

## PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI SULAWESI UTARA MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA<sup>1</sup>

Oleh :  
**Meicci Anatassy Ambrito**<sup>2</sup>  
**Vonny A. Wongkar**<sup>3</sup>  
**Michael Kuntag**<sup>4</sup>

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kebijakan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan menurut undang-undang pokok agraria dan untuk mengkaji kebijakan bentuk penyelesaian sengketa pertanahan di Sulawesi Utara. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Pengaturan penyelesaian sengketa pertanahan menurut UUPA mengutamakan musyawarah dan lembaga adat, didukung oleh fasilitas pemerintah melalui BPN/ATR, dan jalur litigasi di pengadilan sebagai upaya terakhir. Setiap jalur memiliki kelebihan dan kekurangan, namun kombinasi pendekatan non litigasi dan litigasi terbukti efektif dalam menyelesaikan berbagai jenis sengketa tanah di wilayah ini. 2. Penyelesaian sengketa pertanahan di Sulawesi Utara dilakukan dengan pendekatan yang menggabungkan jalur litigasi dan non litigasi. Penyelesaian melalui pengadilan penting untuk penegakan hukum, tetapi mediasi dan musyawarah adat lebih efektif dalam mencapai resolusi yang berkelanjutan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi. Mediasi adalah alternatif dalam penyelesaian sengketa tanah diluar pengadilan yang mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri waktu penyelesaian sengketa yang disengketakan berstruktur, berorientasi kepada tugas dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta pihak secara aktif dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama.

Kata Kunci : *tanah, sengketa, sulawesi utara*

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan sebagai sumber daya alam yang strategis bagi bangsa,

negara dan rakyat Indonesia untuk dapat dijadikan sebagai sarana mencapai kesejahteraan hidup bangsa Indonesia. Dalam rangka pencapaian kesejahteraan tersebut maka pengaturan mengenai tanah membutuhkan campur tangan Negara, sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkadung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>5</sup>

Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebut di atas menjadi landasan hukum agraria Indonesia sekaligus menjadi sumber hukum materil dalam pembentukan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Hal ini dapat dilihat dalam diktum menimbang pada point d UUPA bahwa hukum agraria harus pula merupakan pelaksanaan dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959, ketentuan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar dan Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagai yang ditegaskan dalam pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang wajibkan negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong.

Selanjutnya ditemukan pula dalam dictum mengingat di mana dalam point b disebutkan Pasal 33 Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945 sebagai salah satu dasar hukum pembentukan UUPA. Dari hal ini dapat dikatakan bahwa UUPA merupakan perubahan yang sangat fundamental pada hukum Agraria Indonesia yaitu perubahan pada struktur perangkat hukum dan konsepsi yang mendasari lahirnya UUPA yang dinyatakan pada bagian berpendapat dalam diktum menimbang bahwa UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.<sup>6</sup>

Pasal 2 Ayat (1) UUPA menegaskan bahwa negara adalah organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hal ini berarti bahwa pengaturan masalah tanah merupakan bagian dari tugas negara dalam pencapaian tujuan yang disebutkan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Oleh karena itu

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Pascasarjana Unsrat, NIM 210711011040

<sup>3</sup> Dosen Pascasarjana Unsrat, Magsiter Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Dosen Pascasarjana Unsrat, Magsiter Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Donna Okthalia Setiabudhi, 2015, "Kewenangan dan Peran Pemerintah Daerah Dalam Pengaturan Pengusahaan Tanah", Jurnal Lex Administratum, Vol. 3 No. 8, hal. 170.

<sup>6</sup> Ibid.

negara Republik Indonesia memiliki hubungan hukum dengan tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia melalui kewenangan publik yang diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA di atas.

Pengaturan penguasaan tanah oleh negara meliputi perencanaan peruntukan tanah, penguasaan dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah serta pendaftaran tanah dan pelaksanaan ketentuan hukumnya dilaksanakan oleh pemerintah pusat dan apabila ada pelimpahan kewenangan maka pelimpahan tersebut dalam rangka dekonsentrasi kepada pejabat-pejabat pusat di daerah ataupun kepada daerah dalam rangka *medebewind*.

Pengaturan penguasaan tanah dalam UUPA secara jelas mengamanahkan sebagai kewenangan pemerintah pusat namun demikian hal ini tidak berarti meniadakan kewenangan pemerintah daerah dalam pengaturan penguasaan tanah. Hal ini antara lain dapat dilihat dalam ketentuan Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dimana pertanahan menjadi salah satu kewenangan yang dilimpahkan kepada daerah. Pelimpahan ini pada dasarnya diatur pula dalam Pasal 2 Ayat (4) UUPA bahwa hak menguasai dari negara pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekadar diperlukan dan tidak bertentangan dengan peraturan pemerintah dan dalam penjelasannya disebutkan bahwa pelimpahan tersebut dilakukan dalam rangka tugas *medebewind*.

Pengaturan penguasaan tanah sebagai kewenangan pemerintah pusat yang diatur dalam UUPA serta ketentuan mengenai kewenangan pertanahan sebagai salah satu kewenangan pemerintah daerah dalam Undang-undang pemerintahan daerah merupakan satu masalah yang kemudian menjadi pertanyaan terkait konsepsi dan mekanisme pelaksanaan pembagian kewenangan antara pusat dan daerah dalam pelayanan pertanahan. Tarik ulur mengenai kewenangan ini antara lain dapat dilihat pada pendapat Hussen bahwa urusan pertanahan tidak harus seluruhnya (100 persen) berada di pemerintahan kabupaten/kota. Wewenang yang berada di kabupaten/kota mengenai pertanahan sebatas yang bersifat lokalitas, dan tidak bersifat nasional. Daerah tingkat II semestinya hanya berwenang dalam penetapan spatial planning, izin lokasi, dan izin prinsip sedangkan Rapat Kerja Nasional Asosiasi Pemerintah Provinsi Seluruh Indonesia, meminta pemerintah memberi kewenangan bidang pertanahan kepada daerah, sesuai Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004

tentang Pemerintahan Daerah (saat ini telah diganti dengan Undang-undang No. 23 Tahun 2014).<sup>7</sup>

Tujuan pengaturan penguasaan tanah dilaksanakan dalam kerangka pencapaian tujuan negara yang disebutkan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik 1945 dan upaya pencapaian tujuan tersebut antara lain diatur dalam UUPA dan Undang-Undang No 23 Tahun 2014 namun dalam kenyataannya masih dalam perdebatan dan tarik ulur mengenai kewenangan tersebut. Hal ini kemudian membutuhkan suatu pengkajian lebih jauh untuk menempatkan kewenangan pemerintah daerah dalam pengaturan penguasaan tanah yang memiliki sinergi dengan kewenangan pemerintah pusat sehingga pengaturan penguasaan tanah yang diamanahkan oleh UUPA dilaksanakan secara nasional dapat berjalan berdampingan dengan kewenangan pertanahan yang dilimpahkan kepada pemerintah daerah melalui Undang-Undang Pemerintah Daerah.

Perkembangan Pembangunan Nasional dengan segala dimensinya telah menjadikan tanah sebagai komoditas strategis dan bernilai sangat penting bagi banyak pihak. Tanah bernilai ekonomis karena sebagian besar perekonomian masyarakat masih bercorak agraris, sedangkan dari nilai religius tanah memberi kepuasan batm tersendiri bagi masing-masing individu. Luas tanah yang relatif tetap hanya dapat menampung seluruh aktivitas penduduk dengan laju pertumbuhan yang pesat sehingga dituntut adanya pola pemanfaatan tanah dengan cara yang sesuai, seimbang, dan adil bagi semua kepentingan.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kesejahteraan rakyat Indonesia berdasarkan sumber daya alam yang ada, sebagaimana yang tertulis dalam Pasal 33 Ayat 3 “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>8</sup>

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Begitu pentingnya kedudukan tanah bagi manusia tidak

<sup>7</sup> Ibid. hal. 171.

<sup>8</sup> Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

jarang menyebabkan terjadinya permasalahan pertanahan.<sup>9</sup>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 1 Ayat (4) disebutkan bahwa Dalam pengertian bumi, selain permukaan termasuk pula tubuh bumi yang berada dibawahnya serta yang berada dibawah air.

Berbicara mengenai pertanahan salah satu undang-undang di Indonesia yang mengatur tentang hal tersebut yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 16 UUPA mengatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa yang paling utama yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak untuk memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.<sup>10</sup>

Undang-undang Pokok Agraria. Masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 Ayat (1), dan hak menguasai Negara Pasal 2 Ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah. Sebagai jaminan hak kepemilikan tanah tadi, maka negara menerbitkan regulasi yang dapat menjamin hak kepemilikan dengan memperoleh kepastian atas hak tanah, seperti memiliki surat tanda bukti. Sebagaimana diatur UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yaitu, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria tidak pernah disebutkan sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c ada disebutkan “surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini

<sup>9</sup> Made Yudha Wismayana dan I Wayan Novy Purwanto, 2017, “Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi”, Bagian Hukum Bisnis Universitas Udayana, Bali, hal. 2.

<sup>10</sup> Lubis, Mhd Yamin dan Abd Rahim Lubis, 2008, “Hukum Pendaftaran Tanah”, Mandar Maju, Jakarta, hal. 207.

sering kali ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Dalam arti lain, bila pada kemudian hari, terjadi sengketa atau permasalahan terhadap bidang tanah tersebut, maka Surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah tadi dapat berfungsi mendorong tertibnya suasana hukum yang damai dan dapat mendorong terciptanya suasana yang kondusif.

Permasalahan pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak yang memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.<sup>11</sup> Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>12</sup>

Penyelesaian sengketa pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Permen No. 21 Tahun 2020 Penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, sebuah upaya yang dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa menggunakan cara di luar pengadilan. Suatu sengketa haruslah diselesaikan oleh para pihak dengan cara kekeluargaan atau diluar pengadilan ataupun dimuka hakim dalam persidangan.

Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral (pihak ketiga) yang tidak memiliki kewenangan memutus.<sup>13</sup>

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan penyelesaian sengketa pertanahan menurut undang-undang pokok agraria ?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan di Sulawesi Utara ?

## C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif.

## PEMBAHASAN

<sup>11</sup> Pahlefi, 2014, “Analisis Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang - Undangan di Bidang Agraria”, Jurnal Majalah Hukum Forum Akademika, Vol. 25 No. 2, hal. 137.

<sup>12</sup> Abdurrahman, 2004, “Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia”, Akademik Presindo, Jakarta, hal. 7.

<sup>13</sup> Sarjita, 2005, “Teknik dan Stategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan”, Tugu Jogja, Yogyakarta, hal. 30.

### A. Pengaturan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Indonesia adalah negara hukum, tentu segala sesuatunya diatur di dalam hukum tersebut. artinya hukum sebagai koridor untuk menjadi ‘pembatas’ kita agar tidak menyimpang dan berakibat buruk bagi diri sendiri maupun orang lain.<sup>14</sup> Perlu diketahui, Indonesia memiliki suatu regulasi mengenai agraria yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran-Negara Nomor. 104 tahun 1960) yang disahkan oleh Presiden Soekarno pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta dan mulai berlaku setelah diundangkan pada hari itu juga oleh Sekretaris Negara, Tamzil.<sup>15</sup>

Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari dizaman sekarang, ini disebabkan karena berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi di zaman sekarang sementara jumlah bidang tanah terbatas.<sup>16</sup> Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan terutama kepastian hukumnya. Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat misalnya tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa.

Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses. Proses penyelesaian sengketa melalui litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (*kooperatif*) di luar pengadilan.<sup>17</sup> Proses litigasi menghasilkan kesepakatan yang bersifat adversial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya. Sebaliknya,

<sup>14</sup> Muhamad Iqbal, 2019, “Efektifitas Hukum Dan Upaya Menangkal Hoax Sebagai Konsekuensi Negatif Perkembangan Interaksi Manusia”, Jurnal Literasi Hukum, Vol. 3 No. 2, hal. 7.

<sup>15</sup> Muhamad Iqbal, 2019, “Efektifitas Hukum Dan Upaya Menangkal Hoax Sebagai Konsekuensi Negatif Perkembangan Interaksi Manusia”, Jurnal Literasi Hukum, Vol. 9 No. 1, hal. 91.

<sup>16</sup> Gunawan Wiradi, 2001, “Masalah Pembaruan Agraria: Dampak Land Reform terhadap Perekonomian Negara”, Makalah yang disampaikan dalam rangkaian diskusi peringatan “Satu Abad Bung Karno” di Bogor, hal. 4.

<sup>17</sup> Reforma Agraria: Mandat Politik, Konstitusi, dan Hukum Dalam Rangka Mewujudkan “Tanah untuk Keadilan dan Kesejahteraan Rakyat”.

melalui proses di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan yang bersifat “*win-win solution*”, dihindari dari kelambatan proses penyelesaian yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif, menyelesaikan komprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik.

Penggunaan pranata penyelesaian sengketa diluar pengadilan tersebut kemudian diterapkan di Negara Indonesia yang di buatkan melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, telah menyediakan beberapa pranata pilihan penyelesaian sengketa (PPS) secara damai yang dapat ditempuh para pihak untuk menyelesaikan sengketa atau beda pendapat perdata mereka, apakah pendayagunaan pranata konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Pilihan penyelesaian sengketa (PPS) di luar pengadilan hanya dapat ditempuh bila para pihak menyepakati penyelesaiannya melalui pranata pilihan penyelesaian sengketa (PPS). Kemudian pilihan penyelesaian sengketa (PPS) dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan ini berkembang pada kasus-kasus perkara lain seperti kasus-kasus perkara pidana tertentu dan sengketa tenaga kerja ataupun pada sengketa lingkungan dan sengketa tanah, sehingga pilihan penyelesaian sengketa diluar pengadilan tidak hanya berlaku pada kasus-kasus perdata saja.

Secara ekonomi, sengketa itu telah memaksa pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya. Semakin lama proses penyelesaian sengketa itu, maka semakin besar biaya yang harus dikeluarkan dan sering kali biaya yang dikeluarkan untuk menyelesaikan sengketa tanah hingga selesai tidak sebanding dengan harga dari obyek tanah yang disengketakan. Namun oleh sebagian orang atau golongan tertentu tanah sebagai harga diri yang harus dipegang teguh, tanah akan dipertahankan sampai mati. Selama konflik berlangsung tanah yang menjadi obyek konflik biasanya berada dalam keadaan status *quo* sehingga tanah yang bersangkutan tidak dapat dimanfaatkan. Akibatnya terjadi penurunan kualitas sumber daya tanah yang dapat merugikan kepentingan banyak pihak dan tidak tercapainya asas manfaat tanah.<sup>18</sup>

Semua aturan berkaitan dengan Agraria dan pertanahan harus mengacu pada Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, hal itu dilakukan dengan koreksi terhadap peraturan-peraturan di tingkat pusat

<sup>18</sup> Budi Harsono, 1999, “Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya”, Djambatan, Jakarta, hal. 5.

maupun di tingkat daerah, baik melalui instansi terkait maupun melalui jalur *Judicial Review*, *Eksekutif Review* maupun *Legislatif Review*.

Pada prinsipnya adalah harus ada harmonisasi hukum, antar undang-undang maupun peraturan organiknya harus sinkron dan harmonis.<sup>19</sup> Menatap pada perubahan sistem hubungan antara pusat dan daerah yang di dalamnya juga menyangkut perubahan kewenangan maka sudah saatnya sinkronisasi dan harmonisasi dilakukan dengan merubah peraturan perundang-undangan yang tumpang tindih dan saling bertentangan dan memberikan akses yang besar bagi masyarakat untuk ambil bagian dalam melakukan sinkronisasi dan harmonisasi.<sup>20</sup> Ketika masyarakat dilibatkan maka kebijakan pertanahan pada khususnya dan sumber-sumber agraria yang lain akan mengakar pada kepentingan masyarakat lokal. Perkara kesejahteraan, itu hanya persoalan dampak sehingga akan tumbuh dengan sendirinya apabila setiap warga negara mempunyai akses yang sama terhadap sumber-sumber agraria.

Memanfaatkan dan menggunakan tanah sebagai salah satu sumber daya agraria secara adil, transparan dan produktif, keberadaan hak layak dan masyarakat adatnya perlu diperhatikan.<sup>21</sup> Selain itu, kelengkapan data mengenai keberadaan, jumlah/luas tanah beserta status penguasaannya haruslah lengkap dan up to date, sehingga dengan demikian akan tercipta tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang. Kalaupun terjadi sengketa atas tanah di suatu wilayah, dapat segera diatasi oleh pejabat setempat dan hasil penyelesaian sengketa tersebut akan lebih dapat diterima para pihak yang bertikai. Kondisi inilah yang nantinya akan menciptakan pembaharuan hukum pertanahan dan sekaligus pembangunan masyarakatnya. Pembaharuan hukum pertanahan yang didahului oleh pengembangan kebijakan pertanahan tentunya harus diawali dengan pengembangan hukum pertanahan sebagai bagian dari sistem hukum nasional. Namun demikian, pengembangan tersebut semestinya tetap berpedoman pada prinsip-prinsip dasar yang ada pada UUPA sebagai ketentuan pokok hukum pertanahan nasional.<sup>22</sup>

Pertanahan memiliki posisi sentral dalam pembangunan nasional Indonesia. Tanah tidak

hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan usaha, tetapi juga memiliki nilai sosial, budaya, ekonomi, dan politik. Namun, kompleksitas hubungan manusia dengan tanah sering menimbulkan sengketa. Oleh karena itu, diperlukan mekanisme penyelesaian sengketa yang adil dan efektif. Landasan hukum utama penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Sengketa pertanahan adalah perselisihan antara dua pihak atau lebih mengenai hak atas tanah, batas tanah, penggunaan tanah, atau peralihan hak atas tanah. Sengketa ini bisa timbul dari tumpang tindih sertifikat, pewarisan, jual beli, atau perbedaan interpretasi atas status tanah. UUPA tidak secara eksplisit mengatur prosedur teknis penyelesaian sengketa. Namun, UUPA menetapkan prinsip-prinsip dasar yang menjadi acuan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan, yaitu :

1. Mengedepankan Penyelesaian Secara Musyawarah<sup>23</sup>  
Pasal 23, 32, dan 38 UUPA menekankan pentingnya pencatatan hak-hak atas tanah dan perubahan-perubahannya, yang bertujuan untuk mengurangi sengketa. Penyelesaian melalui musyawarah mufakat menjadi prioritas pertama dalam menyelesaikan sengketa.
2. Peran Pejabat Pertanahan<sup>24</sup>  
Pejabat pertanahan, seperti Kepala Kantor Pertanahan dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), berperan aktif dalam mediasi sengketa. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, diatur bahwa penyelesaian sengketa pertanahan dilakukan melalui mekanisme mediasi sebelum berlanjut ke jalur litigasi.
3. Penyelesaian Melalui Pengadilan<sup>25</sup>  
Jika musyawarah dan mediasi tidak berhasil, pihak-pihak yang bersengketa dapat membawa perkara ke pengadilan. Pasal 33 UUPA menyebutkan bahwa dalam hal penyelesaian hak atas tanah, pertimbangan hukum yang berlaku umum tetap berlaku.
4. Penyelesaian Melalui Lembaga Alternatif  
Selain pengadilan, alternatif lain seperti arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa

<sup>19</sup> Bachtiar Effendi, 1983, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya", Alumni, Bandung, hal. 83.

<sup>20</sup> Ibid.

<sup>21</sup> Irawan Soerojo, 2003, "Proses Pendaftaran Tanah", Rineka Cipta, Jakarta, hal. 71.

<sup>22</sup> Supriadi, 2007, "Hukum Agraria", Sinar Grafika, Jakarta, hal. 43.

<sup>23</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>24</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

<sup>25</sup> Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

(ADR) dapat digunakan, sesuai dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.<sup>26</sup>

Pihak yang merasa dirugikan mengajukan pengaduan ke Kantor Pertanahan. Pengaduan ini harus dilengkapi bukti kepemilikan atau bukti penguasaan tanah. Kantor Pertanahan akan memeriksa kelengkapan administrasi dan mendaftarkan kasus tersebut. Kasus kemudian diklasifikasikan sebagai sengketa, konflik, atau perkara pertanahan.<sup>27</sup>

Petugas melakukan klarifikasi, verifikasi, dan mengundang para pihak untuk mediasi. Jika tercapai kesepakatan, dibuat berita acara penyelesaian. Jika tidak, kasus dapat diajukan ke tingkat yang lebih tinggi atau ke pengadilan.<sup>28</sup> Jika mediasi gagal, Kantor Pertanahan memberikan rekomendasi kepada pihak yang berwenang, seperti Pengadilan Negeri atau instansi pemerintah terkait.

Sengketa pertanahan merupakan perselisihan yang sering terjadi di Indonesia, baik antara individu, kelompok masyarakat, maupun antara masyarakat dengan negara. Penyelesaian sengketa pertanahan harus dilakukan secara adil dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) atau Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjadi dasar hukum utama dalam pengaturan dan penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia. UUPA mengatur prinsip-prinsip dasar penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah dengan berlandaskan pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan, UUPA memberikan mekanisme yang meliputi upaya administratif, mediasi, arbitrase, dan penyelesaian melalui pengadilan.

Penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia tidak hanya merujuk pada UUPA, tetapi juga pada peraturan turunannya serta peraturan terkait lainnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan landasan utama yang mengatur hubungan hukum antara orang, bumi, air, dan ruang angkasa. Selain itu, Undang-

Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa memberikan pilihan penyelesaian di luar pengadilan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga menjadi acuan penting, terutama dalam sengketa kepemilikan dan batas tanah. Sementara itu, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan memberikan petunjuk teknis bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menangani konflik pertanahan.

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui jalur administratif oleh instansi pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). Mekanisme ini biasanya digunakan ketika sengketa berkaitan dengan penerbitan sertifikat, tumpang tindih hak, atau sengketa batas tanah. Proses penyelesaian administratif meliputi pengajuan keberatan oleh pihak yang bersengketa kepada Kantor Pertanahan setempat. Selanjutnya, BPN akan melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap dokumen-dokumen tanah yang disengketakan. Setelah itu, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang akan menerbitkan keputusan. Jika salah satu pihak tidak menerima keputusan administratif, mereka dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Namun, proses administratif ini seringkali dianggap kurang efektif karena keputusan BPN tidak selalu mengikat secara hukum dan dapat dipengaruhi oleh kepentingan politik atau ekonomi.

Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang netral untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan. Meskipun UUPA tidak secara eksplisit mengatur mediasi, dalam praktiknya, mediasi sering dilakukan sebelum sengketa dibawa ke pengadilan. Proses mediasi dapat dilaksanakan melalui lembaga mediator BPN yang dibentuk khusus untuk menangani sengketa pertanahan. Selain itu, lembaga swasta atau komunitas adat yang memiliki kredibilitas juga dapat berperan sebagai mediator. Keuntungan mediasi adalah biaya yang lebih murah dan waktu penyelesaian yang lebih cepat dibandingkan proses litigasi. Namun, kelemahannya adalah kesepakatan mediasi tidak selalu memiliki kekuatan hukum yang mengikat kecuali dituangkan dalam akta perdamaian yang disahkan oleh pengadilan.

Arbitrase adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak untuk menunjuk arbiter sebagai pemutus sengketa. Mekanisme ini diatur dalam Undang-

<sup>26</sup> Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

<sup>27</sup> Badan Pertanahan Nasional, "Pedoman Penyelesaian Sengketa Pertanahan", 2017.

<sup>28</sup> Ibid.

Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Syarat arbitrase dalam sengketa pertanahan adalah adanya klausul arbitrase dalam perjanjian antara para pihak serta kesepakatan mereka untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase. Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat, serta dapat dilaksanakan seperti putusan pengadilan. Namun, arbitrase jarang digunakan dalam sengketa pertanahan karena umumnya konflik terjadi antara masyarakat dengan pemeri ntah atau antarwarga yang tidak memiliki perjanjian tertulis sebelumnya.

Jika upaya non-litigasi tidak berhasil, sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui pengadilan. Berdasarkan UUPA, pengadilan yang berwenang menangani sengketa pertanahan adalah Pengadilan Negeri untuk tingkat pertama dan Pengadilan Tinggi untuk banding. Proses litigasi meliputi pendaftaran gugatan di Pengadilan Negeri, pemeriksaan perkara dan pembuktian oleh hakim, serta putusan pengadilan yang dapat diajukan banding atau kasasi. Selain itu, terdapat Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) jika sengketa terkait dengan keputusan administratif dari pejabat pertanahan. Namun, proses litigasi seringkali memakan waktu lama dan biaya tinggi, sehingga tidak semua masyarakat mampu mengaksesnya.

Meskipun UUPA dan peraturan turunannya telah mengatur mekanisme penyelesaian sengketa, beberapa kendala masih sering muncul. Pertama, tumpang tindih regulasi antara UUPA, UU Kehutanan, dan UU Pertambangan sering menimbulkan konflik yurisdiksi. Kedua, lamanya proses hukum di pengadilan menyebabkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang bersengketa. Ketiga, keterbatasan sumber daya manusia di BPN dan pengadilan membuat penanganan sengketa pertanahan tidak optimal. Terakhir, konflik horizontal antar warga seringkali sulit didamaikan karena melibatkan emosi dan kepentingan ekonomi yang besar.

Untuk mengatasi berbagai kendala tersebut, diperlukan beberapa langkah perbaikan. Pertama, pemerintah perlu melakukan harmonisasi peraturan pertanahan untuk menghindari tumpang tindih kebijakan. Kedua, BPN dan pengadilan harus meningkatkan kapasitas sumber daya manusia melalui pelatihan khusus penyelesaian sengketa pertanahan. Ketiga, mediasi dan arbitrase perlu lebih digalakkan sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan murah. Keempat, sosialisasi hak dan kewajiban masyarakat dalam penguasaan tanah harus ditingkatkan untuk mencegah sengketa sejak dini.

Penyelesaian sengketa pertanahan menurut UUPA dapat dilakukan melalui berbagai mekanisme, baik secara administratif, mediasi, arbitrase, maupun litigasi. Setiap mekanisme memiliki kelebihan dan kekurangan, sehingga pemilihan cara penyelesaian harus disesuaikan dengan kompleksitas sengketa. Perlu adanya sinergi antara pemerintah, masyarakat, dan aparat penegak hukum untuk memastikan penyelesaian sengketa pertanahan berjalan adil dan efektif.

## B. Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Sulawesi Utara

Kasus sengketa dan konflik pertanahan banyak terjadi di Indonesia. Baik berupa tumpang tindih sertifikat tanah hingga pemalsuan sertifikat yang melibatkan mafia tanah. Salah satu aset berharga yang sangat dihormati oleh masyarakat adat adalah tanah. Dikarenakan tanah memiliki peran yang sangat signifikan, terutama dalam konteks kepemilikannya oleh masyarakat. Karena tingginya nilai tanah dalam budaya yang melambangkan tempat kelahiran, tempat tinggal, dan juga tempat akhir kehidupan seseorang.

Permasalahan tanah yang muncul membuktikan bahwa penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah di negara kita belum tertib dan teratur. Masih banyak kasus penggunaan tanah yang tumpang tindih untuk berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Terdapat sejumlah oknum tertentu yang menguasai tanah secara sepahak sehingga dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan cenderung semakin meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang sosial, ekonomi, dan politik. Hampir semua aspek pertanahan menjadi sumber sengketa pertanahan, seperti terdapat kesalahan mengenai batas kepemilikan tanah ataupun tumpang tindih.<sup>29</sup>

Hubungan hukum adat antara masyarakat hukum sebagai suatu kesatuan dengan tanah yang didudukinya, ada hubungan yang sangat erat, yaitu hubungan yang berasal dari Pandangan agama yang bersifat *religiomagis*. Masyarakat hukum adat memperoleh hak untuk menguasai tanah tersebut, memanfaatkan tanah itu, memungut hasil tumbuh-tumbuhan yang hidup di atas tanah itu, juga berburu terhadap binatang-binatang yang ada di situ.

Sektor hukum adat di Indonesia yang mendapat gelar istimewa dibanding sektor Hukum Adat lainnya ialah Hukum Adat tentang tanah.

<sup>29</sup> Muh Rizal Ramli, Kairuddin Karim, dan Muhammad Akbar Fhad Syahril, 2021, "Polemik Sengketa Hak Atas Tanah", Jurnal Litigasi Amsir, Vol. 9 No. 1, hal. 19.

Pasalnya, setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria pada Tahun 1960 hukum adat telah dijadikan dasar dari Hukum Agraria Nasional dan sejak itu mengalami proses perkembangan yang berbeda dibanding bidang Hukum Adat yang lain. Pengaturan penyelesaian sengketa pertanahan dengan proses mediasi atau Litigasi dilaksanakan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan mendefinisikan sebagai sengketa tanah yang melibatkan badan hukum, atau orang perseorangan.<sup>30</sup>

Pada sistem hukum adat, perselisihan telah lama diselesaikan melalui negosiasi dan konsensus melalui lembaga adat seperti pengadilan desa atau pengadilan adat. Biasanya yang menjadi hakim di lembaga tersebut adalah tokoh adat (kepala adat). Kekuasaan hakim peradilan adat tidak hanya terbatas pada mediasi saja, tetapi juga mempunyai kekuasaan untuk mengadili sengketa dalam segala bidang Hukum, baik Pidana, Perdata, maupun umum. Pembentukan peradilan adat untuk menyelesaikan sengketa adat seringkali menemui tantangan. Dalam hal kejelasan Hukum, Pengadilan Hukum Adat mungkin menghadapi ambiguitas dalam Hukum Adat dan undang-undang yang berlaku. Hal ini, dapat menimbulkan ketidakpastian dalam penyelesaian sengketa.

Penyelesaian sengketa tanah secara non litigasi merupakan cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan dan tidak menggunakan pendekatan hukum formal, penyelesaian melalui non litigasi dikenal dengan singkatan ADR (*Alternative Dispute Resolution*).<sup>31</sup> Penyelesaian sengketa atas tanah adat dengan jalur litigasi yang lambat menimbulkan biaya tinggi, maka bentuk penyelesaian sengketa dengan jalur non litigasi dari bentuk mediasi adalah yang paling tepat untuk menyelesaikan persoalan sengketa tanah sebab mediasi memiliki ciri khasnya untuk menyelesaikan persengketaan tanah dengan menggunakan lembaga lain contohnya Badan Pertanahan Nasional, dan Lembaga Adat untuk menyelesaikan sengketa secara damai.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur litigasi dilakukan melalui pengadilan. Proses ini melibatkan gugatan hukum antara pihak-pihak yang bersengketa, dengan keputusan akhir berada

di tangan hakim. Di Sulawesi Utara, beberapa kasus sengketa tanah telah diselesaikan melalui Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), terutama jika melibatkan kebijakan pemerintah seperti pembebasan lahan untuk proyek infrastruktur.

Salah satu contoh kasus adalah sengketa tanah di Minahasa antara masyarakat dengan perusahaan perkebunan. Masyarakat menuntut hak atas tanah yang telah mereka kelola secara turun-temurun tetapi tidak memiliki sertifikat resmi. Pengadilan kemudian memutuskan bahwa masyarakat harus diberikan kompensasi atau pengakuan hak melalui proses sertifikasi. Namun, penyelesaian melalui litigasi seringkali memakan waktu lama dan biaya tinggi, sehingga tidak selalu efektif bagi masyarakat lokal. Selain itu, keputusan pengadilan terkadang tidak sepenuhnya diterima oleh pihak yang kalah, sehingga berpotensi memicu konflik lanjutan. Oleh karena itu, meskipun jalur litigasi penting dalam penegakan hukum, perlu ada pendekatan lain yang lebih kolaboratif untuk mencapai resolusi yang berkelanjutan.

Penyelesaian sengketa pertanahan secara non-litigasi mencakup mediasi, negosiasi, dan musyawarah adat. Pendekatan ini lebih fleksibel dan mengedepankan kesepakatan bersama, sehingga seringkali lebih efektif dalam menyelesaikan konflik pertanahan di Sulawesi Utara.

Mediasi adalah alternative dalam penyelesaian sengketa tanah diluar pengadilan yang mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri waktu penyelesaian sengketa yang disengketakan berstruktur, berorientasi kepada tugas dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta pihak secara aktif dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama.<sup>32</sup>

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi. Proses ini melibatkan fasilitator dari BPN yang membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan. Misalnya, di Bolaang Mongondow, BPN berhasil memediasi konflik antara petani dan perusahaan kelapa sawit dengan memberikan solusi bagi kedua belah pihak.

Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana.

<sup>30</sup> Putu Diva Sukmawati, 2022, “Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia” Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 2 No. 2, hal. 92.

<sup>31</sup> Frans Hendra Winata, 2011, “Hukum penyelesaian sengketa: arbitrase nasional Indonesia & Internasional”, Sinar grafika, Jakarta, hal. 163.

<sup>32</sup> Takdir Rahmadi, *op.cit.* hal. 32.

Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.<sup>33</sup>

Tanah dapat diberikan tanah baru apabila tanah tersebut mendapat izin dari pemilik atau pemilik adat yang mempunyai wewenang untuk membiarkannya terbuka, tidak digarap atau ditanami kembali selama beberapa tahun, atau jika tanah tersebut telah menjadi semak belukar. Hal ini disebabkan karena pengaruh berjalannya waktu dan juga karena tanah tersebut telah kembali menjadi hak adat desa. Seiring dengan berjalannya waktu, jika izin pembukaan lahan dan peruntukannya tetap digunakan, maka pemegang hak tidak lagi memerlukan izin tambahan untuk terus mengelola tanah tersebut karena semakin lama mereka menggunakan hak tersebut maka semakin kuat pula hak miliknya. Hak milik ini biasanya didaftarkan dan dikenakan pajak pertanian dibayar sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Penyelesaian non litigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa yang dilandasi oleh prinsip pemecahan masalah dengan bekerja sama yang disertai dengan itikad baik oleh kedua belah pihak untuk menemukan *win-win solution*. Proses pemecahan masalah dilakukan secara tertutup untuk umum dan kerahasiaan para pihak terjamin serta proses beracaranya lebih cepat dan efisien. Penyelesaian litigasi cenderung menghasilkan masalah baru karena sifatnya adalah *win-lose*, tidak responsif, waktu beracaranya relatif lambat dan sering dilakukan dengan terbuka untuk umum.

Masyarakat adat di Sulawesi Utara, seperti Minahasa dan Bolaang Mongondow, memiliki mekanisme penyelesaian sengketa berbasis kearifan lokal. Musyawarah adat dipimpin oleh tokoh adat dan melibatkan seluruh pihak terkait untuk mencapai mufakat. Contohnya, di beberapa desa di Minahasa, sengketa batas tanah antar warga diselesaikan melalui musyawarah adat tanpa melibatkan pengadilan.

Beberapa kasus sengketa tanah diselesaikan melalui negosiasi langsung antara masyarakat, perusahaan, atau pemerintah. Misalnya, dalam kasus pembangunan jalan tol Manado-Bitung, pemerintah melakukan dialog dengan pemilik lahan untuk menentukan ganti rugi yang adil. Penyelesaian non-litigasi cenderung lebih cepat, biaya lebih rendah, dan hasilnya lebih diterima oleh semua pihak. Namun, kelemahannya adalah

tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat kecuali dituangkan dalam perjanjian tertulis.

Pemerintah daerah dan organisasi masyarakat sipil memainkan peran penting dalam mengatasi sengketa pertanahan. Pemerintah Sulawesi Utara telah berupaya meningkatkan transparansi dalam proses sertifikasi tanah dan penyelesaian konflik melalui program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Selain itu, LSM seperti Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) aktif memberikan pendampingan hukum kepada masyarakat yang terlibat sengketa tanah. Mereka membantu masyarakat memahami hak-hak mereka dan mendorong penyelesaian yang adil.

Penyelesaian sengketa pertanahan di Sulawesi Utara memerlukan pendekatan holistik yang menggabungkan jalur litigasi dan non-litigasi. Penyelesaian melalui pengadilan penting untuk penegakan hukum, tetapi mediasi dan musyawarah adat lebih efektif dalam mencapai resolusi yang berkelanjutan. Pemerintah, masyarakat, dan pihak swasta harus berkolaborasi untuk menciptakan sistem penyelesaian sengketa yang adil dan transparan. Dengan memperkuat mekanisme mediasi, menghargai kearifan lokal, dan meningkatkan edukasi publik, konflik pertanahan di Sulawesi Utara dapat diminimalisir di masa depan. Penyelesaian sengketa pertanahan di Sulawesi Utara mengutamakan musyawarah dan lembaga adat, didukung oleh fasilitasi pemerintah melalui BPN/ATR, dan jalur litigasi di pengadilan sebagai upaya terakhir. Setiap jalur memiliki kelebihan dan kekurangan, namun kombinasi pendekatan non-litigasi dan litigasi terbukti efektif dalam menyelesaikan berbagai jenis sengketa tanah di wilayah ini.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pengaturan penyelesaian sengketa pertanahan menurut UUPA mengutamakan musyawarah dan lembaga adat, didukung oleh fasilitas pemerintah melalui BPN/ATR, dan jalur litigasi di pengadilan sebagai upaya terakhir. Setiap jalur memiliki kelebihan dan kekurangan, namun kombinasi pendekatan non-litigasi dan litigasi terbukti efektif dalam menyelesaikan berbagai jenis sengketa tanah di wilayah ini.
2. Penyelesaian sengketa pertanahan di Sulawesi Utara dilakukan dengan pendekatan yang menggabungkan jalur litigasi dan non-litigasi. Penyelesaian melalui pengadilan penting untuk penegakan hukum, tetapi mediasi dan musyawarah adat lebih efektif dalam mencapai resolusi yang berkelanjutan. Badan

<sup>33</sup> Sumarto, 2012, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan Nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI. hal. 2.

Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi. Mediasi adalah alternatif dalam penyelesaian sengketa tanah diluar pengadilan yang mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri waktu penyelesaian sengketa yang disengketakan berstruktur, berorientasi kepada tugas dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta pihak secara aktif dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama.

## B. Saran

1. Percepatan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dan digitalisasi data pertanahan untuk mengurangi potensi sengketa. Meningkatkan kapasitas mediator pertanahan yang bersertifikat agar penyelesaian sengketa lebih efektif. Melakukan harmonisasi berbagai peraturan pertanahan agar tidak tumpang tindih dan membingungkan. Meningkatkan pengawasan internal di BPN dan Kantor Pertanahan untuk mencegah penyalahgunaan kewenangan.
2. BPN perlu meningkatkan kapasitas mediator dan memperluas layanan mediasi hingga ke daerah terpencil. Pemerintah harus mengakui dan memfasilitasi musyawarah adat sebagai alternatif penyelesaian sengketa. Masyarakat perlu diberi edukasi tentang pentingnya sertifikat tanah dan mekanisme penyelesaian sengketa. Perlu revisi peraturan daerah yang mengakui hak masyarakat adat dan memastikan keadilan dalam pembebasan lahan. Pemerintah, swasta, dan masyarakat harus bekerja sama untuk mencari solusi *win-win solution*.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 2004. “*Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*”, Akademik Presindo, Jakarta.
- Abdurrasyid, P. 2011. “*Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Suatu Pengantar*”, Cet.-2, Fikahati Aneska, Jakarta.
- Agustino, L. 2014. “*Politik Lokal dan Otonomi Daerah*”, Alfabeta, Bandung.
- Amrian, N. 2012. “*Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*”, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Busrizalit, M. 2013. “*Hukum Pemda*”, Total Media, Yogyakarta.
- Effendi, B. 1983. “*Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*”, Alumni, Bandung.
- Gautama, S. 2001. “*Prospek dan Pelak sanaan Arbitrase di Indonesia : Penyelesaian Sengketa Secara Alternatif (ADR)*”, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hajati, S. dkk. 2020, “*Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*”, Airlangga University Press, Surabaya.
- Harsono, B. 1999. “*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*”, Djambatan, Jakarta.
- Kaho, J.R. 2010. “*Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*”, Rajawali Pers., Jakarta.
- Margono, S. 2010. “*Penyelesaian Sengketa Bisnis Alternative Dispute Resolutions (ADR)*”, Ghilia Indonesia, Bogor.
- Marzuki, P.M. 2011. “*Penelitian Hukum*”, Prenada Media Grup, Jakarta.
- Muhammad, A. 2012. “*Hukum Acara Perdata Indonesia*”, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Nugraha, N. 2013. “*Model Kewenangan Wakil Kepala Daerah dalam Pemerintahan Daerah*”, Refika Aditama, Bandung.
- Rahmadi, T. 2017. “*Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*”, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Sarjita. 2005. “*Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*”, Tugu Jogja, Yogyakarta.
- Sarwono. 2011. “*Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*”, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soekanto, S. 1986. “*Pengantar Penelitian Hukum*”, UI-Press, Jakarta.
- Soerojo, I. 2003. “*Proses Pendaftaran Tanah*”, Rineka Cipta, Jakarta.
- Supriadi. 2007. “*Hukum Agraria*”, Sinar Grafika, Jakarta.
- Tulungen, J. 2015. “*Hukum Adat Minahasa*”. Unsrat Press, Manado.
- Watusuke, F.S. 1986. “*Sejarah dan Masyarakat Minahasa*”, Gramedia, Jakarta.
- Widjaja, H.A.W. 2003. “*Otonomi Desa Merupakan Otonomi yang Asli, Bulat, dan Utuh*”, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Widjaja, H.A.W. 2007. “*Penyelenggaraan otonomi di Indonesia : Dalam rangka sosialisasi UU No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah*”, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Winata, F.H. 2011. “*Hukum penyelesaian sengketa: arbitrase nasional Indonesia & Internasional*”, Sinar grafika, Jakarta.
- Wisnayana, M.Y. & Purwanto, I.W.N. 2017. “*Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui*

- Mekanisme Mediasi”, Bagian Hukum Bisnis Universitas Udayana, Bali.
- Witanto, D.Y. 2011. “*Hukum Acara Mediasi*”, Alfabeta, Bandung.
- Yamin, L.M. & Lubis, A.R. 2008. “*Hukum Pendaftaran Tanah*”, Mandar Maju, Jakarta.

## Jurnal

- Iqbal, M. 2019. “Efektifitas Hukum Dan Upaya Menangkal Hoax Sebagai Konsekuensi Negatif Perkembangan Interaksi Manusia”, Jurnal Literasi Hukum, Vol. 3 No. 2.
- Iqbal, M. 2019. “Efektifitas Hukum Dan Upaya Menangkal Hoax Sebagai Konsekuensi Negatif Perkembangan Interaksi Manusia”, Jurnal Literasi Hukum, Vol. 9 No. 1.
- Montolalu, M.E. 2023. “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Diluar Pengadilan Dalam Kasus Sertifikat Ganda di Kota Tondano Kabupaten Minahasa”, Jurnal Lex Administratum, Vol. 12 No. 5.
- Pahlefi. 2014. “Analisis Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang - Undangan di Bidang Agraria”, Jurnal Majalah Hukum Forum Akademika, Vol. 25 No. 2.
- Ramli, M.R. dkk. 2021. “Polemik Sengketa Hak Atas Tanah”, Jurnal Litigasi Amsir, Vol. 9 No. 1.
- Rika, L. 2013. “Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia”. Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 3 No. 2.
- Setiabudhi, D.O. 2015. “Kewenangan dan Peran Pemerintah Daerah Dalam Pengaturan Penguasaan Tanah”, Jurnal Lex Administratum, Vol. 3 No. 8.
- Sukmawati, P.D. 2022. “Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia” Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 2 No. 2.

## Sumber-Sumber Lain

- Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2022). “Laporan Konflik Agraria di Sulawesi Utara”.
- Badan Pertanahan Nasional, “Pedoman Penyelesaian Sengketa Pertanahan”, 2017.
- Gunawan Wiradi. 2001. “Masalah Pembaruan Agraria: Dampak Land Reform terhadap Perekonomian Negara”, Makalah yang disampaikan dalam rangkaian diskusi

peringatan “Satu Abad Bung Karno” di Bogor.

[https://www.academia.edu/10318176/Praktek\\_Per\\_sidangan\\_Perdata\\_Pengadilan\\_Negeri\\_Kamus\\_Besar\\_Bahasa\\_Indonesia\(KBBI\).](https://www.academia.edu/10318176/Praktek_Per_sidangan_Perdata_Pengadilan_Negeri_Kamus_Besar_Bahasa_Indonesia(KBBI).)  
Laporan Konflik Sawit Bolaang Mongondow.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016.

Putusan MK No. 35/PUU-X/2012 tentang Hutan Adat.

Putusan PN Kotamobagu No. 12/Pdt.G/2021.  
Reforma Agraria: Mandat Politik, Konstitusi, dan Hukum Dalam Rangka Mewujudkan “Tanah untuk Keadilan dan Kesejahteraan Rakyat”.

Sumarto. 2012. “Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan Nasional RI” Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999.

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Wawancara dengan Tokoh Adat Minahasa, 15 Januari 2023.