

SKRIPSI

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM
MENGOPTIMALKAN PENYELESAIAN KONFLIK LAHAN
DI KABUPATEN POLEWALI MANDAR**

OLEH

MISBAHUDDIN

NIM: I0118348

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Mendapatkan Gelar rangka Sarjana
Hukum S.I Dalam Hukum Perdata Pada Fakultas Ilmu Sosial, Ilmu Politik dan
Hukum Universitas Sulawesi Barat



**KONSENTRASI HUKUM PERDATA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL, ILMU POLITIK DAN HUKUM
UNIVERSITAS SULAWESI BARAT
2025**

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL : PERAN BADAN PERTAHANAN NASIONAL
DALAM MENGOPTIMALKAN
PENYELESAIAN KONFLIK LAHAN DI
KABUPATEN POLEWALI MANDAR

NAMA : MISBAHUDDIN

NIM : 10118348

PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM

KONSENTRASI : HUKUM PERDATA

Telah diperiksa dan di perbaiki disetujui untuk diujikan pada Ujian Skripsi
Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Strata Satu (S-1)

Majene, April 2025

Disetujui oleh

Pembimbing I



Dr. Putra Astomo, S.H., M.H
NIP .198711102015041003

Pembimbing II



Asrullah, S.H., M.H
NIP .198610132018031001

Mengesahkan :
Dekan Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik



Dr. Thamrin Pawalluri, S. Pd., M. Pd.
NIP. 197001311998021005

SKRIPSI

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MENGOPTIMALKAN PENYELESAIAN
KONFLIK LAHAN DI KABUPATEN POLEWALI MANDAR**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

MISBAHUDDIN

I0118348

Telah Diujikan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 2 Mei 2025

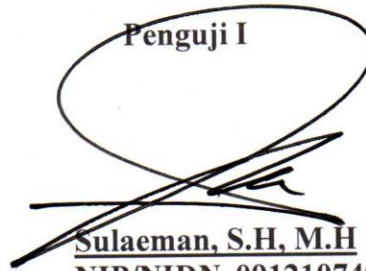
Susunan Dewan Penguji :

Pembimbing I



Dr. Putra Astomo, S.H, M.H
NIP .198711102015041003

Penguji I



Sulaeman, S.H, M.H
NIP/NIDN. 0912107403

Pembimbing II



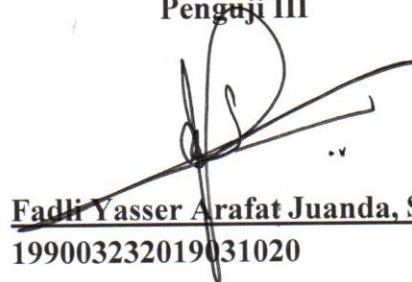
Asrullah, S.H, M.H
NIP .198610132018031001

Penguji II



Ika Novitasari, S.H, M.H
NIP . 198911052019032020

Penguji III



Fadli Yasser Arafat Juanda, S.H, MH NIP.
199003232019031020

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Puji syukur kepada Allah SWT, karena atas Karunia dan petunjuk-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Mengoptimalkan Penyelesaian Konflik Lahan Di Kabupaten Polewali Mandar”**. Sebagai syarat penyelesaian studi pada jenjang strata satu pada program studi Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sulawesi Barat. Shalawat dan salamsudah semestinya tidak henti .kita kirimkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai junjungan ummat Muslim menjalankan kehidupan di muka bumi ini.

Dalam menyusun skripsi ini, kami menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena pengalaman dan pengetahuan penulis yang terbatas. Oleh karena itu, kritikan dan saran semua pihak sangat kami harapkan demi terciptanya skripsi yang lebih baik untuk masa mendatang.

Majene, 30 April 2025



MISBAHUDDIN

ABSTRAK

MISBAHUDDIN (10118348), Peran Badan Pertahanan Nasional Dalam Mengoptimalkan Penyelesaian Konflik Lahan (dibimbing oleh Bapak Dr. Putra Astomo, SH. MH Selaku Pembimbing I dan Bapak ASRULLAH, SH. MH Sekaligus Pembimbing II)

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian yuridis normatif dengan menggunakan sumber data primer yang diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif untuk menghasilkan data yang bersifat deskriptif

Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar berhasil menerapkan prosedur yang komprehensif dalam penanganan sengketa pertanahan, dengan menekankan pada mediasi dan transparansi administrasi. Implementasi ini tidak hanya menunjukkan profesionalisme lembaga dalam menangani sengketa, tetapi juga memberikan solusi yang berorientasi pada penyelesaian damai, sehingga mengurangi kebutuhan untuk melibatkan proses hukum yang lebih panjang dan mahal. Melalui pendekatan yang didukung oleh teori administrasi publik, resolusi konflik, dan prinsip transparansi, Kantor Pertanahan Polewali Mandar dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga dan menciptakan proses penyelesaian sengketa yang adil serta efektif.

Kata Kunci: Badan Pertahanan Nasional, Konflik, Lahan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, maka dalam hal ini harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.¹

Tanah harus digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Penggunaan tanah oleh siapa pun dan untuk keperluan apa pun harus ada landasan haknya yang diatur dalam Hukum Tanah dan agar tanah dapat digunakan secara baik dan tepat perlu ditunjang oleh aturan-aturan hukum berupa Hukum Tanah.²

Konflik telah menjadi bagian dari kehidupan manusia yang mendorong terjadinya dinamika sosial baik itu politik dan budaya. Konflik dapat berbahaya jika menyebabkan terjadinya kerusuhan massa yang mengakibatkan jatuhnya korban,

¹ Sutedi, A. *Hukum Pertanahan: Perspektif Kajian Keagrariaan*. (2008).

² Syafrudin, A. "Pentingnya Pengelolaan Sumber Daya Tanah bagi Kesejahteraan Masyarakat." *Jurnal Sumber Daya Alam dan Lingkungan*, (2012), 5(2), 105-112.

baik itu secara sosial, psikis, maupun fisik. Banyak sekali konflik yang terjadi misalnya, konflik antar mahasiswa, konflik perebutan lahan, konflik antar suporter sepak bola, konflik antar partai politik. Konflik merupakan bentuk interaksi sosial yang terjadi pada perorangan atau kelompok yang berupaya untuk mencapai tujuannya sendiri dengan mengalahkan atau menundukkan pihak lainnya.

Konflik merupakan perbedaan atau pertentangan antara individu atau kelompok sosial yang terjadi karena perbedaan kepentingan, serta adanya usaha memenuhi tujuan dengan jalan menentang pihak lawan disertai ancaman atau kekerasan.³ Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik. Sebuah konflik akan berkembang menjadi sengketa bila mana pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa tidak puas atau keperihatnannya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, atau sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa apabila tidak dapat diselesaikan. Konflik menjadi dua jenis menurut level permasalahannya, yaitu konflik vertikal dan konflik horizontal. Menurut level permasalahannya, konflik vertikal terjadi antara pemerintah dan masyarakat, sedangkan antar masyarakat atau antar institusi pemerintah adalah konflik horizontal.⁴

Badan Pertanahan nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang

³ Pratama, B. *Tanah dan Kehidupan: Pendekatan Sosio-Agraria di Indonesia*. Tesis, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.. (2015)

⁴ Supohardjo, S. *Konflik Sosial dan Penyelesaian Sengketa: Kajian dalam Perspektif Sosiologi dan Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada. (2000). hal 26.

pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Pada era 1960 sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Badan Pertanahan Nasional mengalami beberapa kali pergantian penguasaan dalam hal kelembagaan. tentunya masalah tersebut berpengaruh pada proses pengambilan kebijakan. Ketika dalam naungan kementerian agraria sebuah kebijakan diproses dan ditindaklanjuti dari struktur Pimpinan Pusat sampai pada tingkat Kantah, namun ketika dalam naungan Departemen Dalam Negeri hanya melalui Dirjen Agraria sampai ketinggian Kantah. Disamping itu secara kelembagaan Badan Pertanahan Nasional mengalami perubahan struktur kelembagaan yang rentan waktunya sangat pendek.

Secara konseptual perlu dipahami tentang pemerintah daerah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, yaitu bahwa yang di maksud pemerintah daerah adalah : penyelenggara urusan pemerintah oleh pemerintah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana di maksud dalam UndangUndang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.⁵

Konflik pertahan adalah konflik yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung sebab setiap satu orang atau kelompok selalu memiliki kepentingan hal tersebut. 5 lebih lanjut pengertian sengketa tanah di atur dalam peraturan menteri

⁵ Soerjono Soekanto. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta, 2009.

Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Pasal 1 butir 1 “sengketa tanah adalah perbedaan pendapat mengenai : a) Keabsahan suatu pihak, b) Pemberian hak atas tanah, c) Pendaftaran hak atas tanah termaksud perihal dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan intensitas badan Pertahanan Nasional. Berkenaan dengan pengertian konflik lahan di atas, dapat diketahui bahwa kata konflik terkait dengan perkara dalam pengadilan untuk di selesaikan menurut peraturan hukum yang berlaku. Dari definisi tersebut, maka dapat dikatakan bahwa sengketa tanah adalah merupakan konflik antara beberapa pihak yang mempunyai kepentingan yang sama atas bidangbidang tanah tertentu yang oleh karena kepentingan tersebut maka menimbulkan akibat hukum.⁶

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.

Dari aspek subjek hukumnya, hak atas tanah dapat dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum. Pemegang hak atas tanah yang berbentuk perseorangan dapat berupa warga negara Indonesia atau warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia pemegang hak atas tanah yang berbentuk badan hukum dapat berupa badan hukum privat, badan hukum publik, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan

⁶ Rahmadi, T. *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Musyawarah*. Jakarta, 2014.

hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pada dasawarsa terakhir ini, persoalan tanah telah menjadi semakin kompleks, Masalah agraria tidak hanya masalah implementasinya, tetapi juga munculnya kembali persoalan-persoalan lama yang terpendam dan persoalan-persoalan baru yang diakibatkan oleh perkembangan kebutuhan atas tanah.⁷

Persoalan pemakaian tanah perkebunan dan tanah kehutanan oleh rakyat (tanpa izin) seringkali juga sulit karena tiadanya penyelesaian yang tuntas pada saat terjadinya pelanggaran tersebut. Tiadanya catatan yang terang mengenai orang-orang yang melakukan pelanggaran, dan ditolerirnya pelanggaran tersebut mengakibatkan semakin kuatnya hubungan orang-orang tersebut dengan tanah. Dengan demikian mereka seakan-akan telah merasa memiliki tanah tersebut.

Sengketa tanah merupakan perebutan hak atas kepemilikan tanah yang jelas maupun kepemilikan tanah yang tidak jelas. Sengketa tanah banyak terjadi akibat adanya benturan kepentingan antara individu dengan individu lainnya, sadar akan pentingnya tanah untuk tempat tinggal atau kepentingan lainnya menyebabkan tanah yang tidak jelas kepemilikannya diperebutkan bahkan ada yang sudah jelas kepemilikannya masih ada juga di perebutkan, hal ini terjadi karena masyarakat sadar akan kepentingan haknya selain itu harga tanah yang semakin meningkat.⁸

Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak

⁷ Sardjono, S. *Kebijakan Agraria di Indonesia: Antara Regulasi dan Implementasi*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015.

⁸ Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta, 2023.

(orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, peraturan yang berlaku tentang kasus pertanahan akan timbul karena adanya klaim/pengaduan/keberatan dari masyarakat (perorangan atau badan hukum) yang berisi kebenaran atau tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut. Dengan adanya klaim tersebut mereka ingin mendapatkan penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari pejabat yang berwenang untuk itu. Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas pemerintah dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran yang sangat krusial dalam mengoptimalkan penyelesaian konflik lahan di Indonesia, mengingat tingginya intensitas sengketa lahan yang terjadi di berbagai daerah. Salah satu peran utamanya adalah melalui pendaftaran dan sertifikasi tanah secara resmi, yang memberikan kepastian hukum kepada pemilik lahan dan mengurangi potensi konflik. Selain itu, BPN berperan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa lahan, baik antara masyarakat, pemerintah, maupun perusahaan swasta, dengan menggunakan pendekatan mediasi yang lebih cepat dan efektif dibandingkan proses pengadilan. BPN juga mengawasi penggunaan lahan untuk mencegah

penyalahgunaan atau perubahan fungsi lahan secara ilegal, yang sering menjadi sumber konflik. Selain itu, peran BPN dalam menyusun kebijakan dan regulasi terkait pengelolaan lahan memberikan pedoman yang jelas mengenai hak dan kewajiban pemilik tanah. Program reforma agraria yang dijalankan BPN bertujuan untuk mendistribusikan tanah secara adil kepada masyarakat yang berhak, khususnya petani dan masyarakat miskin, guna mengurangi ketimpangan penguasaan tanah yang kerap memicu konflik. Dalam menjalankan tugasnya, BPN juga bekerja sama dengan berbagai pihak, termasuk pemerintah daerah, kepolisian, dan pengadilan, untuk memastikan penyelesaian sengketa lahan dilakukan secara komprehensif. Optimalisasi peran BPN ini memerlukan transparansi, peningkatan kapasitas sumber daya manusia, serta penggunaan teknologi modern untuk mendukung proses administrasi yang lebih efisien, sehingga penyelesaian konflik lahan dapat berlangsung lebih cepat dan adil.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) di daerah, di bentuk kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) di provinsi dan kantor Pertanahan di kabupaten/kota. Kantor pertanahan dapat di bentuk lebih dari 1 (satu) Kantor Pertanahan di tiap Kabupaten/kota.

Berdasarkan penjelasan diatas maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul ***“PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL MENGOPTIMALKAN PENYELESAIAN KONFLIK LAHAN”***

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana u p a y a Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar dalam mengoptimalkan konflik pertanahan?

2. Apakah kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar dalam mengoptimalkan konflik pertanahan ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar dalam penyelesaian sengketa pertanahan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar dalam menyelesaikan sengketa pertanahan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata. Dan untuk memperluas pengetahuan dan menambah referensi mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Badan Pertanahan dalam mengoptimalkan penyelesaian konflik lahan.

2. Manfaat Praktis

Untuk menggambarkan atau menjelaskan mengenai tingkat pemahaman hukum dan Sebagai bahan yang dapat digunakan untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang bersangkutan dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Isu Agraria

Istilah Agraria berasal dari kata akker (bahasa Belanda), agros (bahasa Yunani) yang berarti tanah pertanian. Agger (bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, agrarius (bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, agrarian (bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian.¹⁸ Selain pengertian agraria dilihat dari segi terminologi bahasa sebagaimana di atas, pengertian agraria dapat pula diketemukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian agraria meliputi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Pasal 1 ayat (2)). Menurut Andi Hamzah, agraria adalah masalah tanah dan semua yang ada didalam dan di atasnya. Menurut Subekti dan R.Tjitrosoedibio, agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada didalamnya.

Politik agraria dapat diartikan sebagai pengaturan bidang pertanahan. Pengaturan pertanahan yang lebih baik dapat meminimalkan atau bahkan menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah. Pengaturan tanah meliputi pengelolaan, pemanfaatan dan penguasaan tanah baik secara individu maupun sebagai badan hukum.

1. Sejarah Badan Pertanahan Nasional

Selama masa kemerdekaan (1945-2013) secara garis besar urusan pertanahan atau agraria diselenggarakan oleh Kementrian/Departemen Dalam Negeri selama 34 tahun, dan diselenggarakan oleh lembaga pertanahan/agraria tersendiri selama 34 tahun yang meliputi Kementrian/Kantor Menteri Agraria Negara selama 18 tahun, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga Pemerintah NonDepartemen (LPND) selama 16 tahun. Pada tahun 1988 dibentuk Badan Pertanahan Nasional, yaitu sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen bertugas membantu Presiden mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan.⁹

Sebelum menjadi kementrian pada tahun 1955, urusan agraria diselenggarakan oleh Departemen Dalam Negeri.

menggunakan peraturan Pemerintahan Belanda. Namun pada pasca proklamasi kemerdekaan pemerintah Indonesia bertekad membenahi dan menyempurnakan pengelolaan pertanahan. Setelah kemerdekaan, landasan hukum pertanahan yang masih menggunakan produk hukum warisan pemerintahan Belanda mulai diganti. Melalui Departemen Dalam Negeri pemerintah mempersiapkan landasan hukum pertanahan yang sesuai dengan UUD 1945.¹⁰

Pada tahun 1948 - 1951, pemerintah membentuk pada tahun 1948 Panitia Agraria Yogyakarta berdasarkan Penetapan Presiden Nomor 16 Tahun 1948. Tiga tahun kemudian terbit Keputusan Presiden Nomor 36 Tahun 1951 yang membentuk Agraria Jakarta dan sekaligus membubarkan Panitia Agraria Yogyakarta. Pembentukan Panitia Agraria itu sebagai upaya mempersiapkan lahirnya unifikasi hukum pertanahan yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia.

Presiden mengeluarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1955 pemerintah membentuk Kementrian Agraria yang berdiri sendiri dan terpisah dari Departemen Dalam Negeri. Pada 1956 berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 1 Tahun 1956 maka dibentuk Panitia Negara Urusan Agraria Yogyakarta yang sekaligus membubarkan Panitia Agraria Jakarta. Tugas Panitia Negara Urusan Agraria ini antara lain adalah mempersiapkan proses penyusunan Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA). Pada tahun 1957 - 1958, tepat pada 1 Juni 1957 Panitia Negara Jakarta selesai menyusun Rancangan Undang - Undang Pokok Agraria. Pada saat yang sama, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 190 Tahun 1957,

¹⁰ Harsono, B *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Implementasinya di Indonesia*, 2008.

jawatan pendaftaran tanah yang semula berada di Kementerian Kehakiman dialihkan ke Kementerian Agraria tahun 1958 yang berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor 97 Tahun 1958 dan Panitia Urusan Agraria dibubarkan. Pada 24 April 1958 Rancangan Undang - Undang Agraria Nasional diajukan ke Dewan Perwakilan Rakyat.¹¹

Titik tolak reformasi hukum Pertanahan Nasional terjadi pada 24 September 1960. Pada saat itu Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria disetujui menjadi Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960. Berlakunya UUPA tersebut, untuk pertama kali pengaturan tanah di Indonesia menggunakan produk hukum nasional yang bersumber dari hukum adat. Tahun 1960 ini menandai lahirnya Undang – Undang Pokok Agraria di Indonesia.

Pada tahun 1964 - 1986 terjadi banyak perubahan di Badan Pertanahan Nasional. Pada tahun 1964 melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1964, ditetapkan tugas, susunan, dan pimpinan Dapertemen Agraria. Peraturan tersebut nantinya disempurnakan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor Tahun 1965 yang mengurai tugas Dapertemen Agraria serta menambahkan Direktorat Transmigrasi dan Kehutan dalam organisasi. Pada periode ini terjadi penggabungan antara Kantor Inspeksi Agraria - Dapertemen Dalam Negeri, Direktur Tata Bumi – Dapertemen Pertanian ,dan Kantor Pendaftaran Tanah - Dapertemen Kehakiman.

Pada tahun 1965 agraria dipisah dan dijadikan sebagai lembaga yang terpisah dari naungan Menteri Pertanian dan pada saat itu Menteri Agraria pada saat itu

¹¹ Badan Pertanahan Nasional (BPN). *Laporan Tahunan BPN RI 2013*.

dipimpin oleh R.Hermanses,S.H. Pada tahun 1986 secara kelembagaan mengalami perubahan pada saat itu dimasukkan dalam bagian Departemen Dalam Negeri dengan nama Direktorat Jenderal Agraria.

Pada tahun 1988 -1990 mengalami perubahan lembaga yang menangani Urusan Agraria dipisah dari Departemen Dalam Negeri dan dibentuk menjadi Lembaga Non Departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional dengan terbitnya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Pada tahun tersebut Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional. Namun pada tahun 1993 berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 96 Tahun 1993 tugas kepala Badan Pertanahan Nasional kini dirangkap oleh Menteri Negara Agraria. Kedua lembaga dipimpin oleh satu orang sebagai Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.Pelaksanaan tugasnya Kantor Menteri Negara Agraria berkonsentrasi merumuskan kebijakan yang bersifat koordinasi sedangkan Badan Pertanahan Nasional lebih berkonsentrasi pada hal - hal yang bersifat operasional.¹²

Pada tahun 1999 terbit Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 Tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988.Kepala Badan Pertanahan dirangkap oleh Menteri Dalam Negeri.Pelaksanaan pengelolaan pertanahan sehari - harinya dilaksanakan Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pada tahun 2000 sampai sekarang Badan Pertanahan Nasional beberapa kali mengalami perubahan struktur organisasi.Namun tidak hanya mengalami

¹² Badan Pertanahan Nasional. *Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional*. 2021.

perubahan struktur organisasi saja tugas dan fungsi juga berubah. Pada tahun 2015 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berubah menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria Yang Berfungsi Tata Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang ditetapkan pada 21 Januari 2015.¹³

Titik tolak reformasi hukum pertanahan nasional terjadi pada 24 september 1960. Pada hari itu, rancangan UU Pokok Agraria disetujui dan disahkan menjadi UU No. 5 Tahun 1960. Dengan berlakunya UUPA tersebut, untuk pertama kalinya pengaturan tanah di Indonesia menggunakan produk hukum nasional yang bersumber dari hukum adat. Dengan ini pula Agrarisich Wet dinyatakan dicabut dan tidak berlaku. Tahun 1960 ini menandai berakhirnya dualisme hukum agraria di Indonesia. Pada 1964 melalui peraturan menteri agraria nomor 1 tahun 1964 ditetapkan tugas, susunan, dan pimpinan departemen agraria. Peraturan tersebut nantinya disempurnakan dengan peraturan menteri agraria nomor 1 tahun 1965 yang mengurangu tugas departemen agraria serta menambhkan direktorat transmigrasi dan kehutanan kedalam organisasi.

Pada periode ini, terjadi penggabungan antara kantor inspeksi agrariadepartemen dalam negeri, direktorat tat bumi-departemen pertanian, kantor pendaftaran tanah- departemen kehakiman. Pada tahun 1965, departemen agraria kembali diciutkan secara kelembagaan jadi direktorat jendral. Hanya saja,

¹³ Sutedi, A. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah: Kajian atas Kebijakan Pertanahan di Indonesia*. Jakarta, 2022.

cukupnya ditambah dengan direktorat bidang transmigrasi sehingga namanya menjadi direktorat jendral agraria dan transmigrasi, dibawah dipartemen dalam negeri, penciptaan ini dilakukan oleh pemerintah orde baru dengan alasan efisiensi dan penyerderhanaan organisasi.

Namun struktur ini tidak bertahan lama karena pada tahun yang sama terjadi perubahan organisasi yang mendasar. Direktort jendral agraria tetap menjadi salah satu bagian dari Departemen Dalam Negeri dan berstatus Direktorat Jenderal, sedangkan permasalahan transmigrasi ditarik ke dalam Departemen Veteran, Transmigrasi, dan Koperasi.¹⁴

Pada tahun 1972, yang menyebutkan penyatuan instansi Agraria di daerah. Di tingkat Provinsi, dibentuk Kantor Direktorat Agraria Provinsi, sedangkan di tingkat kabupaten/kota dibentuk Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya. Tahun 1988 merupakan tonggak bersejarah karena saat itu terbit Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Sejalan dengan meningkatnya pembangunan nasional yang menjadi tema sentral proyek ekonomipolitik Orde Baru, kebutuhan akan tanah juga makin meningkat. Persoalan yang dihadapi Direktorat Jenderal Agraria bertambah berat dan rumit, untuk menghadapi hal tersebut, status Direktorat Jenderal Agraria di tingkatkan menjadi Lembaga Non Departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

Berdasarkan keputusan Presiden Nomor 96 Tahun 1993, tugas kepala Badan

¹⁴ Harsono, B. *Sejarah Hukum Agraria di Indonesia: Pokok-Pokok Kebijakan dan Implementasinya*, 2023.

Pertanahan Nasional kini dirangkap oleh Menteri Negara Agraria. Kedua lembaga tersebut dipimpin oleh satu orang sebagai Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dalam pelaksanaan tugasnya, Kantor Menteri Negara Agraria berkonsentrasi merumuskan kebijakan yang bersifat koordinasi, sedangkan Badan Pertanahan Nasional lebih berkonsentrasi pada hal-hal yang bersifat operasional. Badan Pertanahan Nasional membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan, dan pemilihan tanah, penguasaan hak-hak atas tanah, pengukuran berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh presiden.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Petanahan Nasional di daerah, terakhir dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kota di daerah Kabupaten/Kota, salah satunya Kantor Badan Pertanahan Nasional di cabang Bulukumba. Untuk melaksanakan ketentuan yang ada, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional berwenang melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan hukum. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagai wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tanggal 19 Februari 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang mulai berlaku sejak tanggal 19 Februari 1999.

2. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri, dan merupakan suatu Lembaga Pemerintah Non Departemen (LPND) yang berkedudukan dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada Presiden. Terbitnya Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional mengatur tugas dan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional. Ada pun tugas dari Badan Pertanahan Nasional ini diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 pada pasal 2 yang disebut bahwa tugas Badan Pertanahan Nasional yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan. Fungsi dari Badan Pertanahan Nasional ini diatur dalam pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, dalam melaksanakan tugas tersebut.¹⁵

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsinya sebagai :

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
- b. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- c. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan

¹⁵ Badan Pertanahan Nasional. *Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional*. 2021.

- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
- e. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
- f. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengangkutan dan pemetaan di bidang pertanahan.
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tana.
- h. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
- i. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah
- j. Penyiapan adminstrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departeme Keuangan.
- k. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.

B. Tinjauan Umum Isu Konflik Lahan

1. Tanah

Menurut Boedi Harsono, tanah merupakan hukum Indonesia (UUPA) bagian terkecil dari kulit bumi. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengah hakhak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan, untuk dimanfaatkan, diberikan dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna penggunaannya terbatas pada tanah sebagai permukaan bumi saja.¹⁶

Menurut Kamus Besar Bahas Indonesia, tanah adalah permukaan bumi atau lapisan diatas sekali, pengertian ini sejalan dengan pengertian dalam arti yuridis

¹⁶ Harsono, B. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, 2003.

yaitu dalam Pasal 4 ayat (2) dinyatakan termasuk pula tubuh bumi yang ada dibawahnya air dan ruang angkasa ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah lain yang lebih tinggi.

Pengertian tanah lebih lanjut diatur pula dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Dengan demikian, maka tanah dalam pengertian Hukum Pertanahan Nasional (HTN) di Indonesia yakni bagian integral dari kulit bumi termasuk segala apa yang ada didalam dan diatas tanah yang bersangkutan.

2. Dasar Hukum Tanah

Dasar hukum tanah di Indonesia diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan yang memiliki tujuan untuk mengatur penguasaan, penggunaan, dan pengelolaan tanah secara adil dan berkelanjutan. Salah satu landasan utama adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), khususnya Pasal 33 ayat (3), yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan ini mencerminkan prinsip bahwa tanah merupakan sumber daya yang sangat penting bagi pembangunan nasional dan kesejahteraan masyarakat.¹⁷

Selain UUD 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

¹⁷ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945

Dasar Pokok-Pokok Agraria menjadi payung hukum yang mengatur penguasaan dan penggunaan tanah di Indonesia. Undang-undang ini menjelaskan bahwa tanah dikuasai oleh negara, yang berarti bahwa hak atas tanah harus diatur dengan baik untuk kepentingan rakyat. Dalam konteks ini, hak-hak masyarakat, termasuk hak ulayat dan hak atas tanah adat, juga diakui dan dilindungi dalam pengaturan yang lebih luas mengenai agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menghindari sengketa tanah dan memastikan bahwa semua hak atas tanah tercatat dengan baik dalam sistem yang resmi. Selain itu, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan penggunaan tanah, sehingga dapat mendorong pembangunan yang terencana dan berkelanjutan.¹⁸

Di sisi lain, hukum adat masih memegang peranan penting dalam pengaturan tanah di beberapa daerah, di mana norma-norma adat dapat mempengaruhi penggunaan dan penguasaan tanah secara lokal. Ini menunjukkan bahwa selain peraturan perundang-undangan yang berlaku secara nasional, konteks lokal juga perlu diperhatikan dalam pengelolaan tanah. Dengan adanya berbagai dasar hukum ini, diharapkan penguasaan dan penggunaan tanah di Indonesia dapat dilakukan secara berkeadilan, dengan tetap menjaga kelestarian sumber daya alam untuk generasi mendatang.

¹⁸ Sutedi, A. *Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah*, 2012.

3. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah suatu hak yang diberikan kepada individu atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Di Indonesia, hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak ini mencerminkan pengakuan negara terhadap kepemilikan tanah dan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak. Dengan adanya pengaturan ini, diharapkan setiap individu atau badan hukum dapat menggunakan tanah secara efektif dan bertanggung jawab.

Jenis-jenis hak atas tanah di Indonesia meliputi beberapa kategori yang masing-masing memiliki karakteristik, syarat, dan batasan tertentu. Salah satu jenis hak yang paling kuat adalah Hak Milik, yang memberikan wewenang penuh kepada pemegangnya untuk menguasai dan menggunakan tanah, termasuk hak untuk menjual, menyewakan, atau menghibahkan tanah tersebut. Hak Milik tidak memiliki batas waktu dan dapat diwariskan kepada ahli waris. Namun, hak ini juga dibatasi oleh peraturan yang ada, seperti ketentuan penggunaan tanah dan kepentingan umum.¹⁹

Selain Hak Milik, terdapat pula Hak Guna Usaha (HGU) yang diberikan untuk mengusahakan tanah pertanian dalam jangka waktu tertentu, biasanya hingga 35 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan. Pemegang HGU memiliki hak untuk mengolah tanah dan hasilnya, tetapi tidak dapat menjual tanah tersebut. Di sisi lain,

¹⁹ Boedi, S. (2015). *Pengantar Hukum Agraria*.

Hak Guna Bangunan (HGB) memberikan hak kepada individu atau badan hukum untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah milik orang lain untuk jangka waktu tertentu, umumnya hingga 30 tahun, dan dapat diperpanjang. Kedua jenis hak ini mendukung sektor pertanian dan pembangunan infrastruktur.

Hak Pakai merupakan hak yang memberikan wewenang kepada seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain atau tanah negara untuk tujuan tertentu dalam jangka waktu yang ditetapkan. Hak ini sering digunakan untuk keperluan sosial atau kepentingan publik. Selain itu, Hak Ulayat merupakan hak yang dimiliki oleh masyarakat adat atas tanah yang menjadi wilayah adat mereka, meskipun tidak tercatat secara resmi. Hak ini diakui dan dilindungi oleh hukum agraria, memberikan perlindungan terhadap keberadaan dan pemanfaatan tanah oleh masyarakat adat.

Secara keseluruhan, hak atas tanah tidak hanya mencakup aspek pemanfaatan ekonomi, tetapi juga harus mempertimbangkan kepentingan sosial dan lingkungan. Dalam pengaturannya, hak atas tanah harus dipenuhi dengan mengedepankan asas keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat, termasuk hak atas tanah adat. Oleh karena itu, penting bagi setiap pihak yang menguasai tanah untuk memahami dan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku guna menciptakan penggunaan tanah yang berkelanjutan dan bertanggung jawab.²⁰

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang diberikan kepada orang lain atau badan hukum. Pada dasarnya, tujuan

²⁰ Sumardjono, M. S. W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*,(2001).

penggunaan tanah secara universal adalah untuk memenuhi dua jenis kebutuhan, yaitu kebutuhan ekonomi dan kebutuhan sosial.

Kebutuhan ekonomi merujuk pada kebutuhan individu atau kelompok untuk mendapatkan sumber daya dari tanah. Hal ini mencakup penggunaan tanah untuk pertanian, perkebunan, pembangunan infrastruktur, dan kegiatan industri. Dengan memanfaatkan tanah secara optimal, individu atau badan hukum dapat meningkatkan produktivitas, menciptakan lapangan kerja, dan mendorong pertumbuhan ekonomi. Dalam konteks ini, hak atas tanah menjadi sangat penting karena memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak untuk mengelola dan memanfaatkan tanah mereka tanpa adanya gangguan dari pihak lain.

Di sisi lain, **kebutuhan sosial** berkaitan dengan aspek kehidupan masyarakat yang lebih luas. Penggunaan tanah untuk ruang publik, tempat tinggal, fasilitas umum, dan kegiatan sosial lainnya sangat diperlukan untuk menciptakan kesejahteraan bersama. Hak atas tanah juga mencakup perlindungan terhadap hak-hak masyarakat, termasuk hak-hak masyarakat adat dan kelompok rentan lainnya. Dengan memperhatikan kebutuhan sosial, pengelolaan tanah dapat dilakukan secara berkelanjutan dan inklusif, sehingga menciptakan keadilan sosial dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat secara keseluruhan.

Dengan demikian, hak atas tanah tidak hanya berfungsi sebagai alat untuk memenuhi kebutuhan individu, tetapi juga sebagai sarana untuk mencapai kesejahteraan sosial dan ekonomi secara bersama-sama. Pengaturan hak atas tanah yang baik akan mendukung pembangunan berkelanjutan dan keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat.

4. Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah

Timbulnya sengketa hukum biasanya berawal dari pengaduan suatu pihak, baik individu maupun badan hukum, yang mengajukan keberatan terhadap tuntutan hak atas tanah. Pengaduan ini dapat berisi keberatan terhadap berbagai aspek, seperti status tanah, prioritas hak, maupun kepemilikan tanah itu sendiri. Dalam konteks ini, pihak yang merasa dirugikan berharap untuk memperoleh penyelesaian secara administratif sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Sengketa hukum dalam konteks hak atas tanah sering kali muncul ketika terdapat ketidakjelasan atau tumpang tindih dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah. Misalnya, dua pihak dapat mengklaim hak atas tanah yang sama, atau mungkin terdapat masalah terkait izin penggunaan tanah yang belum jelas. Hal ini dapat menyebabkan perselisihan yang memerlukan intervensi hukum untuk menyelesaikannya.²¹

Proses penyelesaian sengketa hukum ini biasanya melibatkan pengkajian terhadap dokumen-dokumen hukum, bukti kepemilikan, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pihak yang berwenang, seperti pengadilan atau instansi pemerintah terkait, akan menelaah semua bukti dan argumen yang diajukan oleh kedua belah pihak. Dalam beberapa kasus, penyelesaian dapat dilakukan melalui mediasi atau negosiasi antara pihak-pihak yang bersengketa, sehingga tercapai kesepakatan yang saling menguntungkan.

Harapan utama dari pihak yang mengajukan pengaduan adalah mendapatkan

²¹ Harsono, B.. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*,2003.

keadilan dan kepastian hukum terkait hak atas tanah yang disengketakan. Dengan adanya penyelesaian yang jelas, diharapkan tidak hanya kepentingan individu yang terpenuhi, tetapi juga stabilitas dan ketertiban dalam penguasaan dan penggunaan tanah di masyarakat. Hal ini penting untuk menciptakan iklim investasi yang baik dan mendukung pembangunan yang berkelanjutan.

Sifat permasalahan dari suatu sengketa hukum, terutama yang berkaitan dengan hak atas tanah, dapat dikategorikan dalam beberapa macam, antara lain:

- a. **Masalah Prioritas Hak:** Permasalahan ini berkaitan dengan penetapan siapa yang berhak secara sah atas tanah tertentu. Sengketa sering kali muncul ketika ada lebih dari satu pihak yang mengklaim hak atas tanah yang sama, baik tanah yang sudah memiliki status hak maupun tanah yang belum memiliki hak resmi. Masalah prioritas ini penting karena dapat menentukan pemegang hak yang sah dan berdampak pada penggunaan serta penguasaan tanah tersebut.
- b. **Pertahanan Terhadap Alas Hak:** Ini merujuk pada upaya salah satu pihak untuk mempertahankan atau membuktikan keabsahan alas hak atau bukti perolehan yang mereka miliki sebagai dasar pemberian hak. Dalam konteks hukum perdata, hal ini menjadi krusial karena seringkali sengketa muncul ketika salah satu pihak mencoba untuk meragukan atau menantang keabsahan dokumen atau bukti yang mendasari kepemilikan hak atas tanah.
- c. **Kesalahan Pemberian Hak:** Masalah ini terkait dengan adanya kekeliruan dalam proses pemberian hak, yang bisa disebabkan oleh penerapan peraturan yang tidak tepat atau kurang akurat. Kesalahan ini dapat mengakibatkan hak yang diberikan kepada pihak yang tidak berhak atau hak yang seharusnya

diberikan kepada pihak yang berhak tidak diberikan. Penyelesaian sengketa dalam kasus ini memerlukan penelaahan terhadap prosedur dan substansi peraturan yang berlaku.

- d. **Sengketa dengan Aspek Sosial Praktis:** Selain aspek hukum, sengketa tanah juga sering melibatkan masalah yang bersifat sosial dan praktis. Sengketa ini mungkin mencakup kepentingan komunitas, seperti penggunaan tanah untuk pertanian, pemukiman, atau proyek pembangunan yang berpengaruh pada kehidupan sosial masyarakat. Masalah ini bersifat strategis karena dapat melibatkan banyak pihak dan memerlukan pendekatan yang lebih komprehensif untuk penyelesaian, termasuk negosiasi antara pihak-pihak yang berkepentingan.²²

5. Hak Milik Tanah

a. Hak Milik

Hak milik, menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), diartikan sebagai hak yang bersifat turun-temurun, kuat, dan terjamin, yang dimiliki oleh individu atau badan hukum atas tanah. Definisi ini menekankan bahwa hak milik tidak hanya memberikan kepemilikan atas tanah, tetapi juga memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang kuat terhadap hak tersebut. Dengan demikian, pemegang hak milik memiliki kekuasaan penuh untuk memanfaatkan, mengelola, dan mengalihkan tanah yang dimilikinya.²³

²² Sumardjono, M. S. W. *Pengantar Hukum Agraria: Masalah dan Solusi*. Yogyakarta, 2001.

²³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Lebih lanjut, dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) UUPA, ditegaskan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ini berarti bahwa pemilik hak milik memiliki hak untuk menjual, menyewakan, atau mewariskan tanahnya kepada orang lain. Ketentuan ini sangat penting karena memberikan fleksibilitas bagi pemilik dalam mengelola hak miliknya dan memfasilitasi proses transaksi tanah dalam masyarakat.

Namun, perlu diperhatikan bahwa meskipun hak milik memberikan kebebasan untuk mengelola dan mengalihkan tanah, terdapat batasan dan ketentuan hukum yang harus dipatuhi. Misalnya, pengalihan hak milik harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, termasuk pengesahan dokumen oleh instansi berwenang dan pelaporan ke catatan pertanahan. Dengan demikian, meskipun hak milik memberikan kekuatan dan keunggulan, pemilik tetap diharuskan untuk mematuhi ketentuan yang ada untuk menjaga keabsahan dan kepastian hukum atas hak miliknya.

b. Hak Guna usaha

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia. Menurut Pasal 28 UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk kepentingan perusahaan, pertanian, perikanan, atau peternakan. HGU ini memungkinkan individu atau badan hukum untuk menggunakan tanah dalam jangka waktu tertentu untuk keperluan produksi dan

(UUPA). Pasal 20 ayat (1)

pengembangan usaha.

HGU diberikan atas tanah dengan luas minimal 5 hektar. Namun, untuk tanah yang luasnya 25 hektar atau lebih, pemohon diharuskan untuk memiliki investasi modal yang layak serta menerapkan teknik perusahaan yang baik, sejalan dengan perkembangan zaman. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa penggunaan tanah tersebut tidak hanya menguntungkan pemegang hak, tetapi juga berkontribusi pada pembangunan ekonomi dan sosial yang lebih luas.

Salah satu ciri khas dari Hak Guna Usaha adalah bahwa hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ketentuan ini memberikan fleksibilitas bagi pemilik HGU untuk menjalin kerjasama atau menjual haknya kepada pihak lain, asalkan memenuhi ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, HGU tidak hanya berfungsi sebagai alat untuk mengelola tanah, tetapi juga sebagai instrumen ekonomi yang dapat memfasilitasi investasi dan pengembangan usaha.²⁴

Selanjutnya, menurut Pasal 29 UUPA, hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu maksimal 25 tahun. Namun, jika perusahaan membutuhkan waktu yang lebih lama, hak ini dapat diberikan untuk maksimal 35 tahun. Pemegang hak juga memiliki hak untuk mengajukan perpanjangan HGU, yang dapat dilakukan selama 25 tahun tambahan, asalkan memenuhi syarat-syarat tertentu dan mengikat keadaan perusahaan. Hal ini memungkinkan perusahaan untuk terus mengembangkan usahanya tanpa harus kehilangan akses atas tanah yang telah dikelola.

²⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 28

Secara keseluruhan, Hak Guna Usaha dalam konteks UUPA menciptakan kerangka hukum yang memberikan jaminan bagi pengelolaan tanah oleh pihak swasta, serta mendorong investasi dan pengembangan sektor pertanian, perikanan, dan peternakan di Indonesia. Dengan demikian, HGU berperan penting dalam memfasilitasi pertumbuhan ekonomi dan penyediaan lapangan kerja, sekaligus menjaga kesinambungan penggunaan sumber daya alam secara berkelanjutan.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. HGB memberikan hak kepada individu atau badan hukum untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, dalam jangka waktu tertentu.²⁵

Secara umum, HGB diberikan untuk periode maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang sama. Dalam praktiknya, HGB sering digunakan oleh pengembang, perusahaan, atau individu yang ingin membangun infrastruktur seperti gedung, perumahan, atau fasilitas komersial. Dalam hal ini, pemegang HGB memiliki hak untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya, tetapi tidak memiliki hak penuh atas tanah itu sendiri, karena tanah tetap menjadi milik negara atau pemilik tanah yang sah.

HGB juga memberikan fleksibilitas kepada pemegang hak untuk mengalihkan atau menjual haknya kepada pihak lain, asalkan prosedur dan

²⁵ Harsono, B.. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta, 2003.

ketentuan hukum yang berlaku dipatuhi. Dengan demikian, HGB berfungsi sebagai instrumen penting dalam pengembangan properti dan infrastruktur di Indonesia, serta mendukung investasi dan pertumbuhan ekonomi.

Dalam pelaksanaannya, HGB harus mematuhi peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah dan instansi terkait. Misalnya, dalam pengajuan permohonan HGB, pemohon harus melengkapi dokumen yang diperlukan, seperti rencana penggunaan tanah, bukti kepemilikan tanah (jika berlaku), dan izin yang diperlukan untuk membangun. Selain itu, HGB juga dapat berakhir jika pemegang hak tidak menggunakan tanah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan, atau jika jangka waktu hak habis dan tidak diperpanjang.

d. Hak Pakai

Pengertian yang diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengacu pada **Hak Pengelolaan**. Menurut pasal tersebut, hak ini memberikan wewenang kepada individu atau badan hukum untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain.²⁶

Hak Pengelolaan ini juga mencakup kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang, maupun melalui perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah. Dengan demikian, pemegang Hak Pengelolaan memiliki hak untuk memanfaatkan tanah tersebut, tetapi tetap harus mengikuti ketentuan dan batasan yang ditetapkan dalam undang-undang.

²⁶ Sutedi, A.. *Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah*. Jakarta, 2012.

Pengertian ini mencerminkan pentingnya pengelolaan tanah secara bertanggung jawab dan berkelanjutan, di mana setiap pemanfaatan tanah harus memperhatikan kepentingan umum dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar UUPA. Hal ini berarti bahwa dalam menggunakan tanah, pemegang hak tidak hanya diizinkan untuk mengambil hasil dari tanah, tetapi juga harus mematuhi ketentuan hukum dan menjaga agar pengelolaan tanah tersebut tidak merugikan pihak lain atau lingkungan.

Hak Pakai adalah salah satu jenis hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Menurut ketentuan yang berlaku, Hak Pakai dapat diberikan selama dua kondisi utama:²⁷

- 1) **Jangka Waktu Tertentu atau Untuk Keperluan Tertentu:** Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang telah ditentukan sebelumnya. Hal ini berarti bahwa pemegang hak hanya diperbolehkan menggunakan tanah dalam periode yang telah disepakati, atau selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan tertentu yang telah ditetapkan. Dengan demikian, ada batasan waktu yang jelas, sehingga pemegang hak tidak memiliki hak permanen atas tanah tersebut.
- 2) **Cuma-Cuma, Pembayaran, atau Pemberian Jasa:** Hak Pakai dapat diberikan dengan beberapa cara, seperti secara cuma-cuma (tanpa biaya), dengan pembayaran tertentu, atau sebagai imbalan atas jasa yang diberikan. Namun, penting untuk dicatat bahwa pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai

²⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 18

syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan. Hal ini menunjukkan bahwa proses pemberian hak harus dilakukan dengan etika dan tidak boleh memberatkan pihak yang memberikan tanah.

e. Hak sewa untuk bangunan

Hak Sewa untuk Bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 44 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), memberikan wewenang kepada individu atau badan hukum untuk memanfaatkan tanah milik orang lain. Konsep ini berfokus pada penggunaan tanah tersebut untuk keperluan pembangunan, yang mencakup mendirikan bangunan atau fasilitas lainnya. Dalam konteks ini, hak sewa menjadi alternatif bagi pihak yang ingin mengembangkan lahan tanpa harus membeli atau memiliki tanah tersebut. Hal ini sangat penting, terutama dalam konteks urbanisasi di mana lahan terbatas dan harga tanah semakin tinggi.²⁸

Salah satu aspek utama dari Hak Sewa adalah kewajiban penyewa untuk membayar sewa kepada pemilik tanah. Pembayaran ini biasanya dilakukan secara berkala, sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak sewa. Besaran sewa dapat bervariasi, tergantung pada sejumlah faktor, termasuk lokasi, ukuran tanah, dan jenis penggunaan yang diizinkan. Selain itu, kontrak sewa harus secara jelas mendefinisikan durasi sewa, penggunaan yang diperbolehkan, serta hak dan kewajiban kedua belah pihak. Kewajiban pembayaran sewa ini menjadi salah satu inti dari hubungan hukum antara penyewa dan pemilik tanah.

Meskipun penyewa diberikan hak untuk menggunakan tanah tersebut,

²⁸ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2015).

pemilik tanah tetap memiliki hak penuh atas tanahnya. Oleh karena itu, penting bagi kedua pihak untuk mematuhi ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian sewa. Dalam hal terjadi pelanggaran atau sengketa, baik pemilik tanah maupun penyewa memiliki hak untuk merujuk kepada hukum yang mengatur mengenai sewa menyewa dan hak atas tanah. Ini memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak dan membantu menyelesaikan masalah yang mungkin muncul.

Pembayaran uang sewa untuk penggunaan tanah yang diatur dalam Pasal 44 UUPA dapat dilakukan dalam beberapa cara yang fleksibel, tergantung pada kesepakatan antara penyewa dan pemilik tanah. Pertama, pembayaran dapat dilakukan satu kali pada setiap waktu tertentu. Metode ini memberikan kemudahan bagi penyewa untuk merencanakan keuangan mereka, karena mereka mengetahui dengan jelas kapan kewajiban pembayaran sewa jatuh tempo. Misalnya, penyewa dapat sepakat untuk membayar sewa secara bulanan, triwulanan, atau bahkan tahunan, tergantung pada durasi kontrak sewa yang disepakati.²⁹

Kedua, pembayaran sewa juga dapat dilakukan sebelum atau sesudah tanah digunakan. Opsi ini memberikan fleksibilitas tambahan, baik bagi penyewa maupun pemilik tanah. Jika pembayaran dilakukan sebelum penggunaan, penyewa dapat memastikan bahwa haknya untuk menggunakan tanah telah terjamin, sementara pemilik tanah dapat segera menerima imbalan atas penggunaan tanah tersebut. Sebaliknya, jika pembayaran dilakukan setelah tanah digunakan, penyewa dapat terlebih dahulu memanfaatkan lahan untuk keperluan pembangunan atau bisnisnya,

²⁹ Supomo, R. *Hukum Pertanahan Indonesia: Penerapan dan Pembahasan Kasus*.2020.

kemudian melakukan pembayaran berdasarkan kesepakatan yang telah ditentukan.

Dengan adanya dua cara pembayaran ini, diharapkan hubungan antara penyewa dan pemilik tanah dapat berjalan lancar dan saling menguntungkan. Hal ini juga menciptakan ruang untuk negosiasi dan penyesuaian dalam perjanjian sewa, yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan masing-masing pihak. Ketentuan ini berkontribusi pada transparansi dan kejelasan dalam transaksi sewa menyewa, sehingga meminimalkan potensi sengketa yang mungkin timbul di masa mendatang.

f. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan yang diatur dalam Pasal 46 UUPA memberikan kesempatan kepada warga Negara Indonesia untuk mengelola sumber daya alam secara bertanggung jawab. Melalui ketentuan ini, warga negara diperbolehkan untuk membuka tanah dan memungut hasil hutan, dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan serta memenuhi kebutuhan ekonomi mereka. Namun, hak ini tidak bersifat otomatis, karena untuk melaksanakan hak tersebut, diperlukan kepatuhan terhadap peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah.³⁰

Penting untuk dicatat bahwa meskipun hak untuk memungut hasil hutan diakui, hal ini tidak memberikan hak milik atas tanah secara otomatis. Artinya, meskipun seseorang atau sekelompok orang dapat memanfaatkan sumber daya hutan, mereka tetap harus mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dan tidak boleh menganggap bahwa hak tersebut menciptakan kepemilikan permanen atas tanah.

³⁰ Supomo, R. *Hukum Pertanahan Indonesia: Penerapan dan Pembahasan Kasus*, 2020.

Dalam praktiknya, pengelolaan sumber daya hutan harus dilakukan dengan memperhatikan keberlanjutan, sehingga sumber daya alam dapat dipertahankan untuk generasi mendatang.

Dengan adanya ketentuan dalam Pasal 46 ini, diharapkan akan tercipta kesadaran di kalangan masyarakat mengenai pentingnya pengelolaan sumber daya alam yang bertanggung jawab. Selain itu, hal ini juga menekankan perlunya kerjasama antara pemerintah dan masyarakat dalam melindungi hutan sebagai sumber daya yang vital bagi kehidupan. Dalam konteks yang lebih luas, pengelolaan hutan yang baik akan memberikan kontribusi terhadap pelestarian lingkungan serta kesejahteraan masyarakat, sehingga tujuan pembangunan berkelanjutan dapat tercapai.³¹

g. Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan

Hak guna air dan pemeliharaan serta penangkapan ikan yang diatur dalam Pasal 47 UUPA memberikan hak kepada individu atau badan hukum untuk memperoleh dan memanfaatkan sumber daya air yang ada di Indonesia. Hak ini sangat penting, terutama mengingat keberadaan air sebagai sumber daya alam yang vital bagi kehidupan dan keberlangsungan berbagai aktivitas, baik itu pertanian, industri, maupun konsumsi sehari-hari.

Menurut ketentuan tersebut, hak guna air tidak hanya mencakup akses untuk memperoleh air, tetapi juga hak untuk mengalirkan air di atas tanah milik orang lain. Hal ini mengindikasikan bahwa pemanfaatan sumber daya air harus dilakukan

³¹ Hukum, P. *Penyelesaian Sengketa Tanah dan Peran Badan Pertanahan Nasional*. Jakarta, 2014.

dengan mempertimbangkan hak orang lain yang juga memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Dengan demikian, penting untuk menjaga keseimbangan antara pemanfaatan air untuk kepentingan tertentu dan hak-hak pemilik tanah yang terkena dampak.

Selain itu, pasal ini juga menegaskan bahwa pemeliharaan dan penangkapan ikan merupakan bagian dari hak guna air. Ini menunjukkan betapa pentingnya pengelolaan sumber daya air yang berkelanjutan, di mana penangkapan ikan dan pemeliharaan ekosistem perairan perlu dilakukan dengan cara yang tidak merusak. Pengaturan lebih lanjut mengenai hak guna air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dalam peraturan pemerintah, yang diharapkan dapat memberikan panduan yang jelas dan sistematis dalam pengelolaan sumber daya ini.

Secara keseluruhan, Pasal 47 UUPA menekankan pentingnya pemanfaatan air dan sumber daya perairan lainnya secara bijaksana, berkelanjutan, dan adil. Dengan mengedepankan prinsip-prinsip keadilan dan keberlanjutan, diharapkan hak-hak yang diatur dalam pasal ini dapat memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat serta melindungi ekosistem perairan yang ada.³²

h. Hak guna ruang angkasa

Pasal 49 UUPA menetapkan hak guna ruang angkasa, yang memberikan wewenang kepada individu atau badan hukum untuk memanfaatkan tenaga dan unsur-unsur yang ada di ruang angkasa. Hak ini mencakup berbagai kegiatan yang

³² Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Pedoman Penyelesaian Sengketa Tanah*, 2017.

bertujuan untuk memelihara dan mengembangkan kesuburan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Konsep hak guna ruang angkasa menjadi semakin relevan dalam konteks perkembangan teknologi dan eksplorasi ruang angkasa, di mana pemanfaatan sumber daya di luar atmosfer bumi mulai menjadi perhatian penting bagi banyak negara, termasuk Indonesia.³³

Pasal 49 UUPA menetapkan hak guna ruang angkasa, yang memberikan wewenang kepada individu atau badan hukum untuk memanfaatkan tenaga dan unsur-unsur yang ada di ruang angkasa. Hak ini mencakup berbagai kegiatan yang bertujuan untuk memelihara dan mengembangkan kesuburan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Konsep hak guna ruang angkasa menjadi semakin relevan dalam konteks perkembangan teknologi dan eksplorasi ruang angkasa, di mana pemanfaatan sumber daya di luar atmosfer bumi mulai menjadi perhatian penting bagi banyak negara, termasuk Indonesia.

Dalam pelaksanaannya, hak guna ruang angkasa dapat mencakup berbagai aktivitas seperti penelitian ilmiah, eksplorasi sumber daya alam, hingga pengembangan teknologi yang berkaitan dengan ruang angkasa. Misalnya, penggunaan satelit untuk pengamatan bumi, pengelolaan sumber daya air, dan pemantauan lingkungan menjadi beberapa contoh aplikasi nyata dari hak guna ruang angkasa. Dengan demikian, hak ini tidak hanya berfokus pada pemanfaatan ruang angkasa itu sendiri, tetapi juga pada dampak positif yang dapat diberikan terhadap lingkungan dan keberlanjutan sumber daya alam di bumi.

³³ Sutarno, D. *Hukum Pertanahan dan Pengelolaan Tanah Negara*, 2011.

Namun, pengaturan lebih lanjut mengenai hak guna ruang angkasa akan ditentukan dalam peraturan pemerintah. Hal ini penting untuk memastikan bahwa pemanfaatan ruang angkasa dilakukan dengan cara yang berkelanjutan dan tidak merugikan lingkungan. Selain itu, peraturan tersebut diharapkan dapat memberikan pedoman yang jelas mengenai batasan, kewajiban, dan tanggung jawab para pemegang hak guna ruang angkasa, serta melindungi kepentingan masyarakat dan lingkungan secara keseluruhan.

6. Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah

Tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah secara umum diatur dalam **Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 5 Tahun 1973** yang berjudul **Ketentuan-Ketentuan Mengenai Pemberian Hak Atas Tanah**. Peraturan ini memberikan pedoman terkait prosedur resmi yang harus diikuti dalam proses pengajuan dan pemberian hak atas tanah, baik untuk perorangan maupun badan hukum.

Secara umum, proses permohonan hak atas tanah dimulai dengan pengajuan permohonan oleh pihak yang berkepentingan ke instansi pemerintah yang berwenang, biasanya kantor pertanahan setempat. Pemohon harus melampirkan berbagai dokumen pendukung seperti identitas diri, bukti penguasaan atau kepemilikan tanah, serta rencana penggunaan tanah. Setelah itu, permohonan akan diverifikasi oleh pihak berwenang untuk memastikan bahwa tanah yang dimohonkan tidak dalam status sengketa atau dalam penguasaan pihak lain.³⁴

³⁴ Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Selanjutnya, setelah verifikasi dan pemeriksaan dokumen selesai, pejabat yang berwenang akan meninjau lokasi tanah untuk memastikan kesesuaiannya dengan rencana tata ruang wilayah. Jika semua persyaratan terpenuhi, hak atas tanah akan diberikan melalui surat keputusan resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah. Pemberian hak tersebut biasanya akan dicatat dalam sertifikat tanah sebagai bukti sah kepemilikan atau penguasaan oleh pemohon.

PMDN No. 5 Tahun 1973 juga mengatur jenis-jenis hak atas tanah yang dapat diberikan, seperti **Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai**, serta ketentuan mengenai jangka waktu, persyaratan, dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang hak. Hal ini dilakukan untuk menjaga agar penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya serta memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Menteri Dalam Negeri juga mengatur tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah melalui berbagai peraturan yang lebih spesifik, di antaranya:

Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 5 Tahun 1974 memberikan panduan mengenai tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan perusahaan. Dalam aturan ini, diatur prosedur yang harus dilalui oleh perusahaan yang memerlukan tanah untuk kegiatan usaha mereka, termasuk jenis hak yang dapat dimohonkan, seperti Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan. Proses ini melibatkan pengajuan dokumen perusahaan, rencana penggunaan lahan, dan persyaratan teknis lainnya yang bertujuan agar penggunaan tanah sesuai dengan peruntukan dan rencana tata ruang wilayah.

PMDN No. 1 Tahun 1977 mengatur tentang tata cara permohonan dan

pemberian hak atas tanah yang termasuk dalam **Hak Pengelolaan**. Hak Pengelolaan adalah hak yang diberikan kepada instansi pemerintah atau badan hukum untuk mengelola tanah yang dikuasai oleh negara. Bagian-bagian tanah yang berada dalam Hak Pengelolaan ini bisa diberikan kepada pihak ketiga melalui pemberian hak atas tanah seperti Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Peraturan ini mengatur prosedur administratif bagi pihak-pihak yang ingin mengajukan permohonan hak atas tanah yang berada di bawah pengelolaan instansi terkait.

PMDN No. 3 Tahun 1979 mengatur tata cara permohonan dan pemberian hak atas **tanah bekas hak barat**, yaitu tanah-tanah yang sebelumnya dikuasai oleh pemerintah kolonial Belanda atau orang-orang berkewarganegaraan asing. Setelah kemerdekaan, tanah-tanah ini dikembalikan kepada negara dan diatur penggunaannya untuk kepentingan warga negara Indonesia. Peraturan ini memuat prosedur bagi pihak yang ingin memperoleh hak atas tanah bekas hak barat, termasuk syarat administrasi dan ketentuan hukum yang harus dipenuhi untuk memastikan bahwa tanah tersebut dapat digunakan sesuai dengan aturan hukum Indonesia.

Ketiga peraturan ini memberikan landasan hukum yang jelas untuk pengelolaan dan pemberian hak atas tanah sesuai dengan jenis keperluan, baik untuk perusahaan, tanah yang dikelola oleh badan atau instansi, maupun tanah yang memiliki status khusus sebagai bekas hak barat.

7. Mekanisme Penyelesaian Sengketa hak atas tanah

Tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa hukum mengenai tanah hingga saat ini belum diatur secara konkret dan sistematis, berbeda dengan mekanisme

permohonan hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973. Peraturan tersebut memberikan panduan yang jelas mengenai tata cara pengajuan hak atas tanah, namun belum ada regulasi yang secara khusus mengatur pola penyelesaian sengketa tanah secara seragam.³⁵

Akibatnya, penyelesaian sengketa hukum terkait tanah sering kali dilakukan berdasarkan pendekatan kasus per kasus, yang berarti bahwa setiap kasus dapat memiliki metode penyelesaian yang berbeda, tergantung pada situasi, karakteristik sengketa, serta pendekatan hukum yang digunakan oleh pihak yang berwenang. Hal ini menimbulkan kesan bahwa tidak ada standar atau pola penyelesaian sengketa yang konsisten di seluruh wilayah, sehingga seringkali menimbulkan kebingungan atau ketidakpastian bagi pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah.

Penyelesaian kasus sengketa tanah biasanya melibatkan berbagai pihak, termasuk pengadilan, pejabat agraria, atau mediasi, tergantung pada tingkat konflik dan upaya yang ditempuh oleh pihak-pihak yang bersengketa. Dengan tidak adanya pola penyelesaian yang seragam, sering kali proses penyelesaian sengketa menjadi lebih panjang dan kompleks, terutama jika sengketa melibatkan banyak pihak atau menyangkut status hukum yang belum jelas.

Meskipun tata cara penyelesaian sengketa tanah belum diatur secara konkret, beberapa pengalaman yang ada menunjukkan bahwa pola penanganan sengketa telah mulai melembaga, meskipun belum sepenuhnya terstruktur. Ada beberapa langkah yang sering diambil dalam penyelesaian sengketa tanah, termasuk:

³⁵ Arief, P.. *Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya: Perspektif Hukum Indonesia*, 2016.

- a. **Pengaduan:** Proses dimulai dengan pengaduan dari pihak yang merasa haknya atas tanah dilanggar. Pengaduan ini bisa diajukan kepada lembaga terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga peradilan lainnya.
- b. **Penelitian:** Setelah pengaduan diajukan, dilakukan penelitian lebih lanjut untuk mengumpulkan bukti-bukti terkait status kepemilikan tanah dan kronologi masalah yang menyebabkan sengketa.
- c. **Pencegahan Mutasi (Status Quo):** Pada tahap ini, untuk mencegah adanya perubahan status tanah selama proses sengketa berlangsung, dilakukan tindakan untuk menahan proses mutasi atau peralihan hak atas tanah hingga sengketa selesai.
- d. **Penyelesaian melalui pengadilan:** Jika tidak ada solusi yang dapat dicapai melalui jalur non-litigasi, maka sengketa tanah sering kali diselesaikan melalui pengadilan, di mana keputusan akhir diberikan oleh hakim.
- e. **Musyawarah:** Dalam beberapa kasus, penyelesaian sengketa dilakukan melalui jalur musyawarah antara kedua belah pihak dengan atau tanpa melibatkan mediator, guna mencapai kesepakatan damai.³⁶

Proses-proses ini mulai menjadi bagian dari pendekatan yang dilembagakan dalam penyelesaian sengketa tanah, meskipun pelaksanaannya belum sepenuhnya sistematis di seluruh wilayah.

³⁶ Tunggul, E. *Manajemen Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2021.

8. Sengketa Tanah

Pada hakikatnya, masalah pertanahan seringkali melibatkan benturan kepentingan antara berbagai pihak yang memiliki keterkaitan dengan hak atas tanah. Benturan ini bisa terjadi antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, atau bahkan antara badan hukum dengan badan hukum lainnya. Sengketa ini mencerminkan konflik kepentingan yang muncul akibat perbedaan pandangan atau klaim atas status kepemilikan tanah, penggunaan, atau hak-hak lain yang melekat pada tanah.³⁷

Dalam konteks UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), penting bagi masyarakat dan pemerintah untuk terlibat dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Penyelesaian ini bertujuan untuk menjaga ketertiban hukum dan memastikan bahwa hak-hak yang diatur dalam UUPA dihormati dan dilaksanakan dengan benar. Sengketa tanah sering kali timbul karena adanya ketidakjelasan mengenai status hukum suatu tanah, prioritas klaim atas tanah, atau perbedaan dalam kepemilikan.

Menurut Rusmadi Murad, pengertian sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah adalah permasalahan hukum yang muncul dari pengaduan pihak tertentu (baik individu maupun badan hukum) terkait keberatan dan tuntutan hak atas tanah. Tuntutan ini bisa mencakup aspek status tanah, prioritas klaim, atau kepemilikannya. Harapan dari pihak yang mengajukan sengketa adalah agar kasus tersebut dapat diselesaikan melalui prosedur administrasi yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sengketa tanah sering kali diselesaikan melalui berbagai

³⁷ Pemerintah Indonesia. *Strategi Penyelesaian Konflik Pertanahan*. Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

mekanisme, seperti mediasi, musyawarah, atau melalui jalur hukum jika diperlukan.

9. Macam-Macam Sengketa Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 16 jo 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah dibagi menjadi tiga kelompok utama yang mencerminkan karakteristik dan durasi hak kepemilikan atas tanah. Berikut adalah penjelasan dari masing-masing kelompok:

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak ini memiliki sifat yang permanen dan kuat secara hukum. Contoh hak atas tanah yang bersifat tetap adalah **Hak Milik**, **Hak Guna Usaha**, dan **Hak Guna Bangunan**. Hak-hak ini memberikan wewenang penuh kepada pemegang hak untuk mengelola dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan undang-undang. Hak-hak ini diakui secara sah dan diatur dengan jelas dalam UUPA, serta dapat diwariskan atau dialihkan.

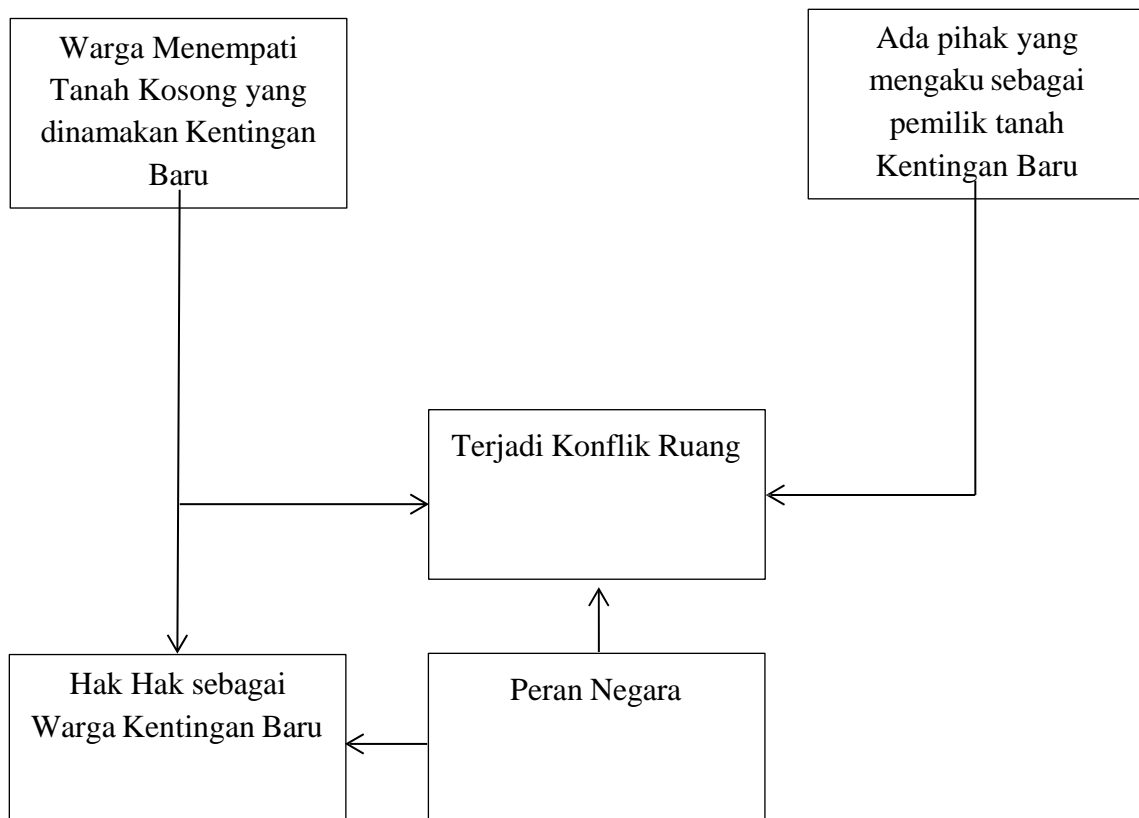
b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Kelompok ini mencakup hak-hak yang belum diatur secara detail dalam UUPA, tetapi akan ditetapkan dan diatur lebih lanjut melalui undang-undang atau peraturan yang akan datang. Pengaturan hak-hak ini bertujuan untuk menyesuaikan dengan perkembangan kebutuhan masyarakat dan kemajuan teknologi. Contoh dari hak-hak ini bisa mencakup hak-hak baru yang mungkin terkait dengan perkembangan lingkungan atau teknologi yang belum diatur dalam undang-undang saat ini.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak ini bersifat sementara dan terbatas, baik dari segi waktu maupun tujuan pemanfaatannya. Contoh hak sementara adalah **Hak Pakai**, **Hak Sewa**, dan **Hak Membuka Tanah**. Hak-hak ini biasanya diberikan untuk penggunaan tertentu dalam jangka waktu yang terbatas, dan hak tersebut dapat berakhir setelah tujuan penggunaannya tercapai atau setelah waktu yang ditentukan habis. Meskipun bersifat sementara, hak-hak ini tetap memiliki dasar hukum dan aturan yang jelas.

C. Tujuan Isu Penanganan Sengketa



Bagan 1. Kerangka Berpikir Penelitian

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar berhasil menerapkan prosedur yang komprehensif dalam penanganan sengketa pertanahan, dengan menekankan pada mediasi dan transparansi administrasi. Implementasi ini tidak hanya menunjukkan profesionalisme lembaga dalam menangani sengketa, tetapi juga memberikan solusi yang berorientasi pada penyelesaian damai, sehingga mengurangi kebutuhan untuk melibatkan proses hukum yang lebih panjang dan mahal. Melalui pendekatan yang didukung oleh teori administrasi publik, resolusi konflik, dan prinsip transparansi, Kantor Pertanahan Polewali Mandar dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga dan menciptakan proses penyelesaian sengketa yang adil serta efektif.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar menghadapi kendala yang signifikan dalam menyelesaikan sengketa lahan. Kendala-kendala ini berkaitan erat dengan keterbatasan dokumen kepemilikan, perbedaan persepsi batas lahan, keterbatasan sumber daya manusia dan teknologi, serta kesulitan aksesibilitas lokasi.

B. Saran

1. Penyuluhan Administrasi dan Dokumen Kepemilikan: Kantor Pertanahan perlu mengadakan penyuluhan rutin agar masyarakat memahami pentingnya dokumen kepemilikan yang sah dan melengkapi administrasi tanah dengan

baik.

2. Penggunaan Teknologi Pemetaan Canggih: Disarankan memanfaatkan teknologi seperti drone dan GIS untuk meningkatkan akurasi pemetaan batas lahan dan mempercepat survei, terutama di wilayah sulit.
3. Pelatihan Mediasi untuk SDM: Pelatihan khusus dalam mediasi akan memperkuat keterampilan staf Kantor Pertanahan dalam menangani sengketa secara profesional dan damai.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, R. (2021). *Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Pertanahan.
- Arifin, Z. (2022). *Optimalisasi Peran BPN dalam Konflik Lahan: Studi Kasus Jawa Tengah*. Bandung: Penerbit Geografi Hukum.
- Asmara, T. (2019). *Kebijakan BPN dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah di Area Perkotaan*. Yogyakarta: UGM Press.
- Baharuddin, T. (2019). *Upaya Badan Pertanahan Nasional dalam Menyelesaikan Konflik Lahan antara Masyarakat dan Korporasi*. Makassar: Universitas Hasanuddin Press.
- Basri, M. (2020). *Analisis Penyelesaian Sengketa Agraria Melalui Badan Pertanahan Nasional*. Surabaya: Litera Nusantara.
Cikarang: Pustaka Industri.
- Darmawan, S. (2018). *Efektivitas Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Wilayah Perkotaan*. Jakarta: Kencana.
- Eka, R. (2023). *Badan Pertanahan Nasional dan Penyelesaian Konflik Agraria di Era Digitalisasi*. Yogyakarta: Pustaka Agung.
- Fahmi, I. (2020). *Kebijakan Pertanahan Nasional: Pendekatan dalam Penyelesaian Sengketa Lahan*. Bandung: Narasi Pustaka.
- Fahri, R. (2020). *Badan Pertanahan Nasional dalam Menyelesaikan Konflik Agraria di Era Globalisasi*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Ginting, P. (2021). *Peran BPN dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah: Sebuah Analisis Yuridis*. Medan: Universitas Sumatera Utara Press.
- Gunawan, A. (2022). *Proses Mediasi Badan Pertanahan Nasional dalam Sengketa Agraria*. Jakarta: Pratama Publishing.
- Hapsari, D. (2021). *Penyelesaian Konflik Lahan oleh BPN di Wilayah Industri*.
- Hidayat, D. (2022). *BPN dan Pengelolaan Sengketa Lahan di Wilayah Pertanian*.
- Indra, P. (2020). *Studi Kasus Penyelesaian Sengketa Tanah oleh BPN di Jawa Timur*. Surabaya: ITS Press.
- Indriani, S. (2019). *Konflik Lahan dan Peran Badan Pertanahan Nasional: Tinjauan Teoritis dan Praktis*. Bandung: Penerbit Mawar.

- Jakarta: LIPI Press.
- Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Joko, S. (2018). *Peran BPN dalam Penyelesaian Konflik Agraria di Wilayah Pedesaan*. Solo: UNS Press.
- Junaidi, A. (2020). *Studi Kasus Penyelesaian Sengketa Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional di Kalimantan*. Samarinda: Borneo Publisher.
- Kurnia, A. (2021). *Badan Pertanahan Nasional dan Penyelesaian Sengketa Lahan melalui Jalur Hukum*. Jakarta: Pustaka Hukum.
- Kurniawan, B. (2018). *Badan Pertanahan Nasional dan Penyelesaian Konflik Tanah Adat*. Malang: Penerbit Merdeka.
- Lestari, T. (2022). *Peran BPN dalam Mediasi Konflik Lahan antara Perusahaan dan Masyarakat*. Jakarta: Prasasti Pertanahan.
- Mahfud, S. (2020). *Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Badan Pertanahan Nasional*. Bandung: Nusa Media.
- Nurdin, M. (2021). *Pengaruh Kebijakan BPN terhadap Konflik Lahan di Daerah Perkotaan*. Surabaya: Zaman Press.
- Oktaviani, R. (2019). *Badan Pertanahan Nasional dan Konflik Lahan di Era Reformasi*. Jakarta: Gramedia Widiasarana.
- Prasetyo, A. (2023). *BPN dan Penyelesaian Sengketa Tanah di Wilayah Perdesaan*.
- Putri, L. (2022). *Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Konflik Tanah Adat di Papua*. Jayapura: Papua University Press.
- Rahma, N. (2018). *Mekanisme Penyelesaian Konflik Tanah melalui Mediasi oleh BPN*. Semarang: Penerbit Diponegoro.