

PENGATURAN PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN DI INDONESIA¹

Oleh :

Michael Fernando Wuisan²

Donna Okthalia S³

Djefry W. Lumintang⁴

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui mengenai pengaturan terkait penanganan, dan penyelesaian kasus pertanahan di Indonesia dan untuk mengetahui dan menganalisis mengenai penegakan hukum dalam penyelesaian kasus pertanahan di Indonesia. Dengan metode penelitian hukum normatif, kesimpulan yang didapat: 1. Sistem hukum pertanahan di Indonesia telah memiliki dasar yang cukup kuat, terutama melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai landasan utama hukum agraria nasional. Undang-undang ini memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur dan mengawasi pemanfaatan tanah demi kepentingan masyarakat luas. 2. Mekanisme penyelesaian kasus pertanahan dilakukan melalui dua jalur, yaitu jalur administratif dan jalur peradilan. Jalur administratif dilaksanakan oleh ATR/BPN berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, yang mengatur tahapan penanganan sengketa, konflik, serta kewenangan pembatalan sertifikat apabila ditemukan cacat administrasi atau cacat yuridis. Sementara itu, jalur peradilan ditempuh apabila penyelesaian administratif tidak berhasil atau apabila sengketa menyangkut hak keperdataan maupun legalitas keputusan pejabat tata usaha negara.

Kata Kunci : *pengaturan, penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan

perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki kedudukan sangat strategis dalam kehidupan bangsa Indonesia. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan, tanah juga memiliki nilai ekonomi, sosial, budaya, bahkan politik. Dalam konteks negara agraris seperti Indonesia, tanah menjadi faktor produksi utama sekaligus objek pengaturan hukum yang sangat penting.

Arti penting tanah bagi masyarakat dan negara dituangkan dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 33 ayat (3) bahwa "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."⁵ Tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.

Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tanah adalah permukaan bumi. Dalam pasal 4 ayat (1) menyatakan sebagai berikut: Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁶

Tanah tidak hanya berperan sebagai tempat tinggal bagi manusia, tetapi juga menyediakan berbagai sumber daya yang menunjang kehidupan. Selain itu, tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang krusial bagi keberlangsungan hidup manusia⁷

Tanah memiliki nilai ekonomi dan dapat dijadikan cadangan sebagai sumber daya penunjang kehidupan manusia di masa depan. Selain itu, tanah berfungsi sebagai lokasi utama bagi manusia untuk membangun pemukiman serta melaksanakan berbagai aktivitas yang berlangsung sepanjang hidup, dari lahir hingga meninggal⁸

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010757

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

⁶ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁷ Andhyka Martha, M. Citra Ramadhan, Rizkan Zulyadi, *Implementasi Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Medan*, Journal of Education, Humaniora and Social Sciences, Vol 5, No. 2, 2022, hal. 34.

⁸ Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015

Sebagai negara agraris, Indonesia menempatkan tanah sebagai elemen penting dalam mendukung pembangunan nasional, khususnya di sektor pertanian, infrastruktur, dan perumahan.

Namun, nilai strategis tanah yang tinggi sering kali memicu sengketa terkait kepemilikan atau penguasaan, yang melibatkan masyarakat, pemerintah, maupun entitas hukum. Perselisihan pertanahan ini tidak hanya mengganggu stabilitas sosial, tetapi juga menjadi hambatan bagi investasi serta pembangunan di tingkat daerah.

Masalah pertanahan yang muncul belakangan ini semakin rumit, karena tidak hanya dipengaruhi oleh faktor ekonomi, tetapi juga oleh aspek sosial, budaya, bahkan agama. Kepentingan individu terhadap tanah tidak dapat diabaikan, mengingat setiap orang memiliki hak yang harus dihormati dan dilindungi.

Meskipun telah memiliki landasan hukum yang kuat, praktik pertanahan di Indonesia masih diwarnai berbagai persoalan. Sengketa, konflik, dan perkara pertanahan kerap terjadi baik antara individu dengan individu, masyarakat dengan badan hukum, maupun masyarakat dengan pemerintah. Permasalahan tersebut umumnya disebabkan oleh tumpang tindih sertifikat, ketidakjelasan batas wilayah, administrasi pertanahan yang belum tertib, serta adanya klaim hak ulayat atau hak adat. Kondisi ini menunjukkan bahwa persoalan pertanahan bukan hanya persoalan administratif, tetapi juga menyangkut aspek sosial dan struktural.

Ketentuan mengenai hak atas tanah secara jelas diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa warga negara dapat memperoleh berbagai jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, serta hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam kategori yang telah disebutkan.⁹

Perlu dipahami bahwa permintaan terhadap tanah terus meningkat seiring waktu, yang dipicu oleh pertumbuhan jumlah penduduk dan pesatnya kegiatan pembangunan, di mana tanah menjadi elemen utama yang dibutuhkan. Sementara itu, ketersediaan tanah bersifat terbatas. Oleh karena itu, seiring dengan meningkatnya kebutuhan

tersebut, berbagai permasalahan pertanahan pun kerap muncul di masyarakat dengan tanah sebagai objek sengketa.

Permasalahan pertanahan merupakan isu yang perlu mendapat perhatian serius dan menjadi prioritas untuk diselesaikan. Keterbatasan lembaga peradilan dalam menangani berbagai konflik pertanahan telah menyebabkan menurunnya kepercayaan masyarakat. Oleh karena itu, dibutuhkan alternatif penyelesaian sengketa pertanahan.

Konflik tanah masih menjadi fenomena yang terus muncul dan tetap relevan dari waktu ke waktu, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, pesatnya pembangunan, serta semakin luasnya akses berbagai pihak terhadap tanah sebagai aset utama untuk memenuhi beragam kepentingan.

Menurut Urip Santoso, sengketa pertanahan sering muncul akibat ketidaksinkronan antara data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah, serta lemahnya pengawasan dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah.¹⁰

Sementara itu, Maria S.W. Sumardjono menegaskan bahwa konflik pertanahan pada dasarnya berkaitan erat dengan persoalan ketimpangan penguasaan tanah serta lemahnya implementasi kebijakan agraria.¹¹

Berdasarkan data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), jumlah kasus sengketa tanah mengalami peningkatan setiap tahun. Sengketa tersebut mencakup konflik kepemilikan, klaim yang tumpang tindih, perselisihan batas wilayah, hingga perebutan lahan antara masyarakat, pihak perusahaan, dan pemerintah.

Dampak dari konflik ini tidak hanya menghambat proses pembangunan, tetapi juga berpotensi menimbulkan ketidakstabilan sosial, seperti aksi protes, penggusuran secara paksa, hingga tindakan kekerasan.¹²

Masalah utama dalam menyelesaikan konflik pertanahan di Indonesia adalah prosesnya yang lambat, aturan yang kurang jelas, dan kebijakan yang tidak konsisten. Selama ini, penyelesaian sengketa tanah sering dilakukan lewat pengadilan, tapi jalur ini biasanya memakan waktu lama dan biaya yang besar. Sementara itu, cara

⁹ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2010, hal. 4

¹⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 308-309

¹¹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2006, hlm. 12-13

¹² Saptono & Hidayat, *he Dynamics of Land Conflict Resolution in Indonesia: A Legal Perspective.* *Land Use Policy*, Volume 102, Land Use Policy, 202

penyelesaian di luar pengadilan, seperti mediasi oleh BPN, belum berjalan efektif karena kurangnya kerja sama antar lembaga dan masih banyak pihak yang tidak patuh pada hasil mediasi.¹³

Untuk menjawab berbagai persoalan tersebut, pemerintah membentuk lembaga yang secara khusus menangani urusan pertanahan, yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Lembaga ini memiliki kewenangan dalam perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pertanahan, termasuk dalam penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.

Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Aturan ini dibuat sebagai panduan hukum yang lebih teratur untuk menangani sengketa tanah. Namun sejak aturan ini diberlakukan, masih ada banyak kendala dalam pelaksanaannya, seperti prosedur yang belum jelas, kurangnya penyuluhan kepada masyarakat, dan adanya penolakan dari sebagian warga maupun pihak terkait.¹⁴

Peraturan tersebut mengklasifikasikan kasus pertanahan ke dalam beberapa kategori, yaitu sengketa, konflik, dan perkara pertanahan, serta mengatur mekanisme pengaduan, penelitian, mediasi, hingga rekomendasi penyelesaian. Pengaturan ini menunjukkan adanya upaya pemerintah untuk menyelesaikan kasus pertanahan secara administratif sebelum menempuh jalur litigasi di pengadilan. Hal ini sejalan dengan prinsip efektivitas dan efisiensi dalam penyelenggaraan pemerintahan serta untuk memberikan akses keadilan yang lebih cepat kepada masyarakat.

Namun demikian, dalam praktiknya, penyelesaian kasus pertanahan masih menghadapi berbagai kendala. Beberapa di antaranya adalah kurangnya koordinasi antarinstansi, keterbatasan data pertanahan yang akurat, serta rendahnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur penyelesaian yang tersedia. Selain itu, tidak semua rekomendasi penyelesaian administratif dapat dilaksanakan secara optimal apabila para pihak tetap bersikeras mempertahankan klaimnya masing-masing.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa pengaturan penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan di Indonesia memiliki peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan ketertiban administrasi pertanahan. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian yuridis yang komprehensif mengenai bagaimana pengaturan tersebut dirumuskan dalam peraturan perundang-undangan serta bagaimana mekanisme pelaksanaannya dalam praktik.

Penelitian ini penting karena bertujuan untuk menilai seberapa efektif Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 dalam menyelesaikan konflik tanah. Jika sengketa tanah tidak ditangani dengan baik, hal ini bisa merugikan banyak pihak, seperti masyarakat yang kehilangan lahan, investor yang bingung karena aturan hukum tidak jelas, dan pemerintah yang kesulitan melaksanakan pembangunan. Selain itu, penelitian ini juga berguna untuk menemukan kelemahan dalam aturan yang ada dan memberikan saran agar proses penyelesaian konflik tanah bisa berlangsung lebih cepat, adil, dan berkelanjutan. Oleh karena itu, Penulis memiliki ketertarikan membuat karya tulis ilmiah dalam bentuk proposal skripsi.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan terkait penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan di Indonesia?
2. Bagaimana penegakan hukum dan penyelesaian kasus pertanahan di Indonesia?

C. Metode Penelitian

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

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 merupakan regulasi yang secara khusus mengatur tata cara penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan di Indonesia. Aturan ini diterbitkan sebagai pedoman resmi bagi jajaran Kementerian ATR/BPN dalam menyikapi berbagai persoalan tanah yang muncul di tengah masyarakat. Dengan berlakunya peraturan ini, ketentuan sebelumnya, yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, dinyatakan tidak berlaku lagi.

¹³ Dewi C, *Evaluasi Kebijakan Penanganan Konflik Pertanahan Pasca Reforma Agraria*, Jurnal Hukum & Pembangunan, Vol. 52 (1), 2022

¹⁴ Ramadhani F, *Implementasi Permen ATR No. 21/2020 dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Daerah*, Jurnal Ilmu Tanah dan Lingkungan, Vol. 13 (1), 2023

Secara umum, kehadiran peraturan ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum, ketertiban administrasi pertanahan, serta memberikan perlindungan bagi masyarakat yang hak atas tanahnya mengalami permasalahan. Masalah pertanahan di Indonesia sering kali bersumber dari tumpang tindih sertifikat, kesalahan pengukuran, klaim kepemilikan ganda, hingga penggunaan dokumen yang tidak sah. Oleh karena itu, dibutuhkan prosedur yang jelas, terstruktur, dan dapat dipertanggungjawabkan.

1. Klasifikasi Kasus Pertanahan

Langkah awal untuk menyelesaikan masalah tanah adalah dengan mengetahui "penyakitnya" terlebih dahulu. Berdasarkan aturan terbaru dalam Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, pemerintah membagi masalah tanah menjadi tiga jenis agar cara penanganannya tidak salah sasaran.

Pertama, sengketa pertanahan. Sengketa biasanya terjadi antara individu dengan individu, atau antara individu dengan badan hukum, yang dampaknya tidak meluas ke masyarakat umum. Contohnya adalah perselisihan batas tanah antar tetangga atau perbedaan klaim kepemilikan atas satu bidang tanah tertentu. Ini biasanya urusan pribadi, seperti dua tetangga yang berdebat soal tembok batas rumah, atau saudara yang berebut tanah warisan. Masalah ini tidak mengganggu masyarakat luas, jadi solusinya cukup di tingkat kantor pertanahan.¹⁵

Kedua, konflik pertanahan. Konflik memiliki dampak yang lebih luas karena melibatkan kelompok masyarakat atau bahkan dapat menimbulkan keresahan sosial dan politik. Misalnya, konflik antara masyarakat adat dengan perusahaan, atau antara warga dengan pemerintah daerah terkait penguasaan lahan. Ini jauh lebih berat karena skalanya besar, misalnya warga satu desa yang memprotes lahan perkebunan perusahaan besar. Karena bisa memicu kerusuhan atau demo, penanganannya butuh campur tangan banyak pihak, bahkan sampai ke tingkat pusat.¹⁶

Ketiga, perkara pertanahan. Perkara adalah kasus yang sudah masuk ke ranah peradilan. Artinya, penyelesaiannya dilakukan melalui proses hukum di pengadilan, dan BPN pada dasarnya menindaklanjuti sesuai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum

tetap.¹⁷

Pembagian ini penting karena menentukan langkah dan pendekatan yang akan ditempuh oleh ATR/BPN dalam proses penyelesaian.

2. Tahapan Penanganan Kasus

Selain itu, permen ini memberikan penjelasan tentang tahapan penanganan sengketa dan konflik yang dimiliki ATR/BPN. Proses ini tidak dilakukan secara langsung, tetapi melalui beberapa langkah yang teratur.

Tahap pertama adalah pengaduan. Masyarakat dapat melaporkan permasalahan tanah secara tertulis dengan melampirkan dokumen pendukung. Semuanya dimulai dari Laporan atau Pengaduan. Di sini, pelapor harus membawa bukti yang kuat, bukan cuma sekedar omongan.¹⁸

Tahap kedua adalah pengkajian kasus, yaitu pemeriksaan awal terhadap dokumen dan data yang diajukan untuk menilai apakah laporan tersebut memenuhi syarat untuk diproses.

Selanjutnya dilakukan gelar awal, yaitu pembahasan internal untuk menentukan apakah kasus tersebut benar menjadi kewenangan ATR/BPN atau termasuk ranah pengadilan. Jika dinilai perlu, dilakukan penelitian lapangan guna mencocokkan data fisik (letak, batas, luas tanah) dan data yuridis (alas hak, riwayat tanah).¹⁹

Hasil penelitian tersebut kemudian dipaparkan dalam ekspos hasil penelitian, yang menjadi dasar pengambilan keputusan. Apabila kasus melibatkan instansi lain, dapat dilakukan rapat koordinasi.

Setelah itu diadakan gelar akhir untuk menentukan bentuk penyelesaian. Tahap terakhir adalah penyelesaian kasus, yang dapat berupa pembatalan sertifikat, perbaikan data, atau penolakan pengaduan jika tidak terbukti adanya pelanggaran administratif.²⁰

Tahapan ini menunjukkan bahwa penyelesaian tidak dilakukan secara sepihak, melainkan melalui proses pemeriksaan yang berlapis.

3. Kewenangan Pembatalan Sertifikat

Adapun, salah satu bagian penting dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 adalah pengaturan mengenai pembatalan produk hukum pertanahan, khususnya sertifikat hak atas

¹⁵ Kementerian ATR/BPN, *Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Pasal 1 angka 2, hlm. 3.

¹⁶ *Ibid.*, Pasal 1 angka 3, hlm. 3

¹⁷ *Ibid.*, Pasal 1 angka 4, hlm. 4

¹⁸ *Ibid.*, Pasal 6-7, hlm. 8-9

¹⁹ *Ibid.*, Pasal 13-17, hlm. 13-16

²⁰ *Ibid.*, Pasal 18-23, hlm. 17-22

tanah. Sertifikat pada dasarnya merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah sebagaimana tercatat dalam buku tanah. Namun demikian, kekuatan tersebut bukan berarti sertifikat tidak dapat dibatalkan. Apabila dalam proses penerbitannya ditemukan kesalahan atau pelanggaran hukum, maka ATR/BPN memiliki kewenangan administratif untuk melakukan pembatalan sesuai prosedur yang berlaku.²¹

Pembatalan sertifikat tidak dilakukan secara sepihak atau tanpa dasar. Tindakan ini hanya dapat dilakukan setelah melalui tahapan pemeriksaan, penelitian, dan gelar perkara sebagaimana diatur dalam peraturan tersebut. Artinya, sebelum keputusan pembatalan ditetapkan, harus ada analisis menyeluruh terhadap aspek administrasi maupun aspek hukum yang melatarbelakangi terbitnya sertifikat tersebut.²²

Pembatalan dapat dilakukan apabila ditemukan adanya cacat administrasi atau cacat yuridis.

Cacat administrasi terjadi apabila dalam proses penerbitan sertifikat ditemukan kesalahan prosedural atau kekeliruan teknis. Kesalahan ini dapat berupa kekeliruan pengukuran luas tanah, penetapan batas yang tidak sesuai kondisi lapangan, kesalahan pencatatan data subjek atau objek hak, maupun terjadinya tumpang tindih dengan bidang tanah lain.²³

Sebagai contoh, apabila setelah dilakukan penelitian ulang ternyata diketahui bahwa luas tanah dalam sertifikat berbeda secara signifikan dengan hasil pengukuran resmi, atau terdapat dua sertifikat yang terbit di atas lokasi yang sama, maka kondisi tersebut dapat dikategorikan sebagai cacat administrasi.

Dalam hal demikian, ATR/BPN dapat melakukan pembatalan atau perbaikan terhadap produk hukum yang telah diterbitkan. Namun, tindakan tersebut harus didasarkan pada hasil penelitian lapangan, pemeriksaan dokumen, serta rekomendasi hasil gelar akhir.²⁴ Tujuannya agar pembatalan tidak justru menimbulkan sengketa baru atau merugikan pihak yang beritikad baik.

Sementara itu, berbeda dengan cacat

administrasi yang bersifat prosedural, cacat yuridis berkaitan dengan aspek hukum yang menjadi dasar penerbitan hak atas tanah. Cacat yuridis dapat terjadi apabila alas hak yang digunakan untuk mengajukan permohonan sertifikat ternyata tidak sah, mengandung unsur penipuan, atau bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²⁵

Contohnya, sertifikat diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang ternyata menggunakan dokumen palsu, atau terdapat putusan pengadilan yang menyatakan bahwa perolehan hak tersebut tidak sah. Dalam situasi seperti ini, pembatalan dapat dilakukan setelah ada bukti hukum yang kuat, termasuk putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).²⁶

Dengan demikian, pembatalan karena cacat yuridis pada umumnya berkaitan erat dengan proses peradilan. ATR/BPN tidak menilai sendiri sah atau tidaknya suatu dokumen secara sepihak, melainkan mendasarkan keputusannya pada hasil penelitian serta putusan lembaga peradilan apabila diperlukan.

Oleh karena itu, perlu dipahami bahwa pembatalan sertifikat merupakan tindakan administratif yang memiliki dampak besar terhadap kepastian hukum dan hak keperdataan seseorang. Oleh karena itu, peraturan ini menekankan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*).²⁷

Setiap keputusan pembatalan harus didukung oleh, data fisik dan data yuridis yang lengkap, hasil penelitian yang objektif, pembahasan melalui gelar perkara, dan pertimbangan hukum yang jelas serta tertulis. Apabila prosedur tersebut tidak dipenuhi, keputusan pembatalan berpotensi digugat kembali melalui mekanisme hukum, termasuk melalui Peradilan Tata Usaha Negara.

Dengan pengaturan ini, terlihat bahwa kewenangan pembatalan bukanlah bentuk kesewenang-wenangan, melainkan instrumen korektif untuk memperbaiki kesalahan administrasi dan menjamin tertibnya sistem pendaftaran tanah. Pembatalan justru dimaksudkan untuk menjaga integritas data pertanahan serta memberikan perlindungan hukum yang adil bagi pihak yang berhak.

4. Upaya Pencegahan

²¹ *Ibid*, Pasal 1 angka 1 dan Pasal 35, hlm. 3 dan 33

²² *Ibid*, Pasal 21–23, hlm. 20–22

²³ *Ibid*, Pasal 35, hlm. 33

²⁴ *Ibid*, Pasal 13–17 dan Pasal 22, hlm. 13–16 dan 21

²⁵ *Ibid*, Pasal 36, hlm. 34

²⁶ *Ibid*, Pasal 36 ayat (2), hlm. 34.

²⁷ *Ibid*, Pasal 4–5 dan Pasal 21, hlm. 6–7 dan 20.

Selain mengatur mekanisme penyelesaian sengketa dan konflik, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 juga menempatkan aspek pencegahan sebagai bagian yang tidak kalah penting. Peraturan ini menegaskan bahwa penanganan kasus pertanahan tidak cukup hanya dilakukan setelah sengketa muncul, tetapi harus diimbangi dengan langkah-langkah preventif agar potensi permasalahan dapat diminimalkan sejak awal.²⁸

Upaya pencegahan dilakukan melalui pembenahan sistem administrasi pertanahan. Hal ini mencakup peningkatan ketelitian dalam proses pendaftaran tanah, pemutakhiran data fisik dan data yuridis secara berkala, serta pengawasan terhadap prosedur penerbitan sertifikat. Dengan administrasi yang tertib dan terdokumentasi dengan baik, risiko kesalahan pencatatan, tumpang tindih bidang tanah, maupun kekeliruan identitas pemegang hak dapat dikurangi.²⁹

Selain itu, peraturan ini juga mendorong pemanfaatan teknologi informasi dalam sistem pertanahan. Digitalisasi data pertanahan, integrasi basis data, serta penggunaan sistem elektronik dalam pelayanan menjadi bagian dari strategi pencegahan. Melalui sistem yang terdigitalisasi, akses terhadap informasi pertanahan menjadi lebih transparan dan mudah ditelusuri.³⁰

Oleh karena itu, langkah ini penting karena dalam praktiknya banyak sengketa muncul akibat data yang tidak sinkron antara dokumen fisik dan catatan administrasi, atau karena informasi yang tidak terbuka sehingga memicu kecurigaan antar pihak. Dengan adanya sistem yang lebih modern dan transparan, potensi manipulasi data, penerbitan sertifikat ganda, maupun kesalahan pengukuran dapat ditekan secara signifikan.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa pencegahan dalam konteks peraturan ini bukan sekadar himbuan administratif, melainkan bagian dari strategi besar untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan, kepastian hukum, serta perlindungan hak masyarakat atas tanah.

B. Pengaturan Penegakkan Hukum dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia

Persoalan pertanahan di Indonesia tidak dapat dipandang secara sederhana karena sangat kompleks dan memiliki banyak aspek. Tanah bukan hanya sekadar bidang permukaan bumi yang dapat dimiliki atau dialihkan, melainkan juga memiliki nilai historis, sosial, ekonomi, bahkan emosional bagi masyarakat.

Adapun, tanah sering kali menjadi sumber penghidupan utama, tempat tinggal turun-temurun, dan simbol keberlanjutan generasi dalam suatu keluarga. Tidak mengherankan apabila ketika muncul sengketa atau konflik terkait tanah, persoalan tersebut kerap berkembang menjadi masalah yang berkepanjangan dan melibatkan berbagai pihak.

Oleh karena itu, secara normatif pengaturan mengenai pertanahan di Indonesia berakar pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Ketentuan ini menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada dalam penguasaan negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dikuasai oleh negara tidak diartikan sebagai kepemilikan mutlak oleh negara. Sebaliknya, itu berarti kewenangan untuk mengatur, mengawasi, dan memanfaatkan sumber daya tersebut dengan cara yang menguntungkan semua orang. Inilah dasar filosofis dan konstitusional dari kebijakan pertanahan nasional.³¹

Permasalahan pertanahan di Indonesia sering kali menyentuh aspek ekonomi, sosial, bahkan politik. Tanah bukan hanya bernilai sebagai aset, tetapi juga berkaitan dengan tempat tinggal, sumber penghidupan, dan identitas sosial masyarakat. Oleh karena itu, penegakan hukum di bidang pertanahan harus dilaksanakan secara hati-hati, adil, dan memberikan kepastian hukum.

Sebagai pelaksanaan lebih lanjut dari amanat konstitusi tersebut, dibentuklah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini menjadi tonggak penting dalam sejarah hukum agraria Indonesia karena menyatukan berbagai sistem hukum tanah yang sebelumnya terpisah pada masa kolonial. Melalui UUPA, negara menetapkan prinsip-prinsip dasar mengenai hak atas tanah, fungsi sosial tanah, serta kewajiban pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian

²⁸ *Ibid*, Pasal 4, hlm. 6

²⁹ *Ibid*, Pasal 5 ayat (1)–(2), hlm. 7

³⁰ *Ibid*, Pasal 5 ayat (3), hlm. 7

³¹ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

hukum.³²

Selain itu, UUPA menyatakan bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yang berarti bahwa penggunaan tanah tidak boleh dilakukan semata-mata untuk kepentingan pribadi tanpa mempertimbangkan kepentingan masyarakat secara keseluruhan.

Prinsip ini sangat penting dalam penyelesaian sengketa karena setiap klaim atas tanah harus dipertimbangkan tidak hanya dari sudut pandang formalitas dokumen, tetapi juga dari sudut pandang dampak klaim tersebut terhadap lingkungan sosial dan kepentingan umum.

Namun dalam praktiknya, penguasaan dan pemilikan tanah tetap berpotensi menimbulkan sengketa. Oleh sebab itu, sistem penegakan hukum pertanahan di Indonesia dilakukan melalui dua jalur besar, yaitu jalur administratif dan jalur peradilan.

1. Penegakan Hukum Melalui Jalur Administratif

Penegakan hukum administratif dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN sebagai lembaga yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. Mekanisme teknisnya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020.

Dalam konteks ini, penegakan hukum tidak selalu berarti menghukum, tetapi lebih kepada memperbaiki kesalahan administrasi serta menyelesaikan sengketa sebelum masuk ke pengadilan. Beberapa bentuk tindakan administratif antara lain; pemeriksaan dan penelitian ulang terhadap data fisik dan data yuridis, mediasi antara para pihak, pembatalan atau perbaikan sertifikat apabila ditemukan cacat administrasi atau cacat yuridis.

Menurut Urip Santoso, kewenangan administratif BPN merupakan bagian dari fungsi negara dalam menjamin tertib administrasi pertanahan. Artinya, apabila terdapat kesalahan dalam proses penerbitan hak, negara wajib memperbaikinya demi melindungi kepentingan hukum masyarakat.³³

Meski demikian, sertifikat hak atas tanah tetap memiliki kekuatan pembuktian yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Oleh karena itu, pembatalan tidak boleh dilakukan sembarangan dan harus melalui prosedur yang jelas.³⁴

2. Penegakan Hukum Melalui Jalur Peradilan

Apabila penyelesaian administratif tidak berhasil atau sengketa menyangkut hak keperdataan, maka para pihak dapat menempuh jalur pengadilan. Dalam praktiknya, terdapat dua jenis peradilan yang sering digunakan dalam sengketa pertanahan.

a. Peradilan Umum

Peradilan umum menangani sengketa yang bersifat perdata, seperti sengketa kepemilikan, jual beli tanah, wanprestasi, atau perbuatan melawan hukum. Sengketa ini biasanya timbul antara individu dengan individu atau antara individu dengan badan hukum.

Menurut Subekti, sengketa perdata berkaitan dengan pelanggaran hak subjektif seseorang yang dapat dituntut melalui gugatan di pengadilan.³⁵ Dalam perkara tanah, hakim akan menilai alat bukti seperti sertifikat, akta jual beli, saksi, maupun riwayat penguasaan tanah.

b. Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Jika yang disengketakan adalah keputusan pejabat administrasi negara, misalnya penerbitan atau pembatalan sertifikat oleh kantor pertanahan, maka gugatan diajukan ke PTUN. Dasarnya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.³⁶

Dalam konteks ini, yang diuji bukan semata-mata hak atas tanahnya, tetapi legalitas keputusan pejabat tata usaha negara. Apakah prosedurnya sudah benar, apakah kewenangannya sah. apakah ada penyalahgunaan wewenang.

Adrian Sutedi menjelaskan bahwa banyak sengketa pertanahan memiliki dua sisi sekaligus, yaitu aspek perdata dan aspek administrasi negara.⁷ Oleh sebab itu, tidak jarang satu perkara bisa berjalan di dua forum berbeda.³⁷

Adapun contoh kasus, tumpang tindis sertifikat. Kasus tumpang tindis sertifikat sering terjadi akibat kesalahan pengukuran atau kurang telitnya penelitian riwayat tanah. Misalnya, dua orang sama-sama memegang sertifikat hak milik atas lokasi yang sama. Dalam kondisi seperti ini, langkah awal biasanya dilakukan melalui

³² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

³³ Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 285–286.

³⁴ *Ibid.*, hal. 290

³⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 2005, hlm. 45–46.

³⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 1 angka 3, hlm. 2.

³⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, *Op.cit.*, hlm. 198–199.

penelitian ulang oleh ATR/BPN. Jika ditemukan cacat administrasi, salah satu sertifikat dapat dibatalkan. Namun, pihak yang tidak menerima keputusan tersebut dapat mengajukan gugatan ke PTUN.

Menurut Boedi Harsono, sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif bertendensi positif, artinya negara tidak menjamin sepenuhnya kebenaran data, tetapi sertifikat tetap dianggap benar sampai ada bukti sebaliknya. Hal inilah yang sering menjadi dasar munculnya sengketa tumpang tindih.³⁸

Contoh kasus lain yang cukup kompleks adalah sengketa antara masyarakat adat dan perusahaan pemegang Hak Guna Usaha (HGU). Masyarakat sering kali mengklaim bahwa tanah yang diberikan kepada perusahaan merupakan tanah adat yang tidak pernah dilepaskan.

Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa konflik agraria banyak dipicu oleh ketidaksesuaian antara kebijakan pemberian hak atas tanah dengan kondisi sosial masyarakat setempat.³⁹

Dalam penyelesaiannya, pemerintah dapat melakukan mediasi atau penelitian ulang atas proses pemberian HGU. Apabila ditemukan pelanggaran prosedur, izin dapat dievaluasi. Namun jika sengketa tetap berlanjut, masyarakat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

Dalam penyelenggaraan urusan pertanahan di Indonesia, pemerintah memberikan kewenangan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai lembaga yang bertanggung jawab mengelola administrasi pertanahan secara nasional dan punya wewenang untuk mengelola administrasi pertanahan nasional.

Karena penunjukan ini adalah bagian dari sistem hukum agraria nasional yang menunjukkan negara sebagai pemegang hak menguasai atas bumi, air, dan ruang angkasa. Melalui ATR/BPN, negara menjalankan fungsi pengaturan, pengurusan, dan pengawasan terhadap seluruh kegiatan yang berkaitan dengan tanah.⁴⁰

Secara struktural, ATR/BPN terhubung ke tingkat provinsi, kabupaten, dan kota melalui kantor wilayah dan pertanahan. Untuk

meningkatkan akses masyarakat ke layanan pertanahan, struktur yang terorganisir ini memungkinkan pengelolaan data pertanahan secara berjenjang dan terintegrasi, yang memudahkan pengawasan dan pengawasan administrasi pertanahan di seluruh wilayah Indonesia.⁴¹

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tugas utama ATR/BPN adalah menjalankan pendaftaran tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang sah. Dalam hal ini, sertipikat bukan sekadar dokumen administratif; itu adalah alat bukti yang memiliki kekuatan hukum selama tidak dapat dibatalkan.⁴²

ATR/BPN juga bertanggung jawab atas pendaftaran tanah dan pengelolaan data pertanahan. Data fisik mencakup lokasi, batas, dan luas tanah, sedangkan data yuridis mencakup status hak tanah, pemegang hak, dan tanggung jawab hukum yang melekat padanya. Untuk menghindari tumpang tindih hak dan mengurangi kemungkinan sengketa di kemudian hari, pemeliharaan data ini sangat penting.⁴³

ATR/BPN bertanggung jawab untuk menetapkan dan menerapkan kebijakan tata ruang nasional di bidang penataan ruang. Ini menunjukkan bahwa pengelolaan tanah mencakup aspek kepemilikan dan perencanaan penggunaan ruang agar sesuai dengan rencana pembangunan dan untuk kepentingan umum. Untuk memastikan pembangunan yang lancar dan berkelanjutan, pengaturan tanah dan tata ruang harus bekerja sama.

Selain menerbitkan sertipikat, ATR/BPN juga bertanggung jawab atas data pertanahan. Data yuridis mencakup status hak tanah, identitas pemegang hak, dan beban hukum yang melekat padanya, sedangkan data fisik mencakup informasi tentang lokasi, batas, luas, dan kondisi tanah. Untuk menghindari tumpang tindih hak dan untuk memastikan bahwa setiap perubahan, seperti penjualan atau pewarisan, tercatat secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan,

³⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, 2008, hlm. 475.

³⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 112-113.

⁴⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hal. 232-233

⁴¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hal. 45-46

⁴² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Pasal 3 dan Pasal 32)

⁴³ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012, hal. 287-289

sangat penting untuk memelihara data ini.⁴⁴

ATR/BPN melakukan tugas administratif dan juga terlibat dalam penataan ruang dalam perencanaan pembangunan nasional. Untuk memastikan penggunaan tanah sesuai dengan rencana pembangunan dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum, pengaturan tata ruang dilakukan. Para ahli hukum agraria berpendapat bahwa keterpaduan antara tata ruang dan pengaturan hak atas tanah merupakan syarat penting untuk pembangunan yang stabil dan berkelanjutan.⁴⁵

Lebih lanjut, ATR/BPN memiliki kewenangan dalam menangani sengketa dan konflik pertanahan. Melalui mekanisme yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, lembaga ini melakukan identifikasi, penelitian, mediasi, serta memberikan rekomendasi penyelesaian atas kasus yang dilaporkan masyarakat. Upaya mediasi sering kali menjadi langkah awal sebelum perkara dilanjutkan ke pengadilan. Pendekatan ini dipilih karena dianggap lebih efisien dan mampu menjaga hubungan sosial antar pihak yang bersengketa.⁴⁶

Peran strategis ATR/BPN tidak hanya terletak pada kewenangan administratifnya, tetapi juga pada tanggung jawab moral dan hukum untuk mewujudkan keadilan agraria. Sebagaimana dikemukakan dalam kajian akademik, keberhasilan sistem pertanahan sangat ditentukan oleh profesionalitas aparat, transparansi pelayanan, dan konsistensi dalam menerapkan aturan hukum.⁸ Apabila lembaga ini mampu menjalankan fungsinya secara optimal, maka tujuan utama hukum agraria—yaitu terciptanya kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan—dapat diwujudkan secara nyata dalam kehidupan masyarakat.⁴⁷

Pengaturan mengenai klasifikasi kasus pertanahan secara tegas diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020. Dalam peraturan tersebut, kasus pertanahan dibedakan ke dalam tiga kategori utama, yaitu sengketa, konflik, dan perkara pertanahan. Pembagian ini bukan sekadar istilah administratif, melainkan memiliki implikasi langsung terhadap

mekanisme dan pola penyelesaian yang akan ditempuh oleh instansi yang berwenang.⁴⁸

Pada umumnya, sengketa pertanahan terjadi antara individu atau badan hukum dalam ruang lingkup yang relatif terbatas. Dalam kebanyakan kasus, sengketa terkait dengan pendapat yang berbeda tentang batas tanah, tumpang tindih dalam sertifikat, atau penolakan untuk memberikan hak atas tanah.

Banyak kali, konflik terjadi secara individual dan tidak menyebar ke masyarakat sekitar. Urip Santoso menyatakan bahwa ketidaksesuaian dalam data administratif pertanahan seringkali menyebabkan klaim yang saling bertentangan, yang menyebabkan sengketa pertanahan. Akibatnya, jika terjadi kesalahan prosedural, penyelesaiannya dapat dicapai melalui klarifikasi administrasi, mediasi, atau pembetulan data.⁴⁹

Berbeda dengan sengketa, konflik pertanahan memiliki dimensi yang lebih luas dan kompleks. Konflik biasanya melibatkan kelompok masyarakat, badan hukum, atau bahkan instansi pemerintah, serta berpotensi menimbulkan dampak sosial yang signifikan. Maria S.W. Sumardjono menjelaskan bahwa konflik agraria umumnya berkaitan dengan persoalan penguasaan dan pemanfaatan tanah yang tidak seimbang, sehingga memicu ketegangan antara masyarakat dan pemegang hak atau pemodal besar.⁵⁰

Konflik pertanahan sering menyangkut aspek struktural, seperti ketimpangan penguasaan lahan atau tumpang tindih perizinan. Oleh karena itu, penyelesaiannya memerlukan pendekatan yang lebih luas daripada hanya administratif.

Sementara itu, perkara pertanahan merujuk pada perselisihan yang telah atau sedang diproses melalui lembaga peradilan. Dalam kategori ini, penyelesaian dilakukan berdasarkan hukum acara yang berlaku dan menghasilkan putusan hakim yang mengikat para pihak. Boedi Harsono menyatakan bahwa dalam hal terjadi perselisihan mengenai keabsahan hak atas tanah yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka jalur pengadilan menjadi sarana untuk memperoleh kepastian hukum.⁵¹

Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap selanjutnya menjadi dasar bagi instansi pertanahan untuk melakukan tindakan administratif, seperti pembatalan atau perubahan

⁴⁴ A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 2009, hlm. 178–180.

⁴⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Op.cit.*, hlm. 95–97.

⁴⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020.

⁴⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 540–542.

⁴⁸ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 1 dan ketentuan umum mengenai klasifikasi kasus pertanahan.

⁴⁹ Urip Santoso, *Op. cit.*, hal. 302-204

⁵⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 112-115

⁵¹ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 540-541

data hak atas tanah.

Pengelompokan antara sengketa, konflik, dan perkara pertanahan tersebut bertujuan agar metode penyelesaian dapat disesuaikan dengan karakteristik dan tingkat kompleksitas masing-masing kasus. Sengketa yang bersifat sederhana dapat diselesaikan melalui mediasi atau pembetulan administratif, sedangkan konflik yang berdampak luas memerlukan koordinasi lintas sektor dan kebijakan yang lebih menyeluruh. Adapun perkara yang telah masuk ranah peradilan harus mengikuti mekanisme hukum yang berlaku hingga memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan sistem klasifikasi ini, penanganan kasus pertanahan diharapkan menjadi lebih terarah, efektif, dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.⁵²

Tahapan awal dalam penanganan kasus pertanahan pada umumnya dimulai dari penerimaan laporan atau pengaduan masyarakat kepada kantor pertanahan setempat. Laporan tersebut tidak serta merta langsung diputuskan, melainkan terlebih dahulu dilakukan penelaahan awal untuk mengidentifikasi pokok persoalan, para pihak yang terlibat, serta kewenangan instansi yang berhak menangani perkara tersebut. Tahap ini penting untuk memastikan bahwa suatu kasus memang termasuk dalam ruang lingkup kewenangan administrasi pertanahan dan bukan sepenuhnya menjadi ranah peradilan. Dalam praktik administrasi pertanahan, proses verifikasi awal ini menjadi bagian dari prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) agar tidak terjadi kesalahan prosedur dalam menentukan langkah penyelesaian berikutnya.⁵³

Instansi pertanahan akan mengumpulkan dan mempelajari data, termasuk data yuridis dan fisik, setelah telaah awal selesai. Data yuridis mencakup dokumen yang menunjukkan kepemilikan atau penguasaan tanah, seperti sertifikat hak atas tanah, akta jual beli, hibah, atau dokumen lain yang relevan. Di sisi lain, data fisik berkaitan dengan kondisi tanah di lapangan, seperti luas, batas, lokasi geografis, dan penggunaan. Urip Santoso menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum tanah, penting untuk memastikan bahwa data fisik dan yuridis akurat karena ketidaksesuaian di antara keduanya sering menyebabkan sengketa.⁵⁴

Oleh karena itu, penelitian yang melibatkan kedua jenis data tersebut harus dilakukan secara cermat, objektif, dan dengan baik terdokumentasi.

Jika hasil penelitian menunjukkan bahwa ada kesalahan administratif, seperti pencatatan yang salah, proses penerbitan yang tidak sesuai, atau cacat administrasi lainnya, kantor pertanahan memiliki otoritas untuk melakukan pembetulan administratif, bahkan pembatalan hak atas tanah, sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Menurut Boedi Harsono, pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi harus didasarkan pada pemeriksaan yang sah dan tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang karena ini membahayakan kepastian hukum dan melindungi hak masyarakat.⁵⁵

3. Tantangan Penegakkan Hukum Pertanahan

Walaupun kerangka hukum sudah cukup jelas, pelaksanaannya masih menghadapi beberapa kendala, seperti; data pertanahan yang belum sepenuhnya terintegrasi, riwayat tanah yang sulit ditelusuri, lemahnya pengawasan pada masa lalu, kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hukum.

Karena itu, penegakan hukum pertanahan tidak hanya membutuhkan aturan tertulis, tetapi juga integritas aparat, transparansi administrasi, serta kesadaran hukum masyarakat.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sistem hukum pertanahan di Indonesia telah memiliki dasar yang cukup kuat, terutama melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai landasan utama hukum agraria nasional. Undang-undang ini memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur dan mengawasi pemanfaatan tanah demi kepentingan masyarakat luas.
2. Mekanisme penyelesaian kasus pertanahan dilakukan melalui dua jalur, yaitu jalur administratif dan jalur peradilan. Jalur administratif dilaksanakan oleh ATR/BPN berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, yang mengatur tahapan penanganan sengketa, konflik, serta kewenangan pembatalan sertifikat apabila ditemukan cacat administrasi atau cacat yuridis. Sementara itu, jalur peradilan ditempuh apabila penyelesaian administratif tidak berhasil atau apabila

⁵² Adrian Sutedi, *Op.cit*, hal. 198-200

⁵³ *Ibid*, hal. 196-197

⁵⁴ Urip Santoso, *Op.cit*, hal. 289

⁵⁵ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal. 540 - 542

sengketa menyangkut hak keperdataan maupun legalitas keputusan pejabat tata usaha negara.

3. Kewenangan pembatalan sertifikat merupakan bentuk koreksi administratif untuk menjaga tertib administrasi pertanahan. Namun, kewenangan tersebut harus dilaksanakan secara hati-hati, melalui penelitian yang mendalam dan pertimbangan hukum yang jelas agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum baru.
4. Upaya pencegahan juga menjadi bagian penting dalam sistem penyelesaian kasus pertanahan. Perbaikan administrasi, peningkatan akurasi data, serta pemanfaatan teknologi informasi dalam pendaftaran tanah merupakan langkah strategis untuk meminimalkan munculnya sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, bahwa pengaturan penegakan hukum pertanahan di Indonesia pada dasarnya sudah memiliki kerangka yang jelas. Namun, efektivitasnya sangat bergantung pada pelaksanaan di lapangan, integritas aparat, serta kesadaran hukum masyarakat.

B. Saran

1. Perlu dilakukan penguatan sistem administrasi pertanahan, khususnya dalam hal digitalisasi data dan integrasi informasi pertanahan secara nasional. Pengawasan internal terhadap proses penerbitan sertifikat juga harus ditingkatkan agar kesalahan administrasi dapat dicegah sejak awal. Diperlukan juga koordinasi yang lebih efektif antara ATR/BPN, pemerintah daerah, dan lembaga peradilan dalam menangani kasus pertanahan. Hal ini penting agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan serta untuk mempercepat proses penyelesaian sengketa.
2. Masyarakat perlu meningkatkan pemahaman mengenai prosedur hukum pertanahan, termasuk pentingnya memastikan keabsahan dokumen sebelum melakukan transaksi tanah. Kesadaran hukum yang baik dapat mengurangi risiko sengketa di kemudian hari. Dengan adanya perbaikan pada aspek regulasi, pelaksanaan, dan kesadaran hukum, diharapkan penyelesaian kasus pertanahan di Indonesia dapat berjalan lebih adil, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak.

- Arisaputra, Muhammad Ilham, 2015, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Chomzah, Ali Achmad, 2004, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Prestasi Pustaka
- Harsono, Boedi, 2018, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Jakarta: Universitas Trisakti
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan
- Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta, Mirra Buana Media.
- Limbong, Bernhard, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Nurhamlin, Basri, 2013, *Konflik Masyarakat dan Perusahaan Perkebunan Serta Alternatif Penyelesaiannya di Kabupaten RokanHulu*, Palembang.
- Parlindungan, A.P, 2009, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju
- Prasetyo, Priyo Katon, Sudibyanung, Theresia Supriyanti Bambang Suyudi, Nuraini Aisiyah, Mujiati Muh Arif Suhattanto, Yendi Sufyandi, Muh Irfan Yudistira Aristiono Nugroho, Suharno, Sri Kistiyah, dan Setiowati Haryo Budhiawan, Sarjita, Yohanes Supama, 2020, *Praktik kebijakan program strategis nasional, kendala dan peluang*, Yogyakarta, STPN Press.
- Sembiring, Jimmy Joses, 2010, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta, Visi Media.
- Soekanto, Soerjono, Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT Raja Grafindo Perkasa.
- Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta
- Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Santoso, Urip, 2017, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Subekti, 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta
- Sumardjono, Maria S.W, 2006, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Sumardjono, Maria S.W, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Kompas
- Sutedi, Adrian, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Sutedi, Adrian, 2015, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Sinar Grafika
- Wiradi, Gunawan, 2009, *Reforma Agraria: Perjalanan yang Belum Berakhir*, Yogyakarta: STPN Press

Jurnal

- Anggita, Anggita, 2024, *Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara*, Vol. 1.
- Aksinudin,Saim, 2023, *Jurnal Litigasi, Implikasi Pertanahan Dalam Penanganan Konflik Agraria di Indonesia*, Vol. 24
- Ariyanti, Bella Fitria, 2023, *Jurnal Hukum dan HAM, Konflik dan Sengketa Kepemilikan Tanah Adat Suku Anak Dalam*, Vol. 2
- C, Dewi, 2022, *Jurnal Hukum & Pembangunan, Evaluasi Kebijakan Penanganan Konflik Pertanahan Pasca Reforma Agraria*, Vol. 52.
- F, Earlene, Djaja, B, 2023, *Implikasi kebijakan reforma agraria terhadap ketidaksetaraan kepemilikan tanah melalui lensa hak asasi manusia*, Vol. 5
- F, Ramadhani, 2023, *Jurnal Ilmu Tanah dan Lingkungan, Implementasi Permen ATR No. 21/2020 dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Daerah*, Vol. 13
- Hidayat & Saptono, *Land Use Policy, he Dynamics of Land Conflict Resolution in Indonesia: A Legal Perspective.* *Land Use Policy*, Vol. 102.
- Martha, Andhyka, M. Citra Ramadhan, Rizkan Zulyadi, 2022, *Journal of Education, Implementasi Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Medan*, Vol. 5.
- Mudjiono, 2007, *Jurnal Hukum, Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, Vol. 14
- Mudzakir, 2007, *Makalah disampaikan dalam WorkShop "Strategi Penangan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan" yang diselenggarakan BPN RI.*
- Nurdin, Maharani, 2018, *Jurnal Hukum Positum, Akar Konflik Pertanahan di Indonesia*, Vol. 3.
- N, Luthfi A, 2011, *Melacak Akar Konflik Agraria: Studi Kasus Masyarakat Adat Besipae,* *Jurnal Analisis Sosial* Vol. 16
- Surata, I Gede, 2022, *Kertha Widya Jurnal Hukum, Penyebab terjadinya konflik pertanahan*, Vol. 10
- Sumardjono, Maria S.W, 2010, *Kebijakan Pertanahan dalam Perspektif Otonomi Daerah, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 17
- Sumardjono, Maria S.W, 2011, "Sinkronisasi Kebijakan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 18
- Wicaksono, Setiawan, Bintang Bagas, Agung Reyhansyah, 2023, *Dialogia Luridica Law Journal, Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan di Indonesia: Kajian Politik Hukum*, Vol. 16.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Pasal 33 ayat 3
- Kementerian ATR/BPN, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020

Laman Internet

- <https://money.kompas.com/read/2024/08/14/091800826/isi-pasal-33-ayat-3-uud-1945>