



Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah

Sartika Mustari¹, Syahrudin Nawi² & Abdul Qahar²

¹Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

*Koresponden Penulis, E-mail: sartika.mursari@umi.ac.id

Submitted: 30 Juni 2024; Revised: 26 Agustus 2024; Accepted: 27 Agustus 2024

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis pelaksanaan Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah Kabupaten Mamuju Provinsi Sulawesi Barat. Penelitian ini menggunakan antara Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris Hasil penelitian menunjukkan faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan di Kabupaten Mamuju adalah Sertifikat Ganda, Sengketa Waris, Penguasaan Tanpa Hak, Akta Jual Beli Palsu, Jual Beli Berkali Kali dan Sengketa Batas. Proses penyelesaian sengketa tanah melalui dua cara yaitu melalui jalur litigasi dan jalur non-litigasi. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Pengadilan Negeri Mamuju mengambil contoh kasus pada jenis perkara tertinggi yaitu sertifikat ganda dengan Nomor perkara : 316/Pdt.G/2022/PN Mmj dengan berbagai tahapan hingga dilakukannya upaya peninjauan kembali. Dalam hal ini penyelesaian sengketa, khususnya sengketa hak atas tanah secara non-litigasi akan membutuhkan biaya yang besar dan waktu yang cukup lama, oleh karena itu penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Kabupaten Mamuju masih kurang efektif.

Kata Kunci: Sengketa; Hak Milik; Tanah

ABSTRACT

The research objective is to analyze the implementation of land ownership dispute resolution in Mamuju Regency, West Sulawesi Province. This research uses Normative Legal Research and Empirical Legal Research. The results of the research show that the factors that cause land disputes to arise in Mamuju Regency are Multiple Certificates, Inheritance Disputes, Control Without Rights, Fake Deeds of Sale and Purchase, Multiple Sales and Purchases and Boundary Disputes. The process of resolving land disputes is in two ways, namely through litigation and non-litigation. Based on the results of research conducted at the Mamuju District Court, the highest case type was taken as an example, namely a double certificate with case number: 316/Pdt.G/2022/PN Mmj with various stages until a review effort was carried out. In this case, resolving disputes, especially non-litigation land rights disputes, will require large costs and quite a long time, therefore resolving land ownership rights disputes in Mamuju Regency is still less effective.

Keywords: Dispute; Right of ownership; Land

PENDAHULUAN

Disahkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960, yang kemudian diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 tahun 1960, merupakan tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agrarian/pertanahan di Indonesia (Sitanggang, *et, al*, 2024). Tanah merupakan sebuah asset yang berharga, kebanyakan orang memandang tanah sebagai sebuah investasi yang menguntungkan sehingga banyak yang mencari tanah untuk dibeli. Tanah adalah salah satu hak milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk Bangsa Indonesia (Djanggih & Salle, 2017). Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi, sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 4 UUPA. Hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA diatur dan sekaligus ditetapkan diantaranya adalah hak-hak perorangan / individual yang memiliki aspek perdata (Sari, 2020).

Tanah dapat menunjukkan tingkat status sosial seseorang yang tercermin dari jumlah penguasaannya atas tanah. Semakin banyak tanah yang dimiliki atau dikuasai seseorang semakin tinggi status sosialnya, dapat dijadikan tolak ukur prestasi sosial seseorang dan sebagai simbol sosio-kultural suatu masyarakat (Hipan, Nur & Djanggih, 2018). Tanah atau wilayah merupakan unsur utama dari suatu Negara, bagi bangsa Indonesia yang merupakan suatu Negara yang disebut sebagai bangsa agraris ataupun kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia (Rasda, Rahman, & Tijiang, 2021). Fungsi dan manfaat tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, hal ini dapat dilihat dari banyaknya sengketa atau konflik tanah yang sejak dahulu telah menjadi realitas sosial dalam setiap masyarakat meskipun dalam bentuk dan identitasnya yang berbeda (Wirawan, 2020).

Berdasarkan statistik Kepaniteraan Mahkamah Agung RI tahun 2010, jumlah perkara terbanyak yang mendominasi perkara perdata adalah yang berkaitan dengan sengketa tanah, yaitu 1824 perkara atau sekitar 44,26% dari seluruh jumlah perkara perdata yang ditangani oleh MA, diikuti oleh perkara perbuatan melawan hukum (PMH) sebanyak 836 perkara atau sekitar 20,17% (Kepaniteraan Mahkamah Agung, 2010) (Wijayanta & Aristya, 2014). Padahal dalam kenyataannya, putusan pengadilan terkait sengketa tanah mengalami lebih banyak hambatan/ kesulitan terkait eksekusinya di lapangan. Terdapat beberapa alasan mengapa kajian terhadap putusan pengadilan terkait sengketa tanah merupakan suatu kajian yang penting dan menarik (Finallisa, Handoko & Prasetyo, 2020). Pertama, sengketa tanah pada dasarnya merupakan sebuah sengketa yang adversarial in nature, di mana para pihak yang bersengketa benar-benar mengambil posisi untuk menangkalah dibanding kompromi.

Sengketa tanah sangat sering terjadi di Indonesia untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan tanah (Permadi, 2016). Hak-hak atas tanah sangatlah penting dalam mencari keadilan, semakin maju masyarakatnya dan nilai jual terhadap tanah semakin tinggi, maka akan menambah pentingnya kepastian hukum terhadap hak-hak kepemilikan atas tanah tersebut (Muthallib, 2020). Akan tetapi, yang banyak terjadi beberapa masyarakat yang diberi kepercayaan menjaga

tanah dan izin tinggal menumpang dalam suatu obyek tanah memanfaatkan hal itu untuk masuk menguasai dan menempati obyek tanah tersebut. Yang kemudian beritikad buruk mengurus dan membuat surat-surat pendukung kepemilikan tanah untuk keuntungan pribadinya.

Telah disebutkan bahwa pemerintah memiliki dua kedudukan hukum yaitu sebagai wakil dari badan hukum publik (*publiek rechtspersoon, public legal entity*) dan sebagai pejabat (*ambtsdrager*) dari jabatan pemerintahan. Ketika pemerintah melakukan tindakan hukum dalam kapasitasnya sebagai wakil dari badan hukum, maka tindakan tersebut diatur dan tunduk pada ketentuan hukum keperdataan, sedangkan ketika pemerintah bertindak dalam kapasitasnya sebagai pejabat, maka tindakan itu diatur dan tunduk pada Hukum Administrasi Negara (Edyanti, 2022).

Dari sejumlah keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara ada kemungkinan diantaranya menimbulkan kerugian di pihak yang dikenakan keputusan, yaitu warga masyarakat. Kemungkinan ini dapat saja disebabkan pemerintah merasa mempunyai kedudukan yang lebih kuat terhadap rakyat yang dikuasainya, sehingga dalam melaksanakan tugasnya melampaui batas wewenang (*detournement de puvoir*) atau salah menerapkan peraturan perundang - undangan (*abus de droit*) (Abrianto, Nugraha & Grady, 2018). Sebagai jaminan adanya kepastian hukum, dalam setiap tindakan administrasi negara harus dituangkan dalam suatu perbuatan Hukum Administrasi Negara yang berwujud suatu ketetapan (*beschikking*). Namun dalam kenyataannya sering terjadi bahwa ketetapan yang dikeluarkan administrasi negara dianggap bertentangan dengan hukum atau merugikan kepentingan warga negara atau badan hukum perdata (Putra, 2017). Dengan demikian tata cara yang benar demi perlindungan hukum dan keadilan adalah dengan menggugat badan atau pejabat administrasi negara yang mengeluarkan ketetapan itu di muka pengadilan.

Dalam sebuah perkara isi putusan harus memuat tentang Duduk perkara, Pertimbangan Hukum Hakim, dan Diktum / Amar Putusan. Duduk perkara adalah pokok perkara para pihak yang meliputi dalil gugatan , jawaban, dan uraian singkat dan lingkup pembuktian. Pertimbangan Hukum Hakim adalah argument atau alasan yang dipakai oleh hakim sebagai pertimbangan yuridis sebagai dasar sebelum memutus perkara yang didasarkan pada fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dan oleh undang-undang yang ditetapkan sebagaimana yang harus dimuat dalam putusan misalnya peristiwa hukum, keterangan saksi-saksi, alat bukti, dan yurisprudensi dalam hukum perdata. Dari hasil argumentasi itulah hakim menjelaskan pendapatnya apa saja yang terbukti dan yang tidak, dirumuskan menjadi kesimpulan hukum sebagai dasar landasan penyelesaian perkara yang akan dituangkan dalam diktum putusan. Diktum atau amar putusan merupakan pernyataan (deklarasi) yang berkenaan dengan status dan hubungan hukum anatar para pihak dengan barang objek yang disengketakan dan juga berisi perintah atau penghukuman atau condemnatoir yang ditimpakan kepada pihak yang berperkara.

Berdasarkan berbagai injeksi kaidah dan norma tersebut kaitannya dengan perkara sengketa tanah sebagaimana dalam Putusan tersebut. dilihat dari sudut pandang yuridis normatif, ternyata secara substantif, di dalamnya mengandung kekeliruan sehingga bisa menyebabkan obscuur libel mengenai batas dan luas obyek sengketa

dan error in persona mengenai pihak yang dijadikan sebagai penggugat dan tergugat. Demikian juga bagi akademisi terbuka peluang yang luas baginya untuk menkritisi secara cermat dan mendalam. Kekeliruan-kekeliruan yang terdapat dalam putusan pengadilan tersebut, khususnya mengenai duduk perkara, pertimbangan hukum, dan diktum/amar putusannya yang akan menjadi fokus analisis secara kritis oleh penulis, utamanya pada penekanan duduk perkara, pertimbangan hukum hakim, dan diktum/amar putusan.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian yang menggabungkan antara Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris. Penelitian hukum normatif bisa juga disebut sebagai penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian ini, sering kali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*Law in book*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku masyarakat terhadap apa yang dianggap pantas. Namun sesungguhnya hukum juga dapat dikonsepsikan sebagai apa yang ada dalam tindakan (*Law in action*). *Low in book* adalah hukum yang seharusnya berjalan sesuai harapan, keduanya seiring berbeda, artinya hukum dalam buku sering berbeda dengan hukum dalam kehidupan masyarakat. Lokasi penelitian yang dipilih peneliti yaitu di (Jl. Ponegoro Kabupaten Mamuju Provinsi Sulawesi Barat. peneliti dengan lokasi penelitian cukup terjangkau. Adapun waktu penelitian yakni, mulai dari observasi penelitian dilakukan pada bulan Mei 2023 sampai bulan Juli 2023, penelitian peneliti menentukan selama dua bulan lamanya sebagai acuan dalam menyelesaikan penelitian. Selanjutnya, peneliti merancang penyusunan naskah tesis, untuk diseminari hasilkan.

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah di Kabupaten Mamuju

Permasalahan tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komprehensif. Sertipikat tanah menjadi sehelai kepastian hukum atas kepemilikan atas sebidang tanah. Oleh karena itu, menjadi tanggung jawab secara nasional untuk mewujudkan cara pemanfaatan, penggunaan, pengusahaan dan pemilikan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana telah digariskan di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang berbunyi :“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pentingnya keberadaan tanah bagi setiap orang untuk saat ini merupakan simbol sosial dalam masyarakat, di mana penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan pula nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi sehingga secara ekonomi, sosial dan budaya, tanah yang dimilikinya menjadi sebuah sumber kehidupan, simbol identitas, hak kehormatan dan martabat penduduknya (Sarrahisdas, 2024).

Kewenangan pemerintah melalui hak menguasai dari Negara tersebut menjadi acuan dan landasan yuridis menetapkan berbagai macam hak atas tanah, baik terhadap tanah- tanah yang dapat dikuasai dan dimiliki secara perorangan maupun terhadap tanah bagi badan-badan hukum yang dapat memiliki secara bersama-sama dengan tetap memberikan bukti kepemilikan dan penguasaan atas tanah tersebut menurut ketentuan hukum yang berlaku dengan seadil-adilnya (Rahayu, Pujiwati, & Rubiati, 2023). Oleh karena itu, tanah harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi sekarang dan generasi mendatang dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Masyarakat Mamuju, Sulawesi Barat sebagai masyarakat agraris hidup dengan cara bertani baik secara berladang, berkebun dan bertambak. Mencari lokasi tanah yang memiliki sumber air, misalnya sepanjang sisi kiri kanan sungai, sekeliling danau bahkan mencari titik-titik sumber air yang dapat dijadikan sumur. Keadaan ini dapat dipahami karena tanaman yang akan ditanam jelas menggunakan air, seperti padi dan palawija. Sementara itu, ketersediaan tanah menjadi semakin sempit yang disebabkan oleh bertumpuk di atasnya berbagai kebutuhan; yang ada gilirannya menjadikan tanah sebagai titik taut antara pembangunan dan kehidupan.

Sebagai rujukan dan pedoman BPN Kabupaten Mamuju dalam melaksanakan penyelesaian kasus pertanahan di Kabupaten Mamuju, BPN Kabupaten Mamuju tetap menggunakan Peraturan Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Ketentuan mengenai penyelesaian dan mekanismenya secara khusus termuat dalam pada Pasal 24 sampai dengan Pasal 36 Peraturan Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Oleh karena itu, dengan adanya ketentuan inilah sehingga BPN Kabupaten Mamuju tetap mempunyai kewenangan yang terarah guna menyelesaikan kasus pertanahan di Kabupaten Mamuju. Penanganan dan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan dapat ditempuh melalui non litigasi (diluar pengadilan atau dengan cara mediasi).¹⁵ Selain itu, melalui ketentuan peraturan ini pula sehingga Kantor pertanahan Kabupaten Mamuju tidak dapat menggunakan kewenangannya secara mutlak. Artinya bahwa, melalui ketentuan peraturan inilah adanya batasan untuk mencegah terjadinya kesewenangan ATR/BPN setiap wilayah (khususnya kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju) dalam menangani penyelesaian kasus pertanahan di wilayahnya.

Pada mekanisme penyelesaian yang dilakukan, BPN Kabupaten Mamuju atau Menteri dalam hal ini dapat menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah, keputusan pembatalan sertifikat, keputusan perubahan data pada sertifikat, dan sebagainya. Setelah diterbitkannya berbagai keputusan tersebut maka langkah selanjutnya adalah dengan menyerahkan keputusan-keputusan tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan yang dimana keputusan-keputusan tersebut disertai dengan berkas penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan dengan kewenangan pembatalan. Oleh karena itulah keputusan Kepala Kantor Pertanahan dapat dianggap mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Sebagaimana keputusan penyelesaian kasus pertanahan telah lahir, maka Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang untuk segera menginformasikan kepada para pihak agar segera menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan/atau pihak lain yang terkait. Penyerahan sebagaimana diterangkan tersebut harus dilakukan dalam jangka waktu lima hari kerja. Apabila dalam jangka

waktu yang ditentukan para pihak belum memenuhi kewajibannya terhadap perintah tersebut, Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengumuman mengenai pembatalan hak atas tanah, pembatalan sertifikat atau perubahan data, di kantor pertanahan dan balai desa/kantor kelurahan setempat dalam jangka waktu tiga puluh hari.

Adanya tindakan dan ketegasan seperti ini memberikan jaminan bahwa BPN dalam menyelesaikan kasus pertanahan tidaklah hanya sebatas penyelesaian administratif saja melainkan BPN juga melakukan penyelesaian secara konkrit dengan menindak lanjuti suatu keputusan yang diterbitkannya. Namun, uraian eksekutorial di atas tidaklah sejalan dengan eksekutorial terhadap obyek sengketa yang merupakan aset milik negara atau milik daerah. Pelaksanaan eksekutorial terhadap aset negara atau daerah tersebut dapat dilakukan setelah adanya penghapusan aset atau aktiva tetap dari instansi yang terkait. Meskipun dalam ketentuan peraturan ini terdapat jaminan atas pelaksanaan eksekusi terhadap keputusan penyelesaian kasus pertanahan. Akan tetapi dalam peraturan ini juga memuat adanya ketentuan penundaan eksekusi terhadap obyek sengketa. Sesuatu hal yang menjadi alasan penundaan tersebut adalah adanya sertifikat yang masih dalam proses status blokir atau disita oleh kepolisian, Kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya, tanah obyek sengketa atau obyek pembatalan tersebut berada dalam hak tanggungan, dan sebagainya. Secara procedural, penundaan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan tersebut seharusnya dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri selambat-lambatnya lima hari kerja sejak adanya pemberitahuan kepada pihak terkait.

Berdasarkan hasil penelitian di Pengadilan Negeri Mamuju menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa hak atas tanah di Kabupaten Mamuju ditempuh lewat dua mekanisme, yaitu penyelesaian sengketa secara litigasi dan non litigasi. Umumnya masyarakat Kabupaten Mamuju lebih memilih model penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui lembaga pengadilan (litigation process) karena dinilai lebih memberi kepastian hukum dalam memperoleh hak-hak para pihak, dibanding penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigation process). Baik penyelesaian sengketa secara litigasi maupun non litigasi masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan ditinjau dari segi efektifitasnya.

Penyelesaian sengketa lewat litigasi memberi jaminan kepastian hukum untuk dijalankan dan ditaati oleh kedua belah pihak berperkara. Sedangkan penyelesaian secara non litigasi membuka peluang bagi para pihak untuk mengingkari atau lalai menjalankan kesepakatan-kesepakatan tersebut. Begitu pula sebaliknya penyelesaian sengketa secara litigasi mengakibatkan inefisiensi dari segi waktu, tenaga dan biaya berperkara bagi para pihak khususnya penggugat. Sedangkan penyelesaian secara non litigasi memberi efisiensi bagi para pihak dari segi biaya, waktu dan tenaga dalam proses penyelesaian untuk menyelesaikan perkara tersebut. Efisiensi penyelesaian sengketa hak atas tanah sangat tergantung dari segi faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum penyelesaian sengketa tersebut, antara lain: faktor hukum/substansi, faktor penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, faktor masyarakat, dan faktor kebudayaan hukum masyarakat.

Berdasarkan hasil penelitian di Pengadilan Negeri Mamuju berdasarkan contoh kasus dengan Nomor perkara : 316/Pdt.G/2021/PN Mmj. Penggugat : Henry Sumitomo, Kuasa Hukum Penggugat : Mulyadi Y Gosari, SH, Tergugat : 1. Ilu 2. H. Nassaruddin 3. Nasir 4. Sarmin

a. Kronologi kasus :

Penggugat memiliki tanah dengan luas 6.423 M2 (enam ribu empat ratus dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bambu Kabupaten Mamuju sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 20257/Bambu, Surat Ukur Nomor: 00193/2003 dengan batas-batas yang disebut pada point 1 Surat Gugatan adalah milik sah dari Penggugat. Perbuatan Tergugat I (Sdr.Ilu), Tergugat II (Sdr.H.Nasaruddin) dan Tergugat III (sdr. Nasir) mendirikan bangunan rumah dalam lokasi tanah milik penggugat seluas 6.423 M2 adalah tindakan dan/atau perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan hak dan kepentingan hukum penggugat sebagai pemilik tanah yang sah. Perbuatan Tergugat IV (Sdr. Sarmin) melakukan pengkaplingan tanah dalam lokasi tanah milik penggugat dan mengadakan jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah Tindakan dan/atau perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan hak dan kepentingan hukum atas tanah milik penggugat. Menurut hukum bahwa Akte Jual Beli Nomor: 140/AJB/PNKG/VIII//2007 tanggal 28 Agustus 2007 dan Akte Jual Beli Nomor: 151/III/3/KP/IV/2007 tanggal 17 April 2007 tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga dan batal demi hukum.\

b. Pertimbangan hukum :

1. Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah milik penggugat dalam keadaan kosong sempurna dan menyerahkannya kepada penggugat tanpa syarat apapun juga, kalau perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Negara R.I.
2. Menimbang bahwa Tergugat IV atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menghentikan segala kegiatan pengkaplingan tanah dalam areal lokasi tanah milik penggugat tersebut, baik yang telah dan akan dilakukan kemudian dan menyerahkan tanah milik penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa syarat, kalau perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Negara R.I.
3. Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 4.000.000,-- (empat juta rupiah)/hari secara tanggung renteng setiap kali Tergugat I, II, III dan IV lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan.
4. Menimbang bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun Tergugat I, II, III dan IV mengajukan banding dan/atau verset maupun kasasi dan Peninjauan kembali.
5. Menimbang bahwa sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan penggugat.
6. Menimbang bahwa Tergugat I, II, III dan Tergugat IV membayar segala biaya perkara yang timbul.

c. Amar putusan:

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah seluas 6.423 m² (enam ribu empat ratus dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bambu, Kabupaten Mamuju sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 20257/Bambu Surat Ukur Nomor 00193/2003;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membangun rumah dalam lokasi tanah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan tindakan Tergugat IV melakukan pengkaplingan dan menjual-belian tanah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 151/III/3/KP/IV/2007 tertanggal 17 April 2007 adalah batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III atau siapa pun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah milik Penggugat dalam keadaan kosong sempurna dan menyerahkannya kepada Penggugat tanpa syarat dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian RI;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) per hari secara tanggung renteng setiap kali lalai memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.471.000,- (satu juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, bahwa umumnya masyarakat Kabupaten Mamuju lebih memilih model penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui lembaga pengadilan (litigation process) karena dinilai lebih memberi kepastian hukum dalam memperoleh hak-hak para pihak, dibanding penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigation process). Baik penyelesaian sengketa secara litigasi maupun non litigasi masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan ditinjau dari segi efektifitasnya.

Menurut penulis penyelesain sengketa hak atas tanah antara pihak penggugat dan pihak tergugat di Pengadilan Negeri Mamuju dengan nomor perkara 316/Pdt.G/2022/PN Mmj dengan metode penyelesaian sengketa secara litigasi melalui mediasi telah di lakukan oleh kedua belah pihak, dan kedua belah pihakpun sangat terbuka dalam mediasi ini baik itu pihak penggugat, ataupun pihak tergugat. Namun perkara tersebut tidak dapat terselesaikan melaui mediasi karena kedua belah pihak merasa bahwa hasil dari keputusan mediasi ini tidak menemukan titik terang, dan tetap menempuh jalur hukum, walaupun telah banyak upaya-upaya telah dilakukan. Kemudian pada penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi, penulis menilai bahwa, pada gugatan perkara perdata dalam hal sengketa hak atas tanah dimana Henry Sumitomo dan Mulyadi Y Gosari, SH selaku kuasa hukum penggugat melawan selaku tergugat I, tergugat II, tergugat III dan tergugat IV. Yang

pada putusnya pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2023 dimana susunan majelis adalah Ibrahim Palino, SH selaku ketua majelis, Cening Budiana, SH dan Rika Mona Pandegiro, SH masing-masing anggota majelis dan Muhammad Taufik selaku panitera pengganti pada Pengadilan Negeri Mamuju yang pada putusnya dikabulkan sebagian

B. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Timbulnya Sengketa Hak Atas Tanah Di Kabupaten Mamuju

Konflik atau sengketa terjadi karena adanya perbedaan persepsi yang merupakan penggambaran tentang lingkungan yang dilakukan secara sadar yang didasari pengetahuan yang dimiliki seseorang, dimana lingkungan yang dimaksud adalah lingkungan fisik maupun sosial. Pada hakekatnya, kasus pertanahan terjadi karena berbeda pandangan mengenai status hukum masing-masing dalam kaitannya dengan kepemilikan atas tanah tertentu atau berbeda pandangan mengenai hal-hal yang berkenaan dengan tanah.

Menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah:

1. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.
3. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.
4. Konflik antara Hak Adat dan Hak Negara: Di banyak daerah, termasuk Mamuju, hak-hak adat sering kali bersinggungan dengan hak-hak yang dikeluarkan oleh pemerintah. Ketidaksesuaian antara peraturan hukum negara dan aturan adat bisa menimbulkan sengketa.

Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera dicarikan solusinya, karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

Adanya ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah memuat tertib administrasi terhadap suatu obyek tanah melalui berbagai prosedur guna mendapatkan jaminan atas hak penguasaan terhadap obyek tanah. Akan tetapi eksistensi dan implikasi PP ini ternyata masih belum optimal. Hal ini dikarenakan

masih saja terdapat sengketa hak penguasaan atas obyek tanah di kalangan masyarakat. Faktor penyebab timbulnya sengketa pertanahan yang acap kali terjadi di Kabupaten Mamuju adalah berkaitan dengan orang-orang yang membutuhkan tanah yang terus bertambah. Pertambahan kebutuhan masyarakat terhadap tanah tidak sebanding dengan jumlah ketersediaan tanah. Kondisi inilah yang membuat masyarakat yang berkepentingan atas tanah melakukan berbagai cara guna mendapatkan kepentingannya terhadap suatu obyek tanah tersebut.

Berbagai tindakan manipulasi inilah yang dapat memicu stabilitas sosial di bidang pertanahan. Oleh karena itu perlu adanya upaya yang tegas dalam menindaklanjuti tindakan-tindakan manipulatif dari pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, maka dapat disimpulkan bahwa timbulnya persengketaan tanah di Kabupaten Mamuju dikarenakan adanya berbagai tindakan kesewenang-wenangan pihak-pihak yang berkepentingan dalam menguasai hak atas suatu obyek tanah di Kabupaten Mamuju.

Menurut Saidin, bahwa pada catatan statistik pengadilan di Indonesia, kasus-kasus sengketa pertanahan di peradilan formal menempati urutan pertama bila dibandingkan dengan kasus-kasus lainnya. Masalah sengketa tanah tidak akan ada habisnya karena tanah mempunyai arti sangat penting bagi kehidupan manusia.

Faktor penyebab dari konflik di bidang pertanahan antara lain adalah keterbatasan ketersediaan tanah, ketimpangan dalam struktur penguasaan tanah, ketiadaan persepsi yang sama antara sesama pengelola negara mengenai makna penguasaan tanah oleh Negara, inkonsistensi, dan ketidaksinkronisasian antara undang-undang dengan kenyataan dilapang seperti terjadinya manipulasi pada masa lalu yang mengakibatkan pada era reformasisekarang ini muncul kembali gugatan, dualisme kewenangan (pusat-daerah) tentang urusan pertanahan serta ketidakjelasan mengenai kedudukan hak ulayat dan masyarakat hukum adat dalam sistem perundang-undangan agrarian.

Menurut Rusmadi Murad, timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (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. Faktor penyebab munculnya permasatanah tentang kasus sengketa tanah antara lain Harga tanah yang meningkat dengan cepat, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan dan haknya, iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.

Tabel. 1. Jenis Perkara yana masuk di Pengadilan Negeri Mamuju Tahun 2020-2021

Tahun	Jumlah perkara tanah yang masuk	Jumlah perkara yang selesai
2020	80	50
2021	44	20
2022	61	38
Jumlah	185	108

Sumber Data : Pengadilan Negeri Mamuju Tahun 2024

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan. Jumlah perkara perdata yang masuk di pengadilan negeri pada 3 tahun terakhir adalah sebanyak 185 perkara. Pada tahun 2020 sebanyak 80 perkara, pada tahun 2021 sebanyak 44 perkara, dan pada tahun 2022 sebanyak 61 perkara. Dari data yang dikemukakan tersebut bahwa jumlah kasus sengketa pertanahan yang paling tertinggi adalah pada Tahun 2020 dengan Jumlah 80 Perkara. Sedangkan Jumlah kasus sengketa pertanahan yang paling sedikit pada Tahun 2021 dengan Jumlah 44 Perkara.

Tabel 2. Jenis Perkara Pengadilan Negeri Mamuju Tahun 2020

No	Jenis Perkara	Jumlah
1	Sengketa Waris	15
2	Jual Beli Berkali kali	10
3	Penguasaan Tanpa Hak	15
4	Akta Jual Beli Palsu	10
5	Sertifikat Ganda	26
6	Sengketa Batas	4

Sumber Data : Pengadilan Negeri Mamuju Tahun 2024

Hasil Penelitian mengatakan bahwa jumlah perkara sengketa pertanahan yang masuk di Pengadilan Negeri Makassar pada Tahun 2014 sebanyak 80 Perkara. Hasil ini menggambarkan bahwa jumlah kasus sengketa pertanahan pada Tahun 2014 adalah kasus sengketa yang menyangkut Sertifikat ganda sebanyak 26 perkara, Penguasaan tanpa hak sebanyak 15 perkara, Sengketa waris sebanyak 15 perkara, Jual beli berkali-kali sebanyak 10 perkara, Akta jual beli palsu sebanyak 10 perkara, dan Sengketa batas 4 perkara

Tabel 3. Jenis Perkara Pengadilan Negeri Mamuju Tahun 2021

No	Jenis Perkara	Jumlah
1	Penguasaan Tanpa Hak	8
2	Sertifikat Ganda	9
3	Jual Beli Berkali Kali	9
4	Sengketa Batas	6
5	Akta Jual Beli Palsu	6
6	Sengketa Waris	6

Sumber Data : Pengadilan Negeri Mamuju Tahun 2024

Hasil Penelitian mengatakan bahwa jumlah perkara sengketa pertanahan yang masuk di Pengadilan Negeri Makassar pada Tahun 2021 sebanyak 44 Perkara. Hasil ini menggambarkan bahwa jumlah kasus sengketa pertanahan pada Tahun 2020 adalah kasus sengketa yang menyangkut Sertifikat ganda sebanyak 9 Orang, Jual beli berkali-kali sebanyak 9 orang Penguasaan tanpa hak sebanyak 8 orang, Sengketa waris sebanyak 6 orang, Akta jual beli palsu sebanyak 6 orang, dan Sengketa batas 6 orang.

Tabel 4. Jenis Perkara Pengadilan Negeri Mamuju Tahun 2022

No	Jenis Perkara	Jumlah
1	Sengketa Waris	6
2	Penguasaan Tanpa Hak	13
3	Sengketa Batas	8
4	Jual Beli Berkali Kali	10
5	Sertifikat Ganda	13
6	Akta Jual Beli Palsu	11

Sumber Data : Pengadilan Negeri Mamuju Tahun 2024

Hasil Penelitian mengatakan bahwa jumlah perkara sengketa pertanahan yang masuk di Pengadilan Negeri Makassar pada Tahun 2022 sebanyak 61 Perkara. Hasil ini menggambarkan bahwa jumlah kasus sengketa pertanahan pada Tahun 2020 adalah kasus sengketa yang menyangkut Sertifikat ganda sebanyak 13 orang, Penguasaan tanpa hak sebanyak 13 orang, Akta jual beli palsu sebanyak 11 orang, Jual beli berkali-kali sebanyak 10 orang, Sengketa waris sebanyak 6 orang, dan Sengketa batas 6 orang.

Berdasarkan jenis perkara di atas, jenis perkara terbanyak di tiga tahun terakhir mulai dari tahun 2021 s/d 2022 adalah :

Sertifikat ganda sebanyak 48 Perkara, Penguasaan tanpa hak sebanyak 36 Perkara, Jual beli berkali-kali sebanyak 29 Perkara, Akta jual beli palsu sebanyak 27 Perkara, Waris sebanyak 27 Perkara, Sengketa batas sebanyak 18 Perkara.

Berdasarkan Hasil penelitian di tahun 2021 – 2022, Menjelaskan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan di Kabupaten Mamuju adalah :

1. Sertifikat Ganda
2. Sengketa Waris
3. Penguasaan Tanpa Hak
4. Akta Jual Beli Palsu
5. Jual Beli Berkali Kali
6. Sengketa Batas

Setelah Hasil penelitian, kasus sengketa tanah dari Tahun 2020-2022 Jenis Kasus yang tertinggi adalah jenis kasus tentang Sertifikat Ganda dengan jumlah 48 Perkara dan Jenis kasus yang paling rendah adalah jenis kasus tentang Sengketa Batas dengan jumlah 18 Perkara. Seiring berjalannya waktu, intensitas peningkatan jumlah kasus yang berkaitan dengan pertanahan di Kabupaten Mamuju kian menjadi banyak. Melihat banyaknya kasus yang pertanahan di Kabupaten Mamuju maka sebaiknya pemerintah daerah Kabupaten Mamuju segera menangani permasalahan tersebut. Penyelesaian sengketa pertanahan merupakan suatu unsur yang sangat penting diterapkan, karena dengan penyelesaian tersebutlah maka pemerintah daerah Kabupaten Mamuju telah melakukan upaya stabilisasi terhadap kondisi sosial daerahnya. Selain melakukan upaya penyuluhan mekanisme pendaftaran tanah terhadap masyarakat Kabupaten Mamuju, BPN Kabupaten Mamuju pun mesti harus tetap bersikap tegas dalam hal terjadinya konflik. Sikap tegas sebagaimana dimaksudkan tersebut adalah kewenangan BPN Kabupaten Mamuju dalam menangani sengketa pertanahan.

Mengingat bahwa Indonesia adalah negara hukum, maka telah jelas bahwa BPN Kabupaten Mamuju secara yuridis telah diberikan kewenangan untuk melakukan kegiatan penyelesaian sengketa pertanahan. Kewenangan tersebut sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Melalui ketentuan inilah sehingga BPN Kabupaten Mamuju mempunyai legalitas terhadap pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Mamuju.

KESIMPULAN

1. Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah yaitu melalui jalur litigasi dan jalur non-litigasi, namun penyelesaian hak milik atas tanah di Kabupaten Mamuju Melalui jalur tersebut masih kurang efektif..
2. Faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan di Kabupaten Mamuju adalah Sertifikat Ganda, Sengketa Waris, Penguasaan Tanpa Hak, Akta Jual Beli Palsu, Jual Beli Berkali Kali dan Sengketa Batas.

SARAN

Perlu adanya upaya- upaya yang dilakukan kepada pihak pemerintah agar lebih menindak lanjuti mengenai sengketa pertanahan yang terjadi dikalangan masyarakat dan dapat menyelesaikan perkara sengketa pertanahan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abrianto, B. O., Nugraha, X., & Grady, N. (2018). Perkembangan Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum oleh Pemerintah Pasca-Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 48(4), 43-62.
- Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, 12(2), 165-172.
- Edyanti, Y. (2022). Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa (Onrechtmatige overheidsdaad)(Suatu Tinjauan Analisis Administrasi Pemerintahan). " *Dharmasisya" Jurnal Program Magister Hukum FHUI*, 2(2), 14.
- Finallisa, F., Handoko, W., & Prasetyo, M. H. (2020). Pelaksanaan Putusan Yang Bersifat Condemnatoir dalam Perkara Pembagian Harta Bersama (Studi Kasus di Pengadilan Agama Kudus). *Notarius*, 13(1), 355-371.
- Hipan, N., Nur, N. M., & Djanggih, H. (2018). Problematika Penyelesaian Sengketa Tanah Di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai. *Law Reform*, 14(2), 205-219.
- Muthallib, A. (2020). Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum. *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan dan Ekonomi Islam*, 12(1), 21-43.
- Permadi, I. (2016). Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum. *Yustisia*, 5(2), 448-467.

- Putra, F. M. K. (2017). Tanggung Gugat Pejabat Tata Usaha Negara Dalam Bentuk Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah. *Supremasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum*, 26(2), 1-31.
- Rasda, D., Rahman, M. S., & Tijjang, B. (2021). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 34-40.
- Rahayu, T. D., Pujiwati, Y., & Rubiati, B. (2023). Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuidasi Tanah. *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, 2(2), 250-266.
- Sari, I. (2020). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1), 15-33.
- Sarrahisdas, E. M. S. (2024). Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamuju Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. *Jurnal Hukum Egalitaire*, 1(3), 45-57.
- Sitanggang, M. B., Angelica, L., Prasetyo, A. G., Kurmiati, E. P., Kirana, M. L., & Pajrin, R. (2024). Sejarah Terbentuknya Uu Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Uupa) Dan Implementasinya Ditinjau Dari Awal Lahirnya Hukum Agraria Di Indonesia. *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 4(5), 115-125.
- Wijayanta, T., & Aristya, S. D. F. (2014). Disparitas putusan perkara sengketa tanah terkait penerapan hukum formil. *Jurnal Yudisial*, 7(2), 173-195.
- Wirawan, V. (2020). Sengketa Tanah Dan Konflik Tanah: Dampak Munculnya Mafia Tanah. *Jurnal Hukum Ius Publicum*, 1(I), 98-108.
- .
- .
- .