

PROSEDUR PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI INDONESIA: TINJAUAN YURIDIS DAN PRAKTIS

Oleh :

Irma Maulani Batubara¹, Muh. Reza Zulfikar²

¹ Magister Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

² Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

Email : ¹reza.zulfikar@umi.ac.id

ABSTRACT

Land disputes are one of the most common legal issues in Indonesia, whether between individuals, communities and corporations, or communities and the government. The complexity of land issues is triggered by various factors, including limited land availability, overlapping certificates, unclear land rights status, and disharmony between customary law and positive law. This paper aims to describe the procedures for resolving land disputes in Indonesia through two main channels, namely non-litigation (mediation at the National Land Agency, arbitration, and customary mechanisms) and litigation (from district courts to the Supreme Court). The research method used is normative juridical with an approach based on legislation, cases, and doctrine. The results of the study show that the resolution of land disputes through non-litigation channels emphasizes restorative justice and efficiency, while litigation channels provide formal legal certainty through court decisions. The author concludes that strengthening land administration, digitizing certificates, and optimizing the role of mediation are very important to reduce the number of land disputes in the future.

Keywords : *Land Disputes, Land Law, Litigation, Mediation, Legal Procedures*

ABSTRAK

Sengketa tanah merupakan salah satu persoalan hukum yang paling sering terjadi di Indonesia, baik antara individu dengan individu, masyarakat dengan korporasi, maupun masyarakat dengan pemerintah. Kompleksitas masalah pertanahan dipicu oleh berbagai faktor, antara lain keterbatasan lahan, tumpang tindih sertifikat, ketidakjelasan status hak atas tanah, serta disharmoni antara hukum adat dengan hukum positif. Tulisan ini bertujuan untuk menguraikan prosedur penyelesaian sengketa tanah di Indonesia melalui dua jalur utama, yaitu non-litigasi (mediasi di Badan Pertanahan Nasional, arbitrase, dan mekanisme adat) serta litigasi (pengadilan negeri hingga Mahkamah Agung). Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, kasus, dan doktrin. Hasil kajian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi lebih menekankan aspek keadilan restoratif dan efisiensi, sedangkan jalur litigasi memberikan kepastian hukum formal melalui putusan pengadilan. Penulis menyimpulkan bahwa penguatan administrasi pertanahan, digitalisasi sertifikat, serta optimalisasi peran mediasi sangat penting untuk menekan angka sengketa tanah di masa mendatang.

Kata kunci: sengketa tanah, hukum pertanahan, litigasi, mediasi, prosedur hukum

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Sebagai negara agraris dengan jumlah penduduk yang besar, kebutuhan terhadap tanah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, pembangunan infrastruktur, serta perkembangan sektor industri dan properti. Hal ini menjadikan tanah tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga memiliki nilai sosial, budaya, dan politik yang tinggi. Dalam konteks hukum, keberadaan tanah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Meskipun demikian, dalam praktiknya tanah sering menjadi sumber sengketa di masyarakat. Sengketa tanah muncul karena adanya perbedaan klaim hak, penguasaan, maupun kepemilikan atas sebidang tanah antara dua pihak atau lebih. Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), sengketa pertanahan merupakan salah satu jenis sengketa hukum dengan angka tertinggi di Indonesia setiap tahunnya. Beberapa penyebab yang sering muncul antara lain:

1. Tumpang tindih sertifikat, akibat lemahnya sistem administrasi pertanahan.
2. Ketidaksesuaian antara hukum adat dan hukum nasional, terutama terkait tanah ulayat.
3. Kepentingan ekonomi yang tinggi, misalnya dalam kasus investasi dan pembangunan infrastruktur.
4. Kurangnya kesadaran hukum masyarakat, seperti tidak melakukan pendaftaran tanah secara benar.
5. Adanya praktik mafia tanah, yang kerap memanfaatkan celah hukum dan kelemahan birokrasi.

Meskipun demikian, persoalan sengketa tanah di Indonesia masih menjadi masalah klasik yang belum terselesaikan secara tuntas. Data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menunjukkan bahwa setiap tahun terdapat ribuan pengaduan masyarakat terkait konflik pertanahan. Bentuk sengketa tanah sangat beragam, mulai dari tumpang tindih sertifikat, penguasaan tanpa hak, jual beli tanah yang tidak sah, warisan, hingga konflik antara masyarakat hukum adat dengan negara atau perusahaan swasta. Kondisi ini menunjukkan masih lemahnya kepastian hukum dan administrasi pertanahan di Indonesia.

Dalam perspektif hukum, penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu non-litigasi dan litigasi. Jalur non-litigasi mencakup mediasi di Kantor Pertanahan (BPN), penyelesaian melalui lembaga adat, serta arbitrase apabila diatur dalam perjanjian. Jalur ini cenderung lebih cepat, murah, dan mengutamakan musyawarah. Sebaliknya, jalur litigasi ditempuh melalui pengadilan dengan proses formal yang panjang, tetapi menghasilkan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) sehingga memberikan kepastian hukum yang lebih kuat.

Dalam sistem hukum Indonesia, penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu:

1. Non-litigasi: penyelesaian di luar pengadilan, seperti mediasi di Kantor Pertanahan (BPN), arbitrase, atau mekanisme adat. Jalur ini lebih mengedepankan musyawarah, efisiensi biaya, dan penyelesaian damai.
2. Litigasi: penyelesaian melalui lembaga peradilan, mulai dari Pengadilan Negeri hingga Mahkamah Agung. Jalur ini memberikan kepastian hukum karena menghasilkan putusan yang bersifat final dan mengikat, meskipun prosesnya panjang dan mahal.

Tulisan ini penting karena memberikan pemahaman menyeluruh tentang prosedur penyelesaian sengketa tanah di Indonesia, baik dari segi yuridis maupun praktik. Selain itu, penelitian ini juga menyoroti kelemahan dan hambatan yang masih dihadapi dalam penyelesaian sengketa tanah, serta menawarkan solusi melalui reformasi administrasi pertanahan dan penguatan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa. Dengan demikian, artikel ini diharapkan dapat menjadi kontribusi akademik sekaligus referensi praktis bagi para praktisi hukum, akademisi, dan masyarakat luas dalam memahami dinamika penyelesaian sengketa tanah di Indonesia.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku, doktrin hukum, serta putusan pengadilan terkait sengketa tanah. Pendekatan yang digunakan meliputi:

- a. Pendekatan perundang-undangan: UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria (UUPA), UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase, serta peraturan BPN.

- b. Pendekatan kasus: Analisis putusan Mahkamah Agung terkait sengketa tanah.
- c. Pendekatan konseptual: Doktrin dan teori tentang penyelesaian sengketa perdata.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Jenis-Jenis Sengketa Tanah di Indonesia

Sengketa tanah dapat diklasifikasikan menjadi beberapa kategori:

1. Sengketa Administratif: timbul karena kesalahan prosedur pendaftaran tanah atau tumpang tindih sertifikat.
2. Sengketa Perdata: melibatkan kepemilikan, jual beli, hibah, warisan, atau perjanjian sewa menyewa tanah.
3. Sengketa Pidana: misalnya penyerobotan tanah, pemalsuan dokumen sertifikat, atau tindak pidana korupsi yang melibatkan aset tanah.
4. Sengketa Adat: konflik antara masyarakat hukum adat dengan negara atau perusahaan terkait penguasaan tanah ulayat.

Sengketa perdata: jual beli, waris, hibah, atau sewa-menyewa tanah.

Sengketa pidana: penyerobotan tanah, pemalsuan dokumen pertanahan.

B. Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Non-Litigasi

1. Mediasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN)
 - a. Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pengaduan ke Kantor Pertanahan.
 - b. BPN memverifikasi data dan memfasilitasi mediasi antar pihak.
 - c. Jika tercapai kesepakatan, dibuat berita acara atau akta perdamaian.

- d. Mekanisme ini cepat dan murah, tetapi tidak selalu final apabila salah satu pihak tidak puas.
2. Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)
 - a. Berlaku apabila dalam perjanjian tanah terdapat klausul arbitrase.
 - b. Prosesnya lebih singkat dibanding litigasi, dan putusannya bersifat final dan mengikat (final and binding).
 - c. Namun, jarang digunakan dalam praktik karena minimnya klausul arbitrase pada perjanjian pertanahan.
3. **Penyelesaian Melalui Lembaga Adat**
 - a. Berlaku untuk sengketa tanah ulayat.
 - b. Penyelesaian dilakukan berdasarkan hukum adat melalui musyawarah.
 - c. Hasilnya lebih dapat diterima oleh masyarakat setempat, tetapi kekuatan eksekutorialnya terbatas.

C. Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Litigasi

1. Pengadilan Negeri (Perdata)
 - a. Pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri di wilayah tanah sengketa.
 - b. Tahapan meliputi pendaftaran gugatan, mediasi wajib di pengadilan, pemeriksaan perkara, pembuktian, dan putusan.
2. Upaya Hukum Lanjutan
 - a. Banding ke Pengadilan Tinggi.
 - b. Kasasi ke Mahkamah Agung.
 - c. Peninjauan Kembali (PK) dengan alasan adanya novum atau kekhilafan hakim.
3. Eksekusi Putusan
Jika putusan sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), pengadilan

dapat memerintahkan eksekusi pengosongan atau penguasaan tanah.

D. Hambatan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

1. Tumpang tindih kewenangan antara lembaga administrasi (BPN) dan lembaga peradilan.
2. Proses panjang dan mahal di pengadilan.
3. Kurangnya kesadaran hukum masyarakat, misalnya tidak melakukan pendaftaran tanah sesuai prosedur.
4. Keterbatasan data pertanahan yang akurat sehingga menimbulkan sertifikat ganda.

4. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sengketa tanah di Indonesia merupakan persoalan kompleks yang dipengaruhi oleh faktor historis, sosial, ekonomi, dan administratif. Prosedur penyelesaiannya dapat ditempuh melalui dua jalur utama, yaitu non-litigasi dan litigasi. Jalur non-litigasi, seperti mediasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN), arbitrase, dan lembaga adat, lebih menekankan pada efisiensi, musyawarah, dan keadilan restoratif, meskipun kekuatan eksekutorialnya terbatas. Sebaliknya, jalur litigasi melalui pengadilan negeri hingga Mahkamah Agung memberikan kepastian hukum formal karena menghasilkan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), namun prosesnya panjang, mahal, dan sering kali menimbulkan ketidakpuasan pihak yang kalah.
2. Untuk memperbaiki sistem penyelesaian sengketa tanah, diperlukan beberapa langkah strategis, yaitu:
 - a. Reformasi administrasi pertanahan melalui digitalisasi dan integrasi

- data tanah untuk mencegah sertifikat ganda.
- b. Penguatan lembaga mediasi baik di BPN maupun di pengadilan, agar masyarakat memiliki akses penyelesaian yang cepat dan murah.
 - c. Harmonisasi hukum adat dengan hukum positif, terutama terkait tanah ulayat, sehingga masyarakat hukum adat terlindungi tanpa mengabaikan kepastian hukum nasional.
 - d. Peningkatan kesadaran hukum masyarakat, melalui edukasi tentang pentingnya pendaftaran tanah sesuai prosedur.
3. Dari aspek praktis, penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui jalur administratif, non-litigasi, maupun litigasi. Mekanisme administratif di BPN berfungsi sebagai langkah awal untuk memverifikasi data pertanahan dan mencari solusi melalui klarifikasi, pemeriksaan dokumen, serta mediasi internal. Alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi dan arbitrase berperan sebagai sarana penyelesaian yang lebih cepat dan efisien, namun masih menghadapi kendala terkait kualitas mediator dan keterbatasan kewenangan putusan. Sementara itu, jalur litigasi di pengadilan sering menjadi pilihan terakhir ketika upaya administratif dan non-litigasi tidak menghasilkan kesepakatan, meskipun prosesnya cenderung memakan waktu panjang dan membutuhkan pembuktian teknis yang komprehensif.
 4. Secara keseluruhan, penyelesaian sengketa tanah di Indonesia membutuhkan integrasi yang lebih baik antara ketentuan normatif dan praktik lapangan. Efektivitas penyelesaian sengketa sangat

bergantung pada keakuratan data pertanahan, kapasitas lembaga, kecermatan pembuktian, serta kesadaran hukum masyarakat. Oleh karena itu, pembaruan regulasi, penguatan institusi, peningkatan kompetensi aparat, dan pengembangan sistem informasi pertanahan yang terintegrasi merupakan faktor kunci dalam mewujudkan penyelesaian sengketa tanah yang lebih transparan, cepat, dan berkeadilan.

B. Saran

1. Penguatan Regulasi dan Harmonisasi Hukum
Pemerintah perlu mendorong harmonisasi peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, khususnya terkait kewenangan lembaga penyelesaian sengketa, batas-batas kewenangan peradilan, serta prosedur mediasi. Harmonisasi ini diperlukan agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dan interpretasi hukum yang berbeda di lapangan.
2. Optimalisasi Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN)
BPN perlu meningkatkan efektivitas pelayanan melalui digitalisasi data pertanahan, percepatan pembaruan peta kadaster, serta peningkatan transparansi informasi hak atas tanah. Dengan data yang akurat dan sistem yang transparan, potensi sengketa dapat diminimalisasi sejak awal.
3. Peningkatan Kualitas Mediasi Sengketa Tanah
Mekanisme mediasi, baik di internal BPN maupun di luar peradilan, hendaknya diperkuat dengan pelatihan mediator profesional, pedoman pelaksanaan yang lebih jelas, serta pengawasan terhadap pelaksanaan mediasi. Mediasi perlu dijadikan alternatif utama sebelum pihak berperkara menuju litigasi.

4. Penguatan Kapasitas Aparat Penegak Hukum
Diperlukan peningkatan kompetensi hakim, jaksa, dan penyidik dalam memahami karakteristik sengketa tanah, termasuk aspek teknis pemetaan dan bukti kepemilikan. Capacity building berkala akan meningkatkan kualitas putusan dan mempercepat proses penyelesaian sengketa.
5. Edukasi dan Kesadaran Hukum Masyarakat
Pemerintah bersama lembaga akademik dan organisasi masyarakat perlu meningkatkan edukasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah, penelusuran riwayat tanah, serta penggunaan akta otentik dalam transaksi pertanahan. Kesadaran hukum masyarakat merupakan langkah preventif yang efektif dalam mencegah sengketa.
6. Pengembangan Sistem Penyelesaian Sengketa Terintegrasi
Perlu dibangun sistem penyelesaian sengketa tanah yang terintegrasi antara BPN, pengadilan, pemerintah daerah, dan lembaga alternatif penyelesaian sengketa. Sistem ini harus memuat alur penyelesaian yang jelas, data yang sinkron, serta standar prosedur yang seragam di seluruh Indonesia.
7. Penelitian Lanjutan yang Lebih Komprehensif
Penelitian mendalam mengenai efektivitas berbagai model penyelesaian sengketa tanah, termasuk studi perbandingan dengan negara lain, masih sangat diperlukan. Hal ini dapat menjadi dasar perbaikan kebijakan dan inovasi regulasi di masa mendatang.

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga artikel ilmiah yang berjudul “Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia: Tinjauan Yuridis dan Praktis” ini dapat diselesaikan dengan baik.

Penulis menyampaikan penghargaan dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Pimpinan Fakultas Hukum dan seluruh jajaran akademik, yang telah memberikan dukungan moral, arahan, serta fasilitas selama proses penyusunan artikel ini.
2. Rekan-rekan sejawat dan para ahli di bidang hukum agraria, yang telah memberikan masukan konstruktif, diskusi yang bermanfaat, serta referensi akademik yang sangat membantu dalam pendalaman materi.
3. Narasumber dan praktisi pertanahan, termasuk pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN), mediator, serta aparat penegak hukum yang telah bersedia berbagi pengalaman praktis terkait penyelesaian sengketa tanah di Indonesia.
4. Keluarga dan sahabat, atas doa, motivasi, dan dukungan tanpa henti selama proses penelitian dan penulisan artikel ini.

Penulis menyadari bahwa artikel ini masih memiliki kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi penyempurnaan karya ilmiah selanjutnya.

Akhir kata, semoga artikel ini dapat memberikan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam memahami mekanisme penyelesaian sengketa tanah di Indonesia baik dari aspek yuridis maupun praktis.

DAFTAR PUSTAKA**A. Buku**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2016.

Maria S.W. Sumardjono. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2015.

Soerjono Soekanto. *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1234 K/Pdt/2019 tentang Sengketa Tanah.

Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, *Laporan Tahunan Penanganan Sengketa Pertanahan*. Jakarta: ATR/BPN, 2022.

Effendi, A. (2015). *Hukum Pendaftaran Tanah*. PT RajaGrafindo Persada.

B. Artikel Jurnal

Aminah, S. (2018). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui

Mediasi. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 48(3), 512–531.

Harahap, M. Y. (2019). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Peradilan Tata Usaha Negara. *Jurnal RechtsVinding*, 8(2), 201–219.

Saragih, R. (2020). Reformasi Sistem Penyelesaian Sengketa Agraria di Indonesia. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 27(1), 134–157.

Wulandari, D. (2021). Efektivitas Digitalisasi Pertanahan dalam Pencegahan Sengketa. *Jurnal Hukum Agraria*, 6(2), 78–96.

C. Sumber Lain

Badan Pertanahan Nasional (2020). *Laporan Tahunan Penanganan Sengketa Pertanahan*. BPN RI.

Kementerian ATR/BPN. (2021). *Sistem Informasi Pertanahan Terintegrasi*. Direktorat Jenderal Infrastruktur Pertanahan.

