama. Dan ditambah dengan penggugat tidak diwakili dengan pengacara dan disisi lain pihak tergugat membawa 3 orang sebagai pengacara dengan pembuktian berdasarkan alasan penguat yang diberikan oleh pihak tergugat dan bisa meyakinkan hakim maka pihak tergugat diputuskan memenangkan persengketaan hak atas tanah tersebut.<sup>27</sup> dan dari kasus yang ada maka sudah tercipta yang namanya kepastian hukum didalam sengketa hak atas tanah tersebut.

---

<sup>26</sup> Maria Sumardjono, Kebijakan Pertanahan , Antara Regulasi dan implementasi , Jakarta , 2017 Hal. 175

<sup>27</sup> Hasil wawancara dengan M.M selaku pihak tergugat

Berdasarkan data yang dapat di Pengadilan Negeri Limboto maka berikut peneliti mencantumkan didalam bentuk tabel dibawah ini.

NO	JENIS PERKARA	No. PERKARA	TAHUN	JUMLAH
1	Objek Sengketa Tanah	18/Pdt.G/2020/PN Lbo	2020	3
2	Objek sengketa tanah	17/Pdt.G/2020/PN Lbo		
3	Objek Sengketa Tanah	16/Pdt.G/2020/PN Lbo		
4	Objek Sengketa Tanah	2/Pdt.G/2021/PN Lbo	2021	2
5	Objek Sengketa Tanah	47/Pdt.G/2021/PN Lbo		
6	Objek Sengketa Tanah	29/Pdt G/2022/PN Lbo	2022	1
JUMLAH				6

Sumber : sipp.pn-limboto.go.id

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Kesimpulan**

1. Faktor Penyebab terjadinya sengketa hak atas tanah yaitu bisa dibagi menjadi dua yaitu perselisihan sertifikat atau ketidakjelasan sertifikat ini yang berasal dari dalam ( Internal ) yaitu penyebab terjadinya karena kesalahan diri sendiri atau pengaruh dari dalam dan tumpang tindih sertifikat atau ada dua orang yang memiliki sertifikat yang sama ini berasal dari luar (eksternal ) yaitu penyebab terjadinya karena pihak BPN banyak mengeluarkan sertifikat sehingga berakibat menjadi ganda.
2. Upaya penyelesaian sengketa hak atas tanah bisa dibagi menjadi dua yaitu Non Litigasi dan Litigasi ,bahwa Non Litigasi dapat dijadikan alternatif penyelesaian sengketa dalam bidang <sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>pertanahan sebelum melanjutkan sengketa tersebut ke Litigasi dengan tujuan agar bisa mencapai titik terang dengan berlandaskan keadilan, jika belum mencapai titik terang maka dilanjutkan ke penyelesaian melalui Litigasi dan keputusan dari pengadilan yang bersifat kekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde)

#### **5.2 Saran**

1. Faktor Penyebab terjadinya sengketa hak atas tanah dipengaruhi secara internal yaitu pemahaman diri sendiri tentang hak atas tanah, pembuatan sertifikat, pemberian batas – batas atas tanah agar lebih

diperhatikan alangkah baiknya mengundang para pihak yang paham atas masalah ini yaitu notaris didalam pembuatan sertifikat , kemudian faktor eksternal diharapkan agar pihak terkait yaitu BPN agar lebih teliti lagi didalam pembuatan sertifikat tanah yang baru.

2. Penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui Non Litigasi agar dilakukan secara benar dan peran mediator disini dibutuhkan sebagai penengah sehingga bisa mencapai nilai keadilan dalam mengambil keputusan tanpa harus membawa sengketa ini ke Litigasi, akan tetapi jika tidak menemukan titik terang agar kiranya didalam penyelesaian sengketanya melakukan gugatan di pengadilan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

- Ali Achmad Chomzah, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Prestasi Pustaka , Jakarta , 2016, Hal.32
- Bisnis, Iswi Sefrianto, *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2018 hal. 41
- Boedi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia*”, Jakarta: Djangkat 2015, hal.18
- DY.Witanto,. *Hukum acara mediasi dalam perkara perdata di lingkungan peradilan umum dan peradilan agama menurut PERMA no.1 Tahun 2008* alfabeta, Bandung, 2021,Hal.2
- Hukum Pembuktian* oleh R. Subekti, Pradnya Paramita, Jakarta 2016, hal.5
- Joni Emizon *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Mediasi Negosiasi Konsiliasi dan Arbitrase)* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017), hal. 37
- Koentjaraningrat, *kebudayaan metaliteit dan pembangunan*. Gramedia , Jakarta 2016. Hal 103
- Mahasri, *mediasi alternatif penyelesaian sengketa tanah di kantor pertanahan*, Jakarta, 2016 hal. 23
- Maria S.W. Sumardjono , 2015 , *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Hal. 80
- Maria Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan , Antara Regulasi dan implementasi* , Jakarta , 2017 Hal. 175
- Penelitian Hukum dan Hukum* oleh Abdul Kadir Muhammad, 2017, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hal. 103
- Petunjuk Penulisan Universitas Muhammadiyah Palembang Fakultas Hukum* , 2015,hal 10.
- Priyatna Abdurrasyid H, *Arbitse dan alternatif penyelesaian sengketa* , Jakarta ,2015, Hal.3
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian,pradnya paramita*, Jakarta 2017 , Hal.1
- RusmaMurad, *Mandar Maju*, Bandung, *Penyelesaian Sengketa Hukum Pertanahan*, 2015 hal 33

### **JURNAL**

- Ridwan *metode penelitian* (jakarta, Ghalia Indonesia, 2014) hlm 55
- Mudakir Iskandar Syah, “*Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base*

Pertanahan”, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara: Fakultas Hukum  
Universitas Suryadarma, Vol. 4, No. 2, Maret 2014, hlm. 44.

#### **PERUNDANG-UNDANGAN**

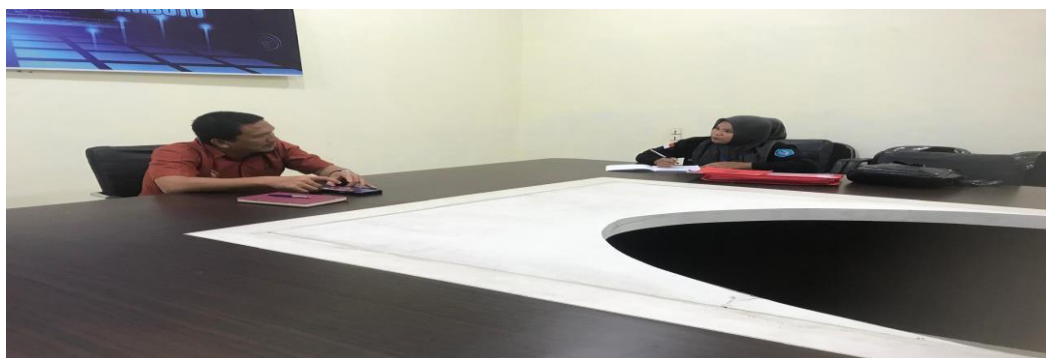
Pasal 1 ayat (2) Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan  
Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

Pasal 20 UUPA

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.



Dokumentasi Wawancara dengan Humas/Juru Bicara, (Hakim)  
Bapak Randa Fabriana Nurhamidin, S.H.





**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO  
FAKULTAS HUKUM**

Surat Keputusan Mendiknas RI No. 84/D/O/2001  
Terakreditasi BAN-PT Nomor : 8060/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/S/X/2022 18 Oktober 2022  
Jl. Ahmad Najamuddin No. 17 Telp.(0435) 829975 Fax. (0435) 829976 Gorontalo

Nomor : 123/FH-UIG/V/2024  
Lampiran :  
Perihal : **Permohonan Izin Pra-Penelitian**

Kepada Yth,

**Kepala Kepolisian Resort Kota Gorontalo Kota**  
Di –

Tempat

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Darmawati, S.H.,M.H  
NIDN : 0906088801  
Jabatan : Ketua Program Studi Ilmu Hukum  
Perguruan Tinggi : Universitas Ichsan Gorontalo

Bersama ini menerangkan Mahasiswa/i sebagai berikut:

Nama : Anita Maliki  
NIM : H1120017  
Judul Usulan Penelitian : “Penyelesaian Sengketa Tanah terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kota Gorontalo

Mohon Bapak/Ibu berkenan memberikan Izin Pra-Penelitian kepada Mahasiswa/i kami dengan maksud untuk Bahan Penyusunan Proposal/ Skripsi.

Demikian disampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Gorontalo, 11 Mei 2024

Ketua Program Studi  
Ilmu Hukum,

**Dr. Darmawati, SH.MH**  
**NIDN: 0906088801**





KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO  
FAKULTAS HUKUM

Surat Keputusan Mendiknas RI No. 84/D/O/2001  
Terakreditasi BAN-PT Nomor : 8060/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/S/X/2022, Tanggal 18 Oktober 2022  
Jl. Ahmad Najamuddin No. 17 Telp.(0435) 829975 Fax. (0435) 829976 Gorontalo

**SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI**

**No. 344/FH-UIG/S-BP/X/2024**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dr. Nur Insani, S.H.,M.H  
NIDN : 0924076902  
Jabatan : Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : Anita Maliki  
NIM : H1120017  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Limboto Kelas 1B

Sesuai hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi **Turnitin** untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil *Similarity* sebesar 29%, berdasarkan Peraturan Rektor No. 32 Tahun 2019 tentang Pendeteksian Plagiat pada Setiap Karya Ilmiah di Lingkungan Universitas Ichsan Gorontalo dan persyaratan pemberian surat rekomendasi verifikasi calon wisudawan dari LLDIKTI Wil. XVI, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 30%, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan **BEBAS PLAGIASI** dan layak untuk diujikan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui  
Wakil Dekan I Bid. Akademik  
dan Keuangan,

Gorontalo, 03 Oktober 2024  
Tim Verifikasi,

*Dr. Darmawati*

**DR. NUR INSANI, S.H.,M.H.**  
**NIDN. 0924076902**

**DR. DARMAWATI, S.H.,M.H.**  
**NIDN. 0906088801**

Terlampir :  
Hasil Pengecekan Turnitin





**MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM  
PENGADILAN TINGGI GORONTALO  
PENGADILAN NEGERI LIMBOTO**

Jln. Kolonel Raaf Mo'o No. 263, Kel. Kayubulan, Kec. Limboto, Kab. Gorontalo,  
Prov. Gorontalo 96211. <http://pn.limboto.go.id>, [pn.limboto@gmail.com](mailto:pn.limboto@gmail.com), Telp./Fax. (0435) 861476

**SURAT KETERANGAN**

Nomor: **533**/KPN.W20-U2/HK1.I/VI/2024

Yang bertanda tangan dibawah ini Randa Fabriana Nurhamidin, S.H., Humas/Juru Bicara pada Pengadilan Negeri Limboto, menerangkan dengan benar kepada:

Nama : Anita Maliki  
NIM : H1120017  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Perguruan Tinggi : Universitas Ichsan Gorontalo

Bahwa yang bersangkutan telah melakukan penelitian pada Kantor Pengadilan Negeri Limboto dengan judul Skripsi "**Penyelesaian Sengketa Tanah terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah di Pengadilan Negeri Limboto**" untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Ichsan Gorontalo.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Limboto, 20 Juni 2024

An. Ketua Pengadilan Negeri Limboto  
Humas/Juru Bicara,



**RANDA FABRIANA NURHAMIDIN, S.H.**

Tembusan:

1. Ketua Pengadilan Negeri Limboto (sebagai laporan);
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo;

## ● 29% Overall Similarity

Top sources found in the following databases:

- 29% Internet database
- 6% Publications database
- Crossref database
- Crossref Posted Content database

### TOP SOURCES

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1	<b>adoc.pub</b> Internet	5%
2	<b>rechten.nusaputra.ac.id</b> Internet	3%
3	<b>download.garuda.ristekdikti.go.id</b> Internet	3%
4	<b>pn-limboto.go.id</b> Internet	3%
5	<b>digilib.unila.ac.id</b> Internet	1%
6	<b>123dok.com</b> Internet	1%
7	<b>ejournal.unsrat.ac.id</b> Internet	1%
8	<b>dspace.uii.ac.id</b> Internet	<1%
9	<b>eprints.undip.ac.id</b> Internet	<1%

10	<b>repository.ar-raniry.ac.id</b> Internet	<1%
11	<b>scribd.com</b> Internet	<1%
12	<b>perpustakaan.mahkamahagung.go.id</b> Internet	<1%
13	<b>ejournal.unida.gontor.ac.id</b> Internet	<1%
14	<b>e-journal.unmas.ac.id</b> Internet	<1%
15	<b>positori.usu.ac.id</b> Internet	<1%
16	<b>vdocuments.mx</b> Internet	<1%
17	<b>id.scribd.com</b> Internet	<1%
18	<b>coursehero.com</b> Internet	<1%
19	<b>digilib.uinkhas.ac.id</b> Internet	<1%

22	repository.uir.ac.id Internet	<1%
23	repository.uin-suska.ac.id Internet	<1%
24	repository.unibos.ac.id Internet	<1%
25	journal.unilak.ac.id Internet	<1%
26	repository.unair.ac.id Internet	<1%
27	edoc.pub Internet	<1%
28	repository.uhn.ac.id Internet	<1%
29	repository.upi.edu Internet	<1%
30	text-id.123dok.com Internet	<1%
31	pdfcookie.com Internet	<1%
32	repository.radenintan.ac.id Internet	<1%
33	kbr.id Internet	<1%



## RIWAYAT HIDUP

Nama : Anita Maliki

Nim : H1120017

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Tempat Tanggal Lahir: Gorontalo, 05 Desember 1998

Nama Orang Tua Kandung

- Ayah : Wani Maliki
- Ibu : Emi Hamzah

Saudara

- Kakak :
- Adik :

Riwayat Pendidikan :

No	Tahun	Jenjang	Tempat	Ket
1.	2004-2010	Sekolah Dasar	SDN Huntu Utara	Berijazah
2.	2010-2013	Sekolah Menengah Pertama	SMPN 12 Gorontalo	Berijazah
3.	2013-2016	Sekolah Menengah Atas	SMK N 1 Gorontalo	Berijazah
4.	2020-2024	Strata 1 (S1)	Universitas Ichsan Gorontalo	Berijazah

