

INILAH LANGKAH HUKUM TERHADAP SENGKETA TANAH



Tanah memiliki nilai strategis dalam kehidupan manusia. Selain menjadi tempat tinggal, tanah juga merupakan aset ekonomi, budaya, dan sosial. Karena pentingnya tanah ini, sering kali muncul sengketa antara individu, kelompok, bahkan dengan negara. Sengketa tanah di Indonesia menjadi masalah yang kompleks karena berbagai faktor: kurangnya administrasi pertanahan yang tertib, tumpang tindih sertifikat, batas tanah yang tidak jelas, hingga faktor historis seperti penguasaan tanah adat.

Dalam menghadapi sengketa tanah, hukum memberikan berbagai mekanisme penyelesaian. Artikel ini akan membahas secara rinci langkah-langkah hukum yang dapat diambil untuk menyelesaikan sengketa tanah di Indonesia.

A. Jenis-Jenis Sengketa Tanah

Sebelum membahas langkah hukum, penting untuk memahami jenis-jenis sengketa tanah:

1. Sengketa Kepemilikan

Terjadi ketika dua atau lebih pihak mengklaim kepemilikan atas bidang tanah yang sama.

2. Sengketa Batas Tanah

Perselisihan tentang garis batas antara dua bidang tanah.

3. Sengketa Perjanjian

Berkaitan dengan perjanjian jual beli, sewa-menyewa, atau hibah tanah.



4. Sengketa Warisan

Perselisihan atas hak waris terhadap tanah dari pewaris kepada ahli waris.

5. Sengketa Penggunaan Tanah

Berkaitan dengan penggunaan tanah oleh pihak lain tanpa hak, seperti okupasi liar.

B. Landasan Hukum Sengketa Tanah

Beberapa ketentuan hukum yang mengatur tentang penyelesaian sengketa tanah di Indonesia, antara lain:

- a) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- b) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- e) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) terkait Mediasi

C. Langkah Hukum terhadap Sengketa Tanah

Ada beberapa jalur hukum yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa tanah:

1. Penyelesaian Melalui Mediasi atau Non-Litigasi

Sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan, hukum mendorong penyelesaian sengketa melalui mediasi atau musyawarah.

a) Mediasi BPN:

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat bertindak sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah. Pihak yang bersengketa dapat mengajukan permohonan penyelesaian kasus tanah ke kantor pertanahan.

b) Mediasi di Pengadilan:

Berdasarkan PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, semua perkara perdata, termasuk sengketa tanah, wajib menempuh proses mediasi sebelum sidang pokok perkara.

Manfaat mediasi:

- a) Proses lebih cepat dan murah.
- b) Menjaga hubungan baik antara para pihak.

2. Penyelesaian Melalui Gugatan Perdata ke Pengadilan

Jika mediasi gagal, langkah berikutnya adalah mengajukan gugatan ke pengadilan negeri.



Prosedurnya adalah:

a) Mengajukan Gugatan

Pihak yang merasa haknya dilanggar mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat sesuai domisili objek sengketa (forum rei sitae).

b) Isi Gugatan

Gugatan harus memuat identitas para pihak, uraian fakta, dasar hukum, tuntutan hak (petitum), dan bukti pendukung.

c) Pemeriksaan dan Pembuktian

Kedua belah pihak menyampaikan alat bukti, baik bukti tertulis (sertifikat, akta jual beli), saksi, maupun bukti lainnya.

d) Putusan Hakim

Hakim akan memutus berdasarkan fakta dan hukum yang berlaku.

Contoh:

Seseorang menggugat pembatalan sertifikat tanah yang diduga terbit secara tidak sah karena adanya cacat administrasi.

3. Upaya Administratif: Sengketa Sertifikat Tanah

Jika sengketa berhubungan dengan keberadaan sertifikat yang diterbitkan BPN, dapat menempuh:

a) Permohonan Pembatalan Sertifikat ke BPN

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, jika ditemukan kesalahan dalam penerbitan sertifikat, BPN dapat melakukan pembatalan administrasi.

b) Pengajuan Sengketa Administratif ke PTUN

Apabila BPN menolak membatalkan sertifikat, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Catatan:

Gugatan ke PTUN harus diajukan dalam waktu **90 hari** sejak diketahuinya keputusan BPN yang dianggap merugikan.

4. Penyelesaian Melalui Pengadilan Adat

Dalam sengketa tanah adat, hukum adat sering kali menjadi pedoman. Beberapa komunitas adat memiliki mekanisme sendiri untuk menyelesaikan sengketa, seperti melalui lembaga adat atau musyawarah adat. Namun, penyelesaian ini hanya sah apabila diakui dan diterima semua pihak yang bersengketa.



5. Pengajuan Laporan Pidana (Jika Ada Unsur Pidana)

Jika dalam sengketa tanah terdapat unsur pidana, seperti:

- a) Pemalsuan sertifikat,
- b) Penyerobotan tanah,
- c) Penipuan dalam jual beli tanah,

Maka pihak yang dirugikan dapat melaporkannya ke Kepolisian berdasarkan:

- a) Pasal 263 KUHP (pemalsuan surat),
- b) Pasal 385 KUHP (penyerobotan tanah).

Proses pidana ini bersifat terpisah dari gugatan perdata, tetapi hasilnya bisa berpengaruh pada pembuktian di perkara perdata.

6. Eksekusi Putusan Pengadilan

Apabila sudah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), namun pihak yang kalah tidak melaksanakan isi putusan secara sukarela, pihak pemenang dapat mengajukan permohonan **eksekusi** ke Ketua Pengadilan Negeri.

Eksekusi bisa berupa:

- a) Pengosongan tanah,
- b) Pengembalian tanah ke pemilik sah,
- c) Penghapusan hak pihak lain dari sertifikat.

Eksekusi dilakukan melalui perintah tertulis dari Ketua Pengadilan dan dilaksanakan oleh juru sita.

7. Faktor yang Perlu Diperhatikan dalam Sengketa Tanah

a) Kelengkapan Bukti Kepemilikan

Sertifikat hak atas tanah, akta jual beli, surat waris, dan bukti pembayaran pajak menjadi bukti utama dalam sengketa.

b) Asas Legalitas

Hak atas tanah harus berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, baik hukum nasional maupun adat.

c) Konsistensi Fakta di Lapangan

Lokasi, batas, dan ukuran tanah harus sesuai dengan dokumen administrasi.

d) Itikad Baik

Dalam hukum perdata, itikad baik (*good faith*) berperan penting dalam menentukan hak.



8. Studi Kasus Singkat

Kasus Sengketa Tanah di Jakarta Selatan

Dalam kasus sengketa tanah di Jakarta Selatan, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memenangkan pihak penggugat setelah terbukti bahwa sertifikat tanah tergugat diperoleh melalui prosedur tidak sah, sementara penggugat memiliki dokumen lama berupa girik dan bukti pembayaran pajak sejak 1970-an.

Kasus ini menunjukkan pentingnya:

- a) Konsistensi bukti historis,
- b) Pembuktian aktif di pengadilan,
- c) Kekuatan dokumen hukum formal.

Sengketa tanah adalah persoalan serius yang membutuhkan langkah hukum yang cermat. Terdapat berbagai jalur penyelesaian: mediasi, gugatan perdata, sengketa administratif, laporan pidana, hingga jalur adat. Kunci utama memenangkan sengketa tanah terletak pada bukti yang kuat, penguasaan hukum yang tepat, dan strategi yang sesuai dengan jenis sengketa. Penting bagi setiap pihak untuk mengedepankan mediasi dan penyelesaian damai sebelum memilih jalur pengadilan, demi menghemat waktu, biaya, dan menjaga hubungan baik antarpihak.

Daftar Referensi

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
4. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
5. Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan
6. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2007.
7. Maria SW Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, Kompas, Jakarta, 2008.
8. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.