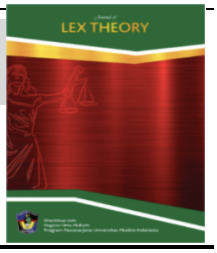
Journal of Lex Theory (JLT)
Volume 5, Nomor 1, Juni 2024
P-ISSN: 2722-1229, E-ISSN: 2722-1288
Website: http: pasca-umi.ac.id/indez.php/theory
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License..



Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa

Nurhikmah[1], Anggreany Arief[2] & Mustahar

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia, Indonesia*
[2]*Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia, Indonesia, Indonesia*
[*]*Koresponden Penulis, E-mail*: *nurhikmah.nurhikmah@umi.ac.id*

Submitted: 17 Pebruari 2024; Revised: 12 Maret 2024; Accepted: 15 Maret 2024

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis peraturan hukum yang mengatur hak atas tanah dan memeriksa putusan pengadilan sebagai acuan dalam menilai perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa di BPN Kota Palopo; 2) Untuk mengevaluasi efektivitas mekanisme perlindungan hukum yang ada dan mengidentifikasi tantangan dan kendala yang dihadapi oleh pemilik sertifikat hak atas tanah dalam sengketa tanah di BPN Kota Palopo. Penelitian ini menggunakan Metode Penelitian Empiris (non-doctrinal). Hasil penelitian menunjukkan: 1) Penyelesaian permasalahan yang dilakukan oleh pihak BPN Kota Palopo masih didasarkan pada PP Nomor 21 tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian sengketa kasus pertanahan disisi lain putusan Pengadilan baik di Pengadilan Negeri Palopo dan PTUN Makassar masih melihat standar yang ketat dari pembuktian dari para pihat Ketika mengajukan gugatan di Pengadilan; 2) mekanisme perlindungan hukum yang diterapkan oleh BPN Kota Palopo hanya menggunakan mekanisme mediasi dan negosiasi yang diatur di dalam pasal 43 dan 44 PP 21/2020.

Kata Kunci: *Sertifikat; Hak Atas Tanah; Objek Sengketa*

ABSTRACT

The research objective is to analyze the legal regulations governing land rights and examine court decisions as a reference in assessing legal protection for owners of land rights certificates which are the object of dispute at BPN Palopo City; 2) To evaluate the effectiveness of existing legal protection mechanisms and identify the challenges and obstacles faced by land title certificate holders in land disputes at BPN Palopo City. This research uses empirical research methods (non-doctrinal). The results of the research show: 1) The resolution of problems carried out by the Palopo City BPN is still based on PP Number 21 of 2020 concerning the handling and resolution of land case disputes. On the other hand, court decisions at both the Palopo District Court and Makassar PTUN still look at strict standards of evidence parties when filing a lawsuit in court; 2) the legal protection mechanism implemented by the Palopo City BPN only uses the mediation and negotiation mechanisms regulated in articles 43 and 44 of PP 21/2020.

Keywords*: Certificate; Land rights; Object of Dispute*

PENDAHULUAN

Perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat hak atas tanah yang menjadi sengketa di Kantor Badan Pertanahan Nasional Indonesia (BPN) adalah isu yang memiliki implikasi penting dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia. Tanah memiliki peran vital dalam kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat Indonesia. Namun, permasalahan hukum berkaitan dengan kepemilikan, penggunaan, dan perubahan peruntukan lahan sering kali menjadi sumber konflik yang kompleks dan beragam (Djanggih & Salle, 2017).

Permasalahan pertanahan merupakan isu yang senantiasa muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan Pembangunan dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan (Boboy, Santoso & Irawati, 2020). Berbagai kasus pertanahan yang disebabkan oleh pengelolaan pertanahan dan muncul bersamaan dengan belum terjaminnya kepastian hukum hak atas tanah. dalam rentang satu decade terakhir, berbagai kasus pertanahan di Indonesia cenderung mengalami peningkatan, sampai tahun 2023, tercatat sejumlah kasus pertanahan di Indonesia mencapai kurang lebih 8.000 kasus pertanahan. Khusus di Kantor BPN Kota Palopo saja data yang didapatkan sejak tahun 2021 sampai dengan 2023 terdapat 101 berkas Laporan aduan terkait permasalahan hak atas tanah yang masuk yang setengahnya masih belum terselesaikan sampai saat ini.

Tidak hanya itu, perkara terkait sengketa Kepemilikan Hak atas tanah yang sampai ke pengadilan baik itu Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara yang melibatkan pihak BPN Kota palopo tidaklah sedikit, terhitung dari hasil yang didapat peneliti. Seperti di Pengadilan Negeri sejak tahun 2021 sampai 2023 tercatat terdapat 19 sengketa yang telah teregistrasi di Pengadilan Negeri Palopo, selain itu perkara yang ada di Tingkat Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Makassar, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali (PK) yang juga melibatkan pihak pertanahan sejak tahun 2012 sampai dengan 2023 terhitung sebanyak 17 perkara.

Menurut Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tersebut, maka dapat diringkas bahwa kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian objek hak atas tanah dan kepastian subjek hak atas tanah. salah satu indikasi kepastian objek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat geo-referensi dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subjek diindikasikan dari mana pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Secara singkat, Salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan sertifikat tanah. namun demikian dalam praktiknya, kepastian hukum hak atas tanah ini kadangkala tidak terjamin sebagaimana yang diharapkan (Alrasyid, 2021).

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah mengatur ketentuan-ketentuan yang menyangkut kepastian hukum hak atas tanah. Seiring berjalannya waktu dan dinamika yang perkembangan, peraturan pemerintah tersebut mengalami perbaikan dan penyempurnaan, yang kemudian diwujudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan pemerintah yang terbaru ini, terdapat upaya signifikan dalam menyederhanakan persyaratan dan prosedur untuk melaksanakan pendaftaran tanah.

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 (Suharto & Supadno, 2023). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Telah mengkategorikan kasus tanah ke dalam kewenangan kementrian dan non kementrian. Dalam melaksanakan penanganan kasus pertanahan, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa dan Konflik dilakukan berdasarkan Inisiatif dan Kementrian atau Pengaduan Masyarakat (Rajagukguk, Marpaung & Ningrum, 2019).

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan memberikan landasan hukum yang penting dalam upaya mengatasi sengketa hak atas tanah di Indonesia (Chandra, 2020). Peraturan ini menegaskan perlunya pencegahan sengketa dengan memperkuat peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan lembaga terkait dalam memberikan layanan pendaftaran hak atas tanah yang lebih cepat dan efisien. Hal ini sejalan dengan upaya reformasi agraria yang berkelanjutan untuk memperbaiki administrasi pertanahan yang seringkali menjadi sumber sengketa (Koeswahyono & Maharani, 2022).

Sengketa hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palopo merupakan salah satu fenomena yang kompleks dan seringkali menghadirkan tantangan yang signifikan dalam sistem hukum. Latar belakang masalah ini bisa dipahami dari perspektif kepastian hukum, perlindungan hukum, dan penyelesaian sengketa yang ada. Dari sudut pandang kepastian hukum, sengketa hak atas tanah mencerminkan ketidakpastian dalam penerapan hukum terkait kepemilikan tanah. Proses pendaftaran dan validasi kepemilikan tanah yang dilakukan oleh BPN sering kali menjadi sumber ketidakpastian karena adanya perbedaan interpretasi hukum dan kebijakan yang berlaku. Dari sudut pandang perlindungan hukum menyoroti perlunya perlindungan hak-hak individu dalam konteks sengketa tanah. Para pemilik tanah sering kali menghadapi tantangan dalam menjaga hak-hak mereka terhadap tanah yang mereka klaim sebagai miliknya, terutama ketika terjadi tindakan penyalahgunaan kekuasaan atau kesalahan administratif di BPN. Terakhir, dari sudut pandang penyelesaian sengketa, sengketa hak atas tanah memperlihatkan kompleksitas dalam mekanisme penyelesaian yang tersedia. Proses penyelesaian sengketa sering kali memakan waktu dan biaya yang besar, serta kurangnya jaminan akan hasil yang adil dan memuaskan bagi semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, memahami dan mengatasi sengketa hak atas tanah di Kantor BPN memerlukan pendekatan yang holistik, yang menggabungkan aspek-aspek teori kepastian hukum, perlindungan hukum, dan penyelesaian sengketa untuk mencapai solusi yang efektif dan berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum yang deskripsi analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan. Dekskriptif karena dalam penelitian ini diharapkan akan memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis tentang fokus penelitian. Sedangkan

analitis karena dari data-data yang diperoleh akan dianalisis. Lokasi penelitian dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palopo. Pertimbangan penetapan lokasi dengan alasan bahwa tingkat aduan permasalahan Sertifikat Hak Atas Tanah relatif tinggi. Selain itu, waktu atau masa penelitian mulai dari bulan November tahun 2023 sampai dengan Januari 2024

PEMBAHASAN

A. Peraturan Hukum Hak Atas Tanah dan Putusan Pengadilan sebagai Acuan dalam Menilai Kepastian Hukum

1. Peraturan Hukum Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah

Penanganan dan penyelesaian sengketa hak atas tanah di Indonesia merupakan isu yang kompleks dan penting dalam ranah hukum agraria. Peraturan hukum terkait hak atas tanah di Indonesia didasarkan pada prinsip agraria yang mengatur kepemilikan, pemanfaatan, dan pengaturan sengketa tanah (Faradhiba & Subekti, 2023). Landasan utama dalam penanganan sengketa hak atas tanah adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang kemudian direvisi oleh Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Tanah. Melalui peraturan ini, hak atas tanah diatur secara rinci, termasuk prosedur pendaftaran hak atas tanah, sertifikasi, dan mekanisme penyelesaian sengketa (Alimuddin, 2021).

Selain peraturan pokok agraria, ada juga regulasi yang mengatur sengketa tanah lebih spesifik, seperti Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Verawati, Salshadilla & Al-Fatih, 2020). Undang-undang ini memberikan landasan hukum bagi penyelesaian sengketa tanah melalui mekanisme arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa lainnya, seperti mediasi dan konsiliasi. Dengan adanya alternatif penyelesaian sengketa ini, diharapkan dapat mengurangi beban pengadilan dan mempercepat proses penyelesaian sengketa tanah (Ariany, 2012). Namun, dalam praktiknya, masih terdapat berbagai tantangan dalam penanganan sengketa hak atas tanah di Indonesia. Salah satu tantangan utama adalah kompleksitas administrasi dan birokrasi dalam pendaftaran hak atas tanah, yang seringkali menjadi sumber sengketa. Selain itu, konflik kepentingan antara pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa juga seringkali sulit untuk diselesaikan secara adil dan efisien. Faktor-faktor seperti klaim adat, konflik agraria antara masyarakat lokal dengan perusahaan, dan spekulasi tanah juga menjadi penyulit dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah.

Kedua, peraturan hukum juga harus menyediakan mekanisme yang efektif untuk menangani sengketa hak atas tanah. Ini termasuk prosedur yang jelas dan terstruktur untuk mediasi, arbitrase, atau penyelesaian di pengadilan. Kepastian hukum dalam hal ini diperlukan untuk memastikan bahwa proses penyelesaian sengketa berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan dapat dipercaya oleh semua pihak yang terlibat (Wardah & Warka, 2023).

Peraturan hukum yang berkaitan dengan penanganan sengketa hak atas tanah di Indonesia juga harus mempertimbangkan keberadaan mekanisme yang efektif dalam menangani konflik tersebut. Dengan adanya mekanisme yang jelas dan terstruktur untuk mediasi, arbitrase, atau penyelesaian di pengadilan, proses penyelesaian sengketa menjadi lebih terorganisir dan dapat berlangsung dengan lebih baik (Lesmana, 2019). Mekanisme ini memungkinkan para pihak yang bersengketa untuk

mencari solusi alternatif dengan bantuan pihak ketiga yang netral atau melalui proses pengadilan yang adil dan terbuka. Kepastian hukum dalam menyediakan mekanisme yang efektif ini sangat penting untuk memastikan bahwa penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan dapat dipercaya oleh semua pihak yang terlibat.

Penyediaan mekanisme yang efektif dalam menangani sengketa hak atas tanah juga dapat mengurangi beban pada sistem pengadilan formal, yang sering kali terbebani dengan jumlah kasus yang besar. Dengan adanya mekanisme alternatif seperti mediasi atau arbitrase, beberapa sengketa dapat diselesaikan secara damai tanpa harus melalui proses pengadilan yang panjang dan mahal. Hal ini juga dapat memberikan kesempatan bagi para pihak yang bersengketa untuk mempertimbangkan solusi yang lebih kreatif dan fleksibel, yang mungkin tidak tersedia dalam sistem pengadilan formal.

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan upaya konkret pemerintah Indonesia untuk mengatasi masalah penyelesaian sengketa hak atas tanah (Ramadhani, 2021). Peraturan ini memberikan kerangka kerja yang lebih terperinci dan terstruktur dalam menangani berbagai kasus pertanahan yang seringkali kompleks dan memerlukan penanganan khusus. Salah satu poin penting dalam peraturan ini adalah penekanan pada pencegahan sengketa dengan mengoptimalkan peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan lembaga terkait dalam memberikan layanan pendaftaran hak atas tanah yang lebih cepat dan efisien.

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 juga mengatur secara detail prosedur penyelesaian sengketa pertanahan, mulai dari mediasi hingga penyelesaian melalui pengadilan (Masese, Rahman & Poernomo, 2023). Dengan adanya ketentuan yang jelas dan terstruktur, diharapkan proses penyelesaian sengketa pertanahan menjadi lebih teratur dan dapat diselesaikan dengan lebih cepat. Selain itu, peraturan ini juga memberikan landasan bagi penggunaan teknologi informasi dalam penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan, seperti penggunaan sistem informasi pertanahan untuk mempercepat akses data dan informasi terkait pertanahan. Namun demikian, meskipun telah ada Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020, masih terdapat beberapa tantangan dalam implementasinya. Salah satunya adalah keterbatasan sumber daya manusia dan infrastruktur yang memadai untuk menerapkan peraturan ini di seluruh wilayah Indonesia. Selain itu, masih diperlukan upaya untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah dan penyelesaian sengketa secara hukum, sehingga dapat mencegah timbulnya sengketa tanah di masa depan.

Selanjutnya, peraturan hukum yang mengatur penyelesaian sengketa hak atas tanah harus memberikan jaminan terhadap keputusan yang dihasilkan. Ini berarti bahwa keputusan yang dibuat oleh mediator, arbitrator, atau pengadilan harus didasarkan pada hukum yang berlaku dan prinsip-prinsip keadilan. Kepastian hukum dalam hal ini memastikan bahwa keputusan yang diambil dapat diprediksi dan diterima oleh semua pihak yang terlibat.

Peraturan hukum yang mengatur penyelesaian sengketa hak atas tanah harus memberikan jaminan terhadap keputusan yang dihasilkan adalah prinsip yang sangat penting dalam menjaga kepastian hukum dalam penanganan konflik pertanahan.

Prinsip ini menegaskan bahwa keputusan yang dibuat oleh mediator, arbitrator, atau pengadilan harus didasarkan pada hukum yang berlaku serta prinsip-prinsip keadilan yang sudah ditetapkan. Ini berarti bahwa setiap keputusan yang diambil harus mempertimbangkan dengan seksama fakta-fakta yang relevan, bukti-bukti yang disajikan, dan hukum yang berlaku untuk memastikan bahwa keadilan benar-benar terwujud.

Di Indonesia, penyelesaian sengketa hak atas tanah diatur oleh serangkaian peraturan hukum yang berlaku. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UU Agraria) menjadi landasan utama dalam penanganan sengketa pertanahan. Selain itu, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman mengatur prosedur pengadilan dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah memberikan panduan terkait prosedur pendaftaran tanah yang menjadi langkah penting dalam menyelesaikan sengketa. Selain itu, Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 1999 tentang Penunjukan dan Pengangkatan Pejabat Pencatat dan Pejabat Pembuat Akta Pencatatan Tanah mengatur penunjukan pejabat yang bertanggung jawab dalam proses pendaftaran tanah, yang juga berperan dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Di samping itu, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Nonlitigasi di Lingkungan Peradilan Umum memberikan panduan tentang prosedur penyelesaian sengketa pertanahan secara nonlitigasi melalui mediasi atau mediasi restoratif yang dilakukan di lingkungan peradilan umum. Referensi hukum ini memberikan landasan yang kuat bagi penyelesaian sengketa hak atas tanah, dengan menekankan pentingnya menjaga prinsip-prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam proses tersebut.

Dalam konteks penyelesaian sengketa hak atas tanah, kepastian hukum dalam memastikan bahwa keputusan yang diambil didasarkan pada hukum yang berlaku adalah krusial untuk menghindari ketidakpastian dan ketidakadilan. Ini berarti bahwa mediator, arbitrator, atau pengadilan harus memahami dengan baik ketentuan-ketentuan hukum yang relevan, seperti undang-undang agraria, peraturan pertanahan, dan prinsip-prinsip hukum yang berkaitan. Dengan memastikan bahwa keputusan yang diambil berada dalam kerangka hukum yang tepat, kepastian hukum dapat terjaga dan proses penyelesaian sengketa dapat berjalan dengan baik.

Selain itu, prinsip keadilan juga harus menjadi landasan yang kuat dalam pembuatan keputusan dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah. Keadilan tidak hanya mencakup aspek-aspek hukum, tetapi juga mempertimbangkan nilai-nilai etika, keadilan sosial, dan keadilan distributif. Oleh karena itu, keputusan yang dihasilkan harus memperhitungkan kepentingan semua pihak yang terlibat dalam sengketa, serta dampaknya terhadap masyarakat secara luas.

Dalam kaitannya dengan kepastian hukum, penting bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa untuk merasa bahwa keputusan yang diambil dapat diprediksi dan diterima oleh semua pihak. Ini berarti bahwa proses penyelesaian sengketa harus transparan, terbuka, dan dapat dipahami oleh semua pihak yang terlibat. Dengan

demikian, kepastian hukum tidak hanya memastikan bahwa keputusan yang diambil didasarkan pada hukum dan prinsip keadilan, tetapi juga bahwa keputusan tersebut dapat diterima oleh semua pihak yang terlibat dalam sengketa.

Dasar hukum untuk penerapan sanksi terhadap pelanggaran hukum terkait dengan sengketa hak atas tanah dapat ditemukan dalam berbagai peraturan, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UU Agraria), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan turunannya. UU Agraria, misalnya, memberikan dasar hukum untuk pembatalan atau pencabutan hak atas tanah jika ditemukan adanya pelanggaran hukum atau penyalahgunaan hak yang dilakukan oleh pemiliknya. Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga memberikan ketentuan mengenai sanksi-sanksi yang dapat diberlakukan terhadap pelanggaran terkait dengan proses pendaftaran tanah.

Dalam konteks penyelesaian sengketa hak atas tanah, penerapan sanksi yang jelas dan tegas merupakan langkah penting dalam menjaga integritas sistem hukum serta memastikan kepatuhan terhadap aturan yang berlaku. Dengan adanya sanksi yang memadai, para pelaku hukum, termasuk pemilik sertifikat tanah, akan lebih berhati-hati dalam bertindak dan mematuhi ketentuan-ketentuan hukum yang ada. Dengan demikian, kepastian hukum dalam hal ini tidak hanya berperan dalam mendorong kepatuhan terhadap hukum, tetapi juga dalam memastikan penegakan hukum yang efektif dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah di Indonesia. Referensi hukum yang relevan untuk penerapan sanksi terhadap pelanggaran hukum dapat ditemukan dalam putusan-putusan pengadilan yang terkait dengan kasus-kasus sengketa tanah serta dalam literatur hukum yang mengulas tentang hukum agraria dan pertanahan.

Peraturan hukum yang mengatur penyelesaian sengketa hak atas tanah di Indonesia juga harus memberikan sanksi yang jelas terhadap pelanggaran hukum yang terkait dengan sengketa tanah. Hal ini penting untuk menjamin kepastian hukum dan mendorong kepatuhan terhadap aturan hukum yang berlaku. Sanksi tersebut mencakup tindakan yang melanggar hak-hak pemilik sertifikat tanah, seperti pencurian, pemalsuan dokumen, atau pengusiran secara paksa dari tanah. Selain itu, sanksi juga diberikan terhadap tindakan yang menghambat proses penyelesaian sengketa, seperti pemalsuan bukti-bukti, penipuan, atau menghambat upaya mediasi atau arbitrase. Keberadaan sanksi yang jelas memberikan efek jera bagi para pelaku pelanggaran hukum dan mendorong kepatuhan terhadap aturan hukum yang ada.

Dasar hukum yang mengatur sanksi terhadap pelanggaran hukum terkait sengketa hak atas tanah di Indonesia dapat ditemukan dalam berbagai peraturan, seperti KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana), UU Agraria, dan peraturan perundang-undangan lainnya. Misalnya, Pasal 385 KUHP tentang penggelapan tanah dan Pasal 385 ayat 1 KUHP adalah norma yang mengatur mengenai perbuatan mengambil atau merampas hak orang lain, dalam hal ini adalah tanah, secara melawan hukum, artinya penipuan dengan cara memperoleh atau memperkuat hak atas tanah memberikan dasar hukum untuk menindak tindakan kriminal yang terkait dengan sengketa tanah. Selain itu, Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria juga mengatur tentang sanksi pidana bagi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan undang-undang agraria, seperti pemalsuan dokumen atau penolakan untuk menyerahkan tanah yang diatur dalam surat-surat perjanjian tanah. Dengan

adanya dasar hukum yang jelas, penegakan hukum terhadap pelanggaran hukum terkait sengketa hak atas tanah dapat dilakukan secara efektif dan konsisten sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan.

Dalam menghadapi tantangan tersebut, langkah-langkah konkret seperti pelatihan dan peningkatan kapasitas bagi petugas BPN serta pemberdayaan masyarakat dalam hal pendidikan hukum pertanahan dapat menjadi solusi yang efektif. Selain itu, perlu adanya kerjasama antara pemerintah, lembaga swadaya masyarakat, dan sektor swasta untuk menciptakan lingkungan yang kondusif bagi penyelesaian sengketa pertanahan yang berkelanjutan. Dengan demikian, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 dapat menjadi instrumen yang efektif dalam meningkatkan efisiensi dan keadilan dalam penanganan sengketa hak atas tanah di Indonesia**.**

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan memberikan landasan hukum yang penting dalam upaya mengatasi sengketa hak atas tanah di Indonesia. Peraturan ini menegaskan perlunya pencegahan sengketa dengan memperkuat peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan lembaga terkait dalam memberikan layanan pendaftaran hak atas tanah yang lebih cepat dan efisien. Hal ini sejalan dengan upaya reformasi agraria yang berkelanjutan untuk memperbaiki administrasi pertanahan yang seringkali menjadi sumber sengketa.

Salah satu poin penting dari peraturan ini adalah pengaturan prosedur penyelesaian sengketa pertanahan yang lebih terstruktur dan detail. Mulai dari mediasi hingga penyelesaian melalui pengadilan, peraturan ini memberikan kerangka kerja yang jelas untuk menangani berbagai kasus pertanahan yang kompleks. Dengan demikian, diharapkan proses penyelesaian sengketa pertanahan dapat berjalan lebih teratur dan efisien, serta menghasilkan keputusan yang adil bagi semua pihak yang terlibat.

Memperkenalkan penggunaan teknologi informasi dalam penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan. Penggunaan sistem informasi pertanahan diharapkan dapat mempercepat akses data dan informasi terkait pertanahan, sehingga memudahkan proses identifikasi dan penyelesaian sengketa. Namun, tantangan dalam implementasi teknologi ini adalah ketersediaan infrastruktur dan keterampilan teknologi yang memadai di seluruh wilayah Indonesia.

Meskipun telah ada peraturan yang jelas, masih terdapat tantangan dalam implementasinya. Keterbatasan sumber daya manusia dan infrastruktur yang memadai untuk menerapkan peraturan ini di seluruh wilayah Indonesia merupakan salah satu tantangan utama. Selain itu, peningkatan kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah dan penyelesaian sengketa secara hukum juga masih perlu ditingkatkan**.**

Dalam mengatasi tantangan tersebut, diperlukan upaya yang komprehensif melalui pelatihan dan peningkatan kapasitas bagi petugas BPN serta pendidikan hukum pertanahan bagi masyarakat. Kerjasama antara pemerintah, lembaga swadaya masyarakat, dan sektor swasta juga penting dalam menciptakan lingkungan yang kondusif bagi penyelesaian sengketa pertanahan yang berkelanjutan. Dengan demikian, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 dapat menjadi instrumen yang efektif dalam meningkatkan efisiensi dan keadilan dalam penanganan sengketa hak atas tanah di Indonesia.

Peraturan hukum yang baik juga harus memberikan kemungkinan untuk memperbarui dan menyesuaikan diri dengan perkembangan dan perubahan dalam praktik dan kebutuhan penyelesaian sengketa hak atas tanah. Ini memungkinkan sistem hukum untuk tetap relevan dan responsif terhadap tantangan dan dinamika yang terjadi dalam penyelesaian sengketa. Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya merupakan aspek penting dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah, tetapi juga memastikan keadilan dan efisiensi dalam sistem hukum secara keseluruhan.

Peraturan hukum yang baik dalam konteks penyelesaian sengketa hak atas tanah haruslah fleksibel dan dapat mengakomodasi perkembangan serta perubahan dalam praktik dan kebutuhan penyelesaian sengketa tersebut. Hal ini sangat penting mengingat lingkungan hukum dan praktik penyelesaian sengketa selalu berubah seiring waktu. Misalnya, adanya kemajuan teknologi informasi memungkinkan penggunaan alternatif penyelesaian sengketa secara online atau penggunaan teknologi blockchain untuk memverifikasi kepemilikan tanah secara lebih transparan dan efisien. Oleh karena itu, peraturan hukum haruslah dapat diperbarui dan disesuaikan dengan perkembangan tersebut agar tetap relevan dan responsif terhadap tantangan dan dinamika yang terjadi.
Analisis sumber hukum yang menjadi dasar pernyataan ini termasuk berbagai undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan daerah yang mengatur tentang penyelesaian sengketa hak atas tanah di Indonesia. Sebagai contoh, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria telah mengalami beberapa kali perubahan dan penyempurnaan untuk menyesuaikan dengan kondisi zaman dan kebutuhan masyarakat. Begitu pula dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah direvisi beberapa kali untuk memperbaiki prosedur dan tata cara pendaftaran tanah agar lebih efisien dan responsif terhadap perkembangan teknologi dan kebutuhan masyarakat.

Peraturan hukum yang relevan juga mencakup kebijakan dan inisiatif yang diambil oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan di Indonesia. BPN secara aktif berusaha untuk mengembangkan dan memperbarui regulasi serta prosedur penyelesaian sengketa pertanahan sesuai dengan perkembangan terkini. Langkah-langkah ini penting untuk memastikan bahwa sistem hukum tetap berada di garis depan dalam mengatasi permasalahan dan tantangan yang muncul dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan (PP 21/2020) menjadi landasan hukum yang relevan dalam menganalisis aspek kemungkinan memperbarui dan menyesuaikan diri peraturan hukum dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah di Indonesia. PP 21/2020 menetapkan tata cara penyelesaian sengketa pertanahan yang lebih terperinci dan komprehensif, yang meliputi mediasi, konsiliasi, dan arbitrase, serta memberikan dasar hukum bagi penggunaan teknologi informasi dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan.

Dengan adanya PP 21/2020, peraturan hukum yang mengatur penyelesaian sengketa hak atas tanah dapat diperbarui dan disesuaikan dengan perkembangan praktik dan kebutuhan penyelesaian sengketa. PP ini memberikan dasar hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga terkait untuk terus mengembangkan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efektif dan responsif terhadap dinamika yang terjadi

dalam masyarakat. Misalnya, PP 21/2020 mendorong penggunaan teknologi informasi dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan, yang dapat meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam penyelesaian sengketa.

Dengan demikian, kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah tidak hanya mencakup aspek substansi hukum, tetapi juga aspek prosedural dan teknis. PP 21/2020 memberikan landasan hukum yang relevan bagi upaya memperbarui dan menyesuaikan diri peraturan hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan dengan perkembangan dan perubahan yang terjadi dalam praktik dan kebutuhan masyarakat. Oleh karena itu, PP 21/2020 dapat dianggap sebagai instrumen yang penting dalam menjaga kepastian hukum dan meningkatkan efisiensi dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah di Indonesia**.**

2. Putusan Pengadilan Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah di Palopo

Putusan pengadilan Negeri Palopo terkait sengketa hak atas tanah memiliki relevansi yang signifikan dalam menjamin kepastian hukum terkait kepemilikan tanah. Sebagai contoh, putusan tersebut dapat mengonfirmasi atau menegaskan hak-hak kepemilikan tanah yang sah berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan. Dengan demikian, putusan pengadilan ini dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak yang memenangkan sengketa tanah, serta memastikan bahwa hak-hak mereka dilindungi oleh hukum. Selain itu, putusan pengadilan juga dapat menegaskan batas-batas dan status kepemilikan tanah secara jelas, yang penting untuk mencegah terjadinya sengketa yang sama di masa depan. Hal ini berkontribusi pada menciptakan kepastian hukum dalam transaksi tanah dan investasi di wilayah yang bersangkutan. Dengan demikian, putusan pengadilan Negeri Palopo memiliki relevansi yang penting dalam menjaga kepastian hukum terkait sengketa hak atas tanah.

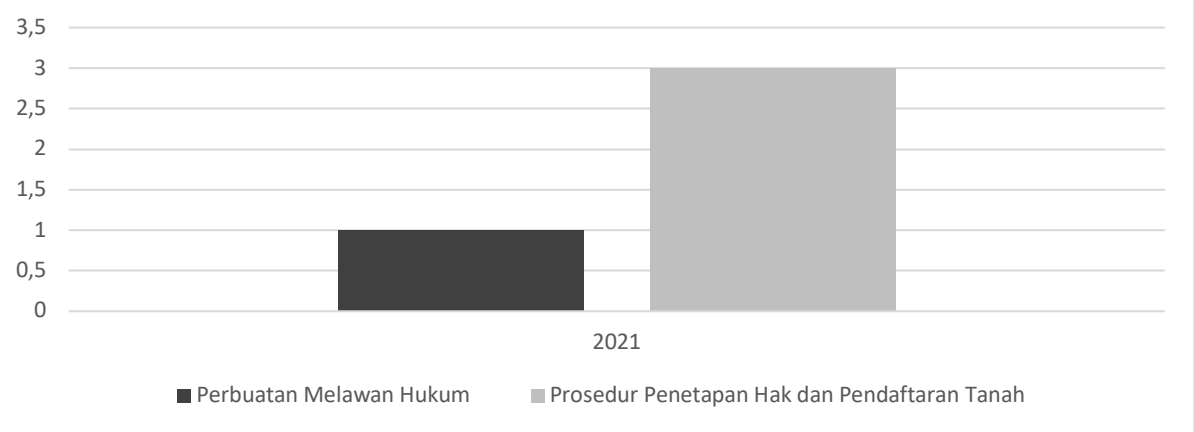
Sumber hukum yang relevan untuk menunjukkan keabsahan dan relevansi putusan pengadilan Negeri Palopo dalam menjamin kepastian hukum dapat ditemukan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Tanah di Pengadilan. Peraturan ini memberikan landasan hukum bagi pengadilan untuk menyelesaikan sengketa hak atas tanah, termasuk prosedur yang harus diikuti dalam proses pengadilan. Selain itu, Putusan Pengadilan Negeri Palopo itu sendiri juga merupakan sumber hukum yang penting dalam konteks tertentu, karena putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang terlibat dalam sengketa tanah. Dengan demikian, putusan tersebut bukan hanya memberikan kepastian hukum kepada pihak yang terlibat dalam sengketa, tetapi juga menjadi acuan hukum yang dapat dijadikan pedoman dalam penyelesaian sengketa serupa di masa depan.

Selain itu, Keterlibatan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palopo dalam perkara di Pengadilan Negeri Palopo bisa bervariasi tergantung pada peran dan statusnya dalam kasus tersebut. Sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan di daerah tersebut, BPN Kota Palopo memiliki keterlibatan yang mungkin sebagai pihak dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah. Salah satu peran utama BPN dalam kasus sengketa tanah adalah menyediakan informasi dan dokumen yang relevan terkait status dan kepemilikan tanah yang menjadi subjek sengketa. BPN dapat diminta oleh pengadilan untuk memberikan bukti-bukti administrasi terkait kepemilikan tanah yang menjadi objek perselisihan.

BPN Kota Palopo juga bisa terlibat sebagai pihak tergugat atau pihak terkait lainnya dalam sengketa tanah, terutama jika terdapat klaim atau tuntutan terhadap keputusan atau tindakan yang dilakukan oleh BPN dalam hal pendaftaran atau pengelolaan tanah. Dalam kapasitas ini, BPN dapat diminta untuk memberikan klarifikasi atau membela keputusan dan tindakan yang dilakukan dalam rangka tugasnya sebagai lembaga yang berwenang mengelola pertanahan di wilayah tersebut. BPN Kota Palopo juga dapat menjadi pihak yang memberikan pendapat ahli terkait masalah teknis dan administratif terkait tanah yang menjadi subjek sengketa. Pendapat ahli dari BPN dapat menjadi pertimbangan penting bagi pengadilan dalam membuat keputusan terkait kepemilikan dan status tanah yang bersangkutan. Namun, penting untuk dicatat bahwa keterlibatan BPN Kota Palopo dalam perkara di Pengadilan Negeri Palopo akan tergantung pada fakta-fakta dan kebutuhan spesifik dari setiap kasus. BPN akan terlibat sesuai dengan peran dan tanggung jawabnya sebagai lembaga administratif yang berwenang dalam masalah pertanahan di wilayah tersebut.

Pada Tabel 2, 3 dan 4 adalah Perkara Hak Atas Tanah yang masuk di Pengadilan Negeri Palopo yang melibatkan BPN Palopo sebagai Pihak dari Tahun 2021-2023, yaitu:

Tabel 1 Perkara Hak Atas Tanah di PN PalopoTahun 2021



Catatan: Perkara yang masuk pada Tahun 2021 ada 4 kasus, yaitu Perbuatan Melawan Hukum sejumlah 1 kasus dan Prosedur Penetapan hak dan pendaftaran tanah sebanyak 3 kasus.

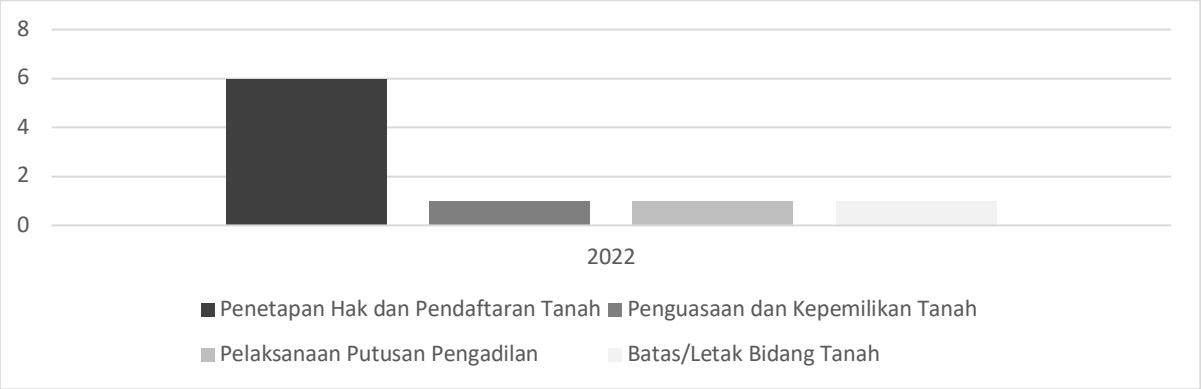
Dari data yang disediakan, terdapat 4 kasus yang masuk pada tahun 2021, dengan rincian 1 kasus terkait Perbuatan Melawan Hukum dan 3 kasus terkait Prosedur Penetapan hak dan pendaftaran tanah. Data ini menunjukkan beberapa hal yang dapat diperhatikan.

Pertama, adanya kasus Perbuatan Melawan Hukum mengindikasikan bahwa terdapat tindakan yang dianggap melanggar hukum dalam konteks pertanahan. Perbuatan Melawan Hukum ini mungkin melibatkan tindakan yang tidak sah atau tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, seperti pemalsuan dokumen, penipuan, atau tindakan lain yang merugikan pihak lain dalam kepemilikan tanah. Dalam kasus ini, penting bagi pengadilan untuk menegakkan hukum dengan adil dan tegas untuk mencegah tindakan serupa di masa depan. Kedua, adanya kasus terkait Prosedur Penetapan hak dan pendaftaran tanah menunjukkan kompleksitas dalam proses administrasi dan hukum terkait kepemilikan tanah. Ini mungkin mencakup proses

pendaftaran tanah yang rumit, perselisihan terkait batas-batas tanah, atau ketidakjelasan terkait status kepemilikan tanah.

Tabel 2

Perkara Hak Atas Tanah di PN PalopoTahun 2022



Catatan: Perkara yang masuk pada Tahun 2022 ada 9 kasus, yaitu Penetapan hak dan pendaftaran tanah sebanyak 6 kasus, Penguasaan dan Kepemilikan tanah 1 kasus, Pelaksanaan Putusan Pengadilan sejumlah 1 kasus dan Batas/Letak Bidang Tanah sejumlah 1 kasus.

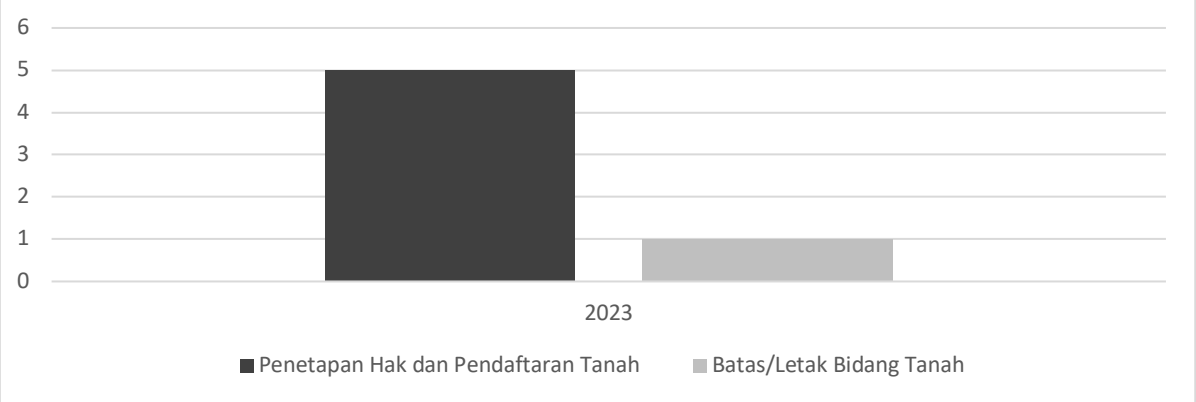
Data yang menyajikan 9 kasus yang masuk pada tahun 2022 menyoroti beragam aspek dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Dari jumlah tersebut, sebagian besar, yakni 6 kasus, berkaitan dengan Penetapan hak dan pendaftaran tanah. Ini menandakan kompleksitas dan frekuensi perselisihan terkait proses legalitas kepemilikan tanah serta pendaftaran hak atas tanah.

Perselisihan semacam ini mungkin melibatkan ketidakjelasan kepemilikan, konflik batas tanah, atau masalah administratif dalam proses pendaftaran. Selain itu, terdapat satu kasus terkait Penguasaan dan Kepemilikan tanah, menandakan adanya konflik mengenai penggunaan atau klaim atas tanah yang dimiliki. Kemudian, satu kasus berkaitan dengan Pelaksanaan Putusan Pengadilan, menunjukkan perlunya pelaksanaan putusan pengadilan sebelumnya yang mungkin menghadapi hambatan atau konflik dalam implementasinya. Terakhir, satu kasus terkait dengan Batas/Letak Bidang Tanah, menyoroti adanya perselisihan terkait penentuan batas-batas tanah atau letak tanah yang tidak jelas.

Data ini menunjukkan kompleksitas sistem hukum pertanahan yang memerlukan penanganan yang cermat dan komprehensif dalam menyelesaikan sengketa.

Tabel 3

Perkara Hak Atas Tanah di PN PalopoTahun 2023



Catatan: Perkara yang masuk pada Tahun 2023 ada 6 kasus, yaitu Penetapan hak dan pendaftaran tanah sebanyak 5 kasus dan Batas/Letak Bidang Tanah sebanyak 1 kasus.

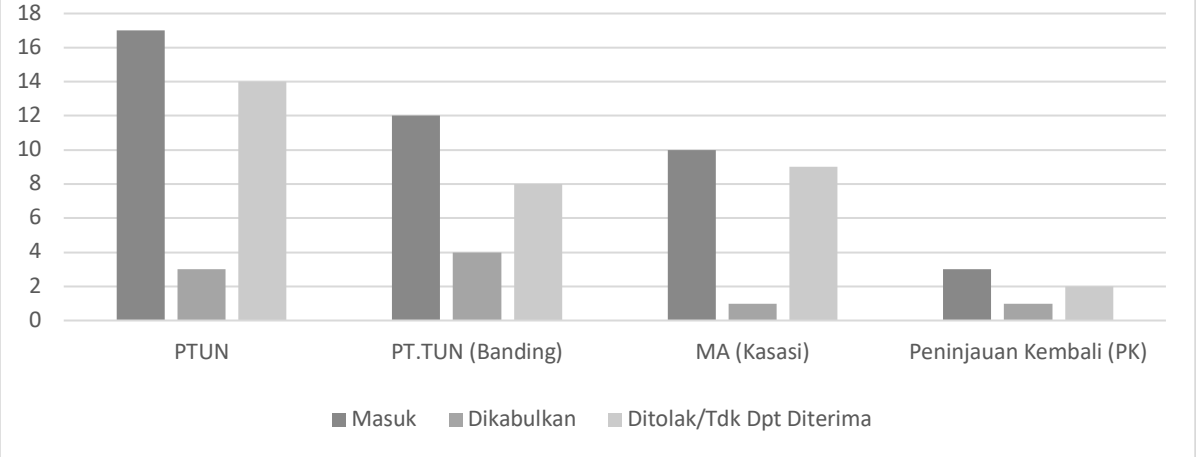
Data yang menyajikan 6 kasus yang masuk pada tahun 2023 menunjukkan tren tertentu dalam sengketa pertanahan yang memerlukan penilaian hukum yang cermat. Dari jumlah tersebut, sebagian besar, yakni 5 kasus, terkait dengan Penetapan hak dan pendaftaran tanah. Ini menggambarkan kelanjutan kompleksitas dan perhatian yang tinggi terhadap legalitas kepemilikan tanah serta proses pendaftaran hak atas tanah. Perselisihan semacam ini mungkin terkait dengan ketidakjelasan kepemilikan, perselisihan terkait batas tanah, atau permasalahan administratif dalam proses pendaftaran.

Selain itu, terdapat satu kasus terkait dengan Batas/Letak Bidang Tanah, menunjukkan adanya perselisihan terkait penentuan batas-batas tanah atau letak tanah yang dapat menimbulkan konflik di antara pemilik tanah. Dari perspektif analisis hukum, data ini menyoroti perlunya penanganan yang cermat dan akurat dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Kejelasan hukum, perlindungan terhadap hak-hak pemilik tanah yang sah, serta penegakan hukum yang adil dan efektif menjadi kunci dalam menangani sengketa pertanahan yang kompleks dan beragam. Upaya untuk meningkatkan proses pendaftaran tanah serta penyelesaian konflik batas tanah juga perlu terus ditingkatkan guna menciptakan lingkungan hukum yang stabil dan dapat dipercaya dalam konteks pertanahan.

Tidak hanya perkara yang ada di Pengadilan Negeri tetapi terdapat juga perkara Gugatan Sertifikat Hak Atas Tanah yang masuk di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Makassar, mulai dari tingkat pertama, banding, kasasi, hingga peninjauan kembali, yang melibatkan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Palopo sebagai Pihak Tergugat, menyoroti kompleksitas dan ketegangan yang terlibat dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Dalam rentang waktu dari tahun 2012 hingga 2023, dapat diasumsikan bahwa kasus tersebut melibatkan sengketa hak atas tanah yang memerlukan penilaian hukum yang mendalam dan berulang kali dipertimbangkan oleh berbagai tingkatan pengadilan.

Keterlibatan Kantor BPN Palopo sebagai Pihak Tergugat menunjukkan bahwa kasus ini juga melibatkan pemerintah setempat dalam kapasitasnya sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan. Dalam proses hukum yang melibatkan pemerintah, perlindungan terhadap hak-hak warga negara yang sah dan penegakan hukum yang adil menjadi sangat penting. Selain itu, kasus semacam ini juga menyoroti pentingnya proses hukum yang adil, transparan, dan akuntabel dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang kompleks dan sensitif. Dengan demikian, kasus tersebut mencerminkan tantangan yang dihadapi dalam menjaga kepastian hukum dan keadilan dalam konteks kepemilikan dan pengelolaan tanah di Indonesia. Dengan melihat table di bawah ini:

Tabel 4 Perkara Gugatan Sertifikata Hak Atas Tanah yang masuk di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar (dari Tingkat Pertama, Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali) yang melibatkan Kantor BPN Palopo sebagai Pihak Tergugat dari Tahun 2012-2023.



Catatan:

a. Pengadilan Tata Usaha Negara: 1.) 17 Gugatan Masuk, 2.) 3 Gugatan Dikabulkan, dan 3.) 14 Gugatan Ditolak/Tidak Dpt Diterima.
b. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (Banding): 1.) 12 Permohonan Banding, 2.) 4 Permohonan Banding Dikabulkan, dan 3.) 8 Permohonan Banding Ditolak/Tdk Dpt Diterima.
c. Mahkamah Agung (Kasasi): 1.) 10 Permohonan Kasasi Masuk, 2.) 1 Permohonan Kasasi di Kabulkan, dan 3.) 9 Permohonan Kasasi di Ditolak/Tdk Dpt Diterima.
d. Peninjauan Kembali (PK): 1.) 3 Permohonan PK Masuk, 2.) 1 Permohonan PK dikabulkan, dan 3.) 2 Permohonan PK Ditolak/Tdk Dpt Diterima.

Dari data statistik yang disajikan, terlihat adanya jumlah gugatan atau permohonan yang masuk serta hasil-hasil dari berbagai tingkatan pengadilan dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) menerima total 17 gugatan, di mana 3 gugatan dikabulkan dan 14 gugatan ditolak atau tidak dapat diterima. Selanjutnya, di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (Banding), terdapat 12 permohonan banding, dengan 4 di antaranya dikabulkan dan 8 ditolak atau tidak dapat diterima. Di Mahkamah Agung, terdapat 10 permohonan kasasi yang masuk, dengan hanya 1 permohonan yang dikabulkan dan 9 permohonan yang ditolak atau tidak dapat diterima. Terakhir, dalam proses peninjauan kembali (PK), terdapat 3 permohonan yang masuk, di mana 1 permohonan dikabulkan dan 2 permohonan ditolak atau tidak dapat diterima.

Data ini memberikan gambaran tentang efektivitas dan transparansi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di berbagai tingkatan pengadilan. Dapat diamati bahwa sebagian besar gugatan atau permohonan yang masuk pada tingkat PTUN, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung cenderung ditolak atau tidak dapat diterima. Hal ini menunjukkan bahwa proses penyelesaian sengketa pertanahan mungkin melibatkan standar yang ketat atau persyaratan yang sulit dipenuhi oleh para pihak yang mengajukan gugatan. Meskipun demikian, data ini juga menunjukkan bahwa ada sejumlah keputusan yang dikabulkan, menunjukkan bahwa pengadilan juga memberikan perhatian yang serius terhadap argumen dan bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang terlibat. Oleh karena itu, dari segi analisis hukum, penting untuk mempertimbangkan kembali standar atau persyaratan dalam

penyelesaian sengketa pertanahan agar dapat mencapai keseimbangan yang baik antara perlindungan hak-hak pihak yang terlibat dan kepastian hukum secara keseluruhan.

Artinya, data statistik tersebut mencerminkan jumlah gugatan atau permohonan yang masuk serta hasil dari berbagai tingkatan pengadilan dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Pertama, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) menerima total 17 gugatan, dengan 3 gugatan yang dikabulkan dan 14 gugatan ditolak atau tidak dapat diterima. Artinya, sebagian besar gugatan di tingkat PTUN ditolak. Kedua, di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (Banding), terdapat 12 permohonan banding, di mana 4 di antaranya dikabulkan dan 8 ditolak atau tidak dapat diterima. Ini menunjukkan bahwa sebagian besar permohonan banding juga ditolak di tingkat banding. Ketiga, di Mahkamah Agung, terdapat 10 permohonan kasasi yang masuk, namun hanya 1 permohonan yang dikabulkan dan 9 permohonan yang ditolak atau tidak dapat diterima. Ini menunjukkan tingkat persetujuan kasasi yang sangat rendah di Mahkamah Agung. Terakhir, dalam proses peninjauan kembali (PK), terdapat 3 permohonan yang masuk, di mana hanya 1 permohonan yang dikabulkan dan 2 permohonan ditolak atau tidak dapat diterima.

Sebagian besar gugatan atau permohonan yang masuk pada setiap tingkatan pengadilan cenderung ditolak atau tidak dapat diterima. Hal ini menunjukkan bahwa proses penyelesaian sengketa pertanahan mungkin melibatkan standar yang ketat atau persyaratan yang sulit dipenuhi oleh para pihak yang mengajukan gugatan. Namun, keberhasilan beberapa gugatan atau permohonan yang dikabulkan juga menunjukkan bahwa pengadilan memberikan perhatian yang serius terhadap argumen dan bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang terlibat. Oleh karena itu, data ini menggarisbawahi pentingnya mempertimbangkan kembali standar atau persyaratan dalam penyelesaian sengketa pertanahan untuk mencapai keseimbangan yang baik antara perlindungan hak-hak pihak yang terlibat dan kepastian hukum secara keseluruhan.

Gugatan dengan Objek Sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang diajukan oleh pihak Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang melibatkan Pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palopo sebagai Pihak Tergugat didapatkan oleh peneliti relatif banyak yaitu sebanyak 17 perkara, sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2023 hampir seluruhnya sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Dengan rincian sebagai berikut:

1. Tahun 2012 terdapat 1 Perkara yang teregistrasi;
2. Tahun 2013 terdapat 2 Perkara yang teregistrasi;
3. Tahun 2014 terdapat 2 perkara yang teregistrasi;
4. Tahun 2015 terdapat 2 perkara yang teregistrasi;
5. Tahun 2016 terdapat 1 perkara yang teregistrasi;
6. Tahun 2017 terdapat 4 perkara yang teregistrasi;
7. Tahun 2018 terdapat 2 perkara yang teregistrasi;
8. Tahun 2019 terdapat 1 perkara yang teregistrasi;
9. Tahun 2020 terdapat 1 perkara yang teregistrasi; dan
10. Tahun 2022 terdapat 1 perkara yang teregistrasi.

Data di atas menunjukkan jumlah perkara yang teregistrasi dalam rentang waktu dari tahun 2012 hingga tahun 2022. Pada tahun 2012, hanya terdapat 1 perkara yang

teregistrasi, yang menunjukkan kemungkinan adanya sengketa pertanahan yang khusus atau tidak umum pada tahun tersebut. Pada tahun 2013 dan 2014, jumlah perkara yang teregistrasi sedikit meningkat menjadi masing-masing 2 perkara. Ini bisa mengindikasikan adanya peningkatan dalam aktivitas sengketa pertanahan atau mungkin juga lebih banyaknya kesadaran atau akses masyarakat terhadap sistem peradilan. Pada tahun 2015, jumlah perkara yang teregistrasi tetap 2, menunjukkan adanya konsistensi dalam tren sengketa pertanahan dalam beberapa tahun terakhir.

Namun, pada tahun 2016, jumlah perkara yang teregistrasi turun menjadi hanya 1, yang bisa mencerminkan kemungkinan penurunan sementara dalam aktivitas sengketa pertanahan pada tahun tersebut. Namun, pada tahun 2017, jumlah perkara yang teregistrasi meningkat secara signifikan menjadi 4, menunjukkan adanya peningkatan yang signifikan dalam aktivitas sengketa pertanahan pada tahun tersebut. Tren tersebut kemudian menurun di tahun-tahun berikutnya, dengan jumlah perkara yang teregistrasi pada tahun 2018 dan 2019 masing-masing hanya 2 dan 1. Pada tahun 2020, jumlah perkara yang teregistrasi kembali turun menjadi 1, menunjukkan potensi adanya faktor-faktor eksternal atau sementara yang mempengaruhi aktivitas sengketa pertanahan.

Kemudian, pada tahun 2022, hanya terdapat 1 perkara yang teregistrasi kembali. Hal ini bisa mengindikasikan kestabilan atau penurunan dalam aktivitas sengketa pertanahan pada tahun tersebut. Analisis data ini menunjukkan fluktuasi yang cukup signifikan dalam jumlah perkara yang teregistrasi dari tahun ke tahun, yang bisa dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti perubahan regulasi, kondisi ekonomi, atau perubahan dalam pola kepemilikan tanah. Oleh karena itu, pemahaman yang lebih mendalam tentang konteks sosial, politik, dan ekonomi yang melingkupi sengketa pertanahan dapat memberikan wawasan yang lebih komprehensif dalam menginterpretasikan tren data ini.

Data perkara di Pengadilan Negeri Palopo dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Makassar terdapat beberapa aspek hukum yang perlu dipertimbangkan. Pertama, dari data tersebut, terlihat fluktuasi dalam jumlah perkara yang teregistrasi dari tahun ke tahun. Fluktuasi ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk perubahan regulasi atau kebijakan, perubahan ekonomi, atau perubahan dalam pola kepemilikan tanah. Oleh karena itu, dalam analisis hukum, penting untuk mempertimbangkan konteks sosial, politik, dan ekonomi yang mempengaruhi aktivitas sengketa pertanahan di daerah tersebut. Kedua, adanya variasi dalam jumlah perkara antara Pengadilan Negeri Palopo dan PTUN Makassar menunjukkan kompleksitas dalam penyelesaian sengketa pertanahan di dua tingkatan pengadilan tersebut. Pengadilan Negeri Palopo mungkin lebih banyak menangani sengketa pertanahan yang berada di wilayah yurisdiksinya, sedangkan PTUN Makassar mungkin lebih sering menghadapi kasus-kasus yang melibatkan administrasi pertanahan atau keputusan-keputusan dari instansi pemerintah terkait. Ketiga, fluktuasi dalam jumlah perkara yang teregistrasi dari tahun ke tahun juga dapat mengindikasikan tantangan dalam penegakan hukum dan penyelesaian sengketa pertanahan. Hal ini melibatkan kendala seperti keterbatasan sumber daya manusia atau keuangan, kompleksitas prosedur hukum, atau kesulitan dalam mengumpulkan bukti atau mendapatkan akses ke informasi yang relevan.

KESIMPULAN

1. Peraturan hukum yang mengatur hak atas tanah dan putusan pengadilan sebagai acuan dalam menilai kepastian hukum bagi pemilik sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa di Kota Palopo:
   a. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan upaya konkret pemerintah Indonesia untuk mengatasi masalah penyelesaian sengketa hak atas tanah. Peraturan ini memberikan kerangka kerja yang lebih terperinci dan terstruktur dalam menangani berbagai kasus pertanahan yang seringkali kompleks dan memerlukan penanganan khusus. Salah satu poin penting dalam peraturan ini adalah penekanan pada pencegahan sengketa dengan mengoptimalkan peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan lembaga terkait dalam memberikan layanan pendaftaran hak atas tanah yang lebih cepat dan efisien. Namun demikian, meskipun telah ada Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020, masih terdapat beberapa tantangan dalam implementasinya. Salah satunya adalah keterbatasan sumber daya manusia dan infrastruktur yang memadai untuk menerapkan peraturan ini khususnya di BPN Kota Palopo.
   b. Dapat diamati bahwa sebagian besar gugatan atau permohonan yang masuk pada Pengadilan Negeri maupun PTUN, baik dari Tingkat Pertama, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali (PK) cenderung ditolak atau tidak dapat diterima. Hal ini menunjukkan bahwa proses penyelesaian sengketa pertanahan mungkin melibatkan standar yang ketat atau persyaratan yang sulit dipenuhi oleh para pihak yang mengajukan gugatan. Meskipun demikian, hal tersebut menunjukkan bahwa ada sejumlah keputusan yang dikabulkan, menunjukkan bahwa pengadilan juga memberikan perhatian yang serius terhadap argumen dan bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang terlibat.
2. Mekanisme perlindungan hukum, tantangan dan kendala yang dihadapi oleh pemilik sertifikat hak atas tanah terhadap sengketa tanah di BPN Kota Palopo:
   a. Tantangan dan kendala yang dihadapi oleh pemilik sertifikat hak atas tanah yang menjadi sengketa di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) saat ini mencakup beberapa aspek yang kompleks. Salah satunya adalah masalah administrasi dan birokrasi yang kadangkala lambat dan rumit di BPN. Proses pengurusan dokumen, verifikasi data, dan pencatatan sering kali memakan waktu yang lama dan rumit. Kelemahan dalam sistem administrasi ini dapat menghambat kemampuan BPN untuk secara efisien menyelesaikan sengketa tanah. Selain itu, tantangan lainnya adalah kurangnya transparansi dalam proses penyelesaian sengketa di BPN.
   b. Mekanisme mediasi atau negosiasi yang diatur dalam Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2020 menunjukkan komitmen untuk menyediakan kerangka kerja yang terstruktur dan berbasis aturan hukum dalam menyelesaikan sengketa tanah. Dengan adanya mekanisme ini, diharapkan penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara efisien, adil, dan berkelanjutan.

SARAN

1. Dalam menyusun kebijakan atau strategi penyelesaian sengketa pertanahan di wilayah Pengadilan Negeri Palopo dan PTUN Makassar, penting untuk

mempertimbangkan tren data tersebut serta faktor-faktor hukum dan non-hukum yang mempengaruhinya. Ini termasuk memastikan tersedianya sumber daya yang cukup untuk menangani sengketa pertanahan, meningkatkan akses terhadap keadilan bagi semua pihak yang terlibat, dan memperkuat mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif dan efisien.

2. Diperlukan upaya untuk memperbaiki sistem administrasi dan birokrasi di BPN agar lebih efisien dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Transparansi dalam proses penyelesaian sengketa juga harus ditingkatkan untuk meningkatkan kepercayaan dan partisipasi pemilik sertifikat tanah. Selain itu, penting bagi pemerintah untuk mempertimbangkan implikasi sosial, budaya, dan hukum dari kebijakan pertanahan yang diusulkan atau diimplementasikan. Hal ini akan membantu mengurangi konflik dan meningkatkan keadilan dalam pemilikan tanah di Indonesia khususnya di Kota Palopo.
3. Diperlukan peningkatan efisiensi dan kecepatan dalam penanganan sengketa tanah oleh pihak BPN agar dapat memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi masyarakat yang menghadapi masalah serupa. Selain itu, diperlukan pelatihan dan peningkatan kapasitas bagi petugas loket pengaduan untuk memahami seluk-beluk masalah sengketa tanah dan memberikan respons yang lebih efektif dan kompeten terhadap aduan-aduan yang diterima.

DAFTAR PUSTAKA

Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi sertifikat elektronik sebagai jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. *Sasi*, *27*(3), 335-345.

Alrasyid, A. R. (2021). Jurnal Hak Akses Publik terhadap Kepemilikan Hak atas Tanah:. *Al Qisthas Jurnal Hukum dan Politik*, *12*(2), 1-12.

Ariani, N. V. (2012). Alternatif penyelesaian sengketa bisnis di luar pengadilan. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, *1*(2), 277-294.

Boboy, J. T. B., Santoso, B., & Irawati, I. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin. *Notarius*, *13*(2), 803-818.

Chandra, R. F. (2020). Penyelesaian sengketa sertifikat ganda hak atas tanah menurut PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Dinamika*, *26*(3), 358-371.

Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, *12*(2), 165-172.

Faradhiba, T., & Subekti, S. (2023). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Antara Para Pemegang Hak. *Syura: Journal of Law*, *1*(2), 103-123.

Koeswahyono, I., & Maharani, D. P. (2022). Rasionalisasi pengadilan agraria di Indonesia sebagai solusi penyelesaian sengketa agraria berkeadilan. *Arena Hukum*, *15*(1), 1-19.

Lesmana, C. T. (2019). Mediasi Penal Sebagai Alternatif Penyelesaian Perkara Pidana Dalam Perspektif Pembaharuan Sistem Peradilan Pidana Indonesia. *Jurnal Rechten: Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, *1*(1), 1-23.

Masese, S. I. D., Rahman, S., & Poernomo, S. L. (2023). Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, *4*(1), 74-90.

2Rajagukguk, S. E. M., Marpaung, L. A., & Ningrum, H. R. S. (2019). Implementasi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. *PRANATA HUKUM*, *14*(2), 192-207.

Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, *2*(1), 31-40.

Suharto, B., & Supadno, S. (2023). Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL). *The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA)*, *9*(1), 27-42.

Verawati, R., Salshadilla, W. V. R., & Al-Fatih, S. (2020). Kewenangan dan peran peraturan daerah dalam menyelesaikan sengketa agraria. *Ekspose: Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan*, *19*(2), 1109-1121.

Wardah, E. O., & Warka, M. (2023). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Lewat Batas Menurut Undang-Undang Pokok Agraria di Indonesia. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, *3*(5), 6910-6927.

.

.