

## PENYELESAIAN SENKETA HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN KAJANG

Sariana Asri, Sabri Samin  
Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar  
sarianaasri96@gmail.com

### Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses penyelesaian dan faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa hak atas tanah di Kecamatan Kajang serta peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten (BPN) Kabupaten Bulukumba dalam menyelesaikan sengketa dimaksud. Keseluruhan penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses penyelesaian sengketa atas tanah di Kecamatan Kajang akan diupayakan melalui jalur non litigasi yang dilakukan oleh kepala suku. Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa dibidang pertanahan seperti penyerobotan, tumpang tindih kepemilikan, batas tanah, dan kesalahan administrasi pada saat pencatatan atau penetapan hak milik. BPN Kabupaten Bulukumba dapat bertindak sebagai mediator dalam upaya penyelesaian secara non litigasi, selain itu, BPN juga dapat melakukan penyelesaian secara administratif jika sengketa yang ditimbul disebabkan oleh kesalahan pendataan atau penetapan.

**Kata Kunci: BPN Bulukumba; Hak Milik; Sengketa; Tanah**

### Abstract

*The purpose of this research is to find out the settlement process and the factors that cause land rights disputes in Kajang Subdistrict as well as the role of the National Land Agency of Bulukumba Regency in resolving the dispute. This whole research is a type of field research. The results showed that the process of resolving land disputes in Kajang Subdistrict will be pursued through non-litigation routes conducted by the chief. There are several factors that cause disputes in the field of land such as sabotage, overlapping ownership, land boundaries, and administrative errors at the time of recording or determination of property rights. BPN Bulukumba regency can act as a mediator in efforts to resolve non-litigation, in addition, BPN can also conduct administrative settlements if the disputes that are resolved are caused by data collection or determination errors.*

**Keywords: BPN Bulukumba; Proprietary Rights; Disputes; Land**

## PENDAHULUAN

Tanah memiliki arti penting bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi. Secara konstitusional, Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) mengatur:

*“bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.*<sup>1</sup>

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, secara operasional pengaturan hak atas tanah kemudian diatur melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 1 Ayat (1) dan (2):

*“Seluruh Wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”. Ayat (2) “Seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional. Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa bersifat abadi”.*

Kemudian Pasal 2 Ayat (1) bahwa :

*“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.*<sup>2</sup>

Lembaga yang diberi kewenangan untuk mengurus urusan pertanahan adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN). Secara struktur organisasi, BPN merupakan lembaga vertikal yang dipimpin oleh menteri dan bertanggungjawab kepada presiden, sementara secara hierarki Kantor Wilayah yang ada di tiap provinsi bertanggungjawab kepada menteri, dan Kantor Wilayah membawahi kantor kabupaten/kota.

Perubahan nama dari Badan Pertanahan Nasional menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang dimulai sejak pemerintah Joko Widodo-Jusuf Kalla tidak mengubah tugas, fungsi dan kewenangan BPN. Perubahan nama tersebut hanya perubahan nomenklatur serta penambahan kewenangan untuk juga mengurus tata ruang. Sehingga perubahan tersebut tidak menghilangkan kewenangan BPN dalam urusan pertanahan.

---

<sup>1</sup> Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

<sup>2</sup> Pasal 2 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN), setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah, diantaranya: 1) *Persoalan administrasi 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; dan 3) Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.*

Penanganan sengketa pertanahan, selain menjadi tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, upaya penyelesaian juga dapat dilakukan melalui jalur litigasi baik secara administratif (Pengadilan Tata Usaha Negara) maupun secara perdata (Pengadilan Negeri), bahkan oleh pemerintah desa maupun melalui mekanisme penyelesaian secara adat.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian sengketa atas tanah, khususnya yang terjadi di Kecamatan Kajang Kabupaten Bulukumba, apakah penyelesaiannya melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, jalur litigasi, ataukah justru penyelesaiannya dilakukan secara kekeluargaan melalui lembaga adat.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field kualitatif reserch*) yang dilaksanakan di Kecamatan Kajang Kabupaten Bulukumba. Dengan pendekatan yuridis empirik, yang didasarkan pada ketentuan hukum dan fakta yang ada dilapangan. Penulis menggunakan pengumpulan data dengan cara observasi, dan wawancara pada narasumber yang terkait, dan menghasilkan kesimpulan pada penelitian ini.<sup>3</sup>

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh menteri dan bertanggungjawab dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria dan tata ruang. Pengaturan mengenai tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>3</sup> Kusnadi Umar, Pasal Imunitas Undang-Undang 'Corona'dan Kewenangan Badan Pemeriksa Keuangan dalam Menetapkan Kerugian Negara, *El-Iqthisadi: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum*, Volume 2 Nomor 1, (Juni 2020), hlm. 114-129.

ini beberapa kali mengalami perubahan dan yang terakhir adalah Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015, yang mengatur tugas dan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional.

Badan Pertanahan Nasional Mempunyai Visi dan Misi “Menjadi Lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat,serta keadilan dan berkelanjutan sistem kemasyarakatan,kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia”. Sedangkan misinya adalah mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

1. Peningkatan kesejahteraan masyarakat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan;
2. Peningkatan tatanan kehidupan Bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dala kaitannya dengan penguasaan,pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T);
3. Perwujudan tatanan kehidupan Bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa,konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan system pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa,konflik dan perkara di kemudian hari
4. Keberlanjutan system kemasyarakatan,kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa,semangat,prinsip dan aturan yangtertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

#### **1. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bulukumba di Kecamatan Kajang**

Upaya penyelesaian sengketa hak atas tanah di Kecamatan Kajang dilakukan dengan dua cara, yaitu secara litigasi dan non litigasi. Biasanya masyarakat Kajang hanya memakai cara penyelesaian sengketa hak atas tanah dengan jalur pengadilan saja atau biasa disebut melalui jalur litigasi. Jalur litigasi dianggap sebagai cara yang paling tepat untuk memberi kepastian hukum dengan pihak yang bersangkutan, bila dibandingkan dengan melakukan penyelesaian diluar pengadilan atau non litigasi.

Kedua mekanisme penyelesaian tersebut mempunyai perbedaan, dan memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing. Penyelesaian secara litigasi memberi jaminan kepastian hukum untuk dijalankan dan ditaati oleh kedua pihak yang bersengketa. Sedangkan penyelesaian secara non litigasi membuka jalan bagi para pihak untuk mengambil kesempatan mengingkari atau lalai dalam menyelesaikan perkara tersebut.

Begitu pula sebaliknya, penyelesaian secara litigasi mengakibatkan inefisiensi dari segi waktu, tenaga dan biaya berperkara bagi para pihak khususnya penggugat. Sedangkan penyelesaian secara non litigasi memberi efisiensi sengketa hak atas tanah tergantung dari faktor-faktor yang mempengaruhi proses penyelesaian sengketa tersebut, antara lain yaitu : faktor hukum/subtansi, faktor penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, faktor masyarakat, dan faktor kebudayaan dan hukum masyarakat.

Menurut Andi Ilham Mappuji, Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bulukumba, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah.<sup>4</sup>

1. *Persolan administrasi sertifikasi tanah yang kurang jelas, sehingga mencederai tanah yang dimiliki oleh misalnya dua atau tiga 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, politisi maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban yang paling berat. Kepentingan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah petani dan tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.*
3. *Legalitas pemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal, boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan dan para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para/petani pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama diabaikan oleh pemilik aslinya. Mungkin sebagian orang di dunia menganggap remeh persoalan tanah, padahal persoalan tanah harus tetap di perhatikan jangan sampai jatuh ketangan orang yang bukan haknya akibat kelalaian itu sendiri dan harus cepat dicarikan solusinya. Karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus di pertahankan.*

---

<sup>4</sup> Andi Ilham Mappuji, Kepala Badan Pertanahan Nasional Bulukumba, wawancara, Kantor Pertanahan, tanggal, 6 Februari 2020.

Penyebab sengketa dibidang pertanahan seperti yang diungkapkan oleh Kepala BPN Kabupaten Bulukumba secara substansi juga diakui oleh salah seorang warga Kecamatan Kajang:

*"Biasanya yang terjadi dikecamatan kajang tidak hanya persoalan tanah umum seperti kepemilikan tanah yang semenah-menah mengaku miliknya ada banyak motifnya itu, biasa juga masalah batasnya tanahnya, biasa juga masalah hak guna usahanya".<sup>5</sup>*

Upaya penyelesaian terhadap sengketa tanah yang terjadi, khususnya dimasyarakat Kecamatan Kajang terlebih dahulu diupaya penyelesaiannya melalui kepala suku, namun jika upaya penyelesaian tersebut tidak memperoleh hasil, maka biasanya upaya penyelesaiannya dilakukan secara litigasi. Selain itu, upaya litigasi juga kadang menjadi alternatif apabila salah satu pihak merasa dipermalukan dan hal tersebut tidak dapat diselesaikan (baca; didamaikan oleh kepala suku.

*"Persoalan tanah disini biasa selesai di kepala sukunya kajang Cuma persoalan ada namanya pakasiri jadi harus selesai di kepala suku dulu baru kalau tidak ada jalan barumi ke pengadilan atau damai".<sup>6</sup>*

Salah satu kelemahan dari upaya penyelesaiannya non litigasi adalah membuka jalan bagi para pihak untuk mengambil kesempatan mengingkari atau lalai dalam menyelesaikan perkara tersebut. Sedangkan kekurangan dari penyelesaian melalui jalur litigasi adalah akan memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit, sehingga jika terjadi sengketa, maka pilihan pertama adalah diupayakan penyelesaiannya secara non litigasi.

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten (BPN) Bulukumba, dapat terlibat dalam upaya penyelesaian, termasuk pada upaya penyelesaian non litigasi, BPN Bulukumba dapat melakukan mediasi antara pihak yang bersengketa. Upaya mediasi dapat memberikan pengaruh terhadap penyelesaian masalah, sehingga disamping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum, apalagi jika dilakukan oleh BPN sebagai lembaga negara yang aotoritatif dalam urusan pertanahan.

Penyelesaian sengketa pertanahan termasuk melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan BPN untuk menjadi mediator di

---

<sup>5</sup> Maang, Tokoh Masyarakat, wawancara, Kecamatan Kajang, tanggal 9 Februari 2020.

<sup>6</sup> *Ibid.* Maang,

dalam penyelesaian sengketa tanah, oleh karena itu pertanahan dikuasai aspek hukum publik dan hukum privat, tidak semua sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan. Hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan. Apabila adanya penyelesaian pasti dengan sendirinya ada permasalahan yang harus diselesaikan, kasus tersebut bersumber pada sengketa perdata yang berhubungan dengan masalah tanah, dan dalam sengketa tersebut menyangkut pihak-pihak yaitu penggugat dan pihak tergugat.

*“Persoalan dampak yang terjadi pada BPN akan selalu dilindungi oleh pemerintah maupun yang menjadi dasar BPN untuk tidak berpacu pada omongan masyarakat meskipun ada biaya yang dimaksudkan itu sudah menjadu ketentuan, sekalipun penyelesaian sengketa kan biasanya berakhir di pengadilan tetapi bisa juga melalui mediasi yang dibantu oleh BPN”.*<sup>7</sup>

Menurut catatan *Indonesian Institute for Conflict Transformation*, 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.<sup>8</sup>

## **2. Penyebab Terjadinya Sengketa Hak Atas Tanah Kecamatan Kajang**

Faktor penyebab dari konflik dibidang pertanahan antara lain adalah keterbatasan ketersediaan tanah, ketimpangan dalam struktur penguasaan tanah, ketiadaan persepsi yang sama mengenai makna penguasaan tanah, dan ketidaksinkronisasian antara undang-undang dengan kenyataan dilapangan, seperti terjadinya manipulasi pada masa lalu yang mengakibatkan pada era reformasi sekarang 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.<sup>9</sup>

Adapun faktor secara umum, yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah, antara lain:

- a. Terjadinya perubahan pola pemikiran dan penguasaan atas tanah adat;
- b. Tanah yang semula bersifat sosial atau bersifat magic;

---

<sup>7</sup> *Ibid.* Andi Ilham Mappuji.

<sup>8</sup> *Indonesian Institute for Conflict Transformation*, diakses tanggal 15 September 2017.

<sup>9</sup> *Ibid.*

c. Adanya perbedaan persepsi mengenai status tanah adat antara pemerintah dan Masyarakat adat; dan

d. Hubungan keberatan pada suku-suku yang mulai renggang.

Dalam praktik yang sering terjadi di Kantor Badan Pertanahan Nasional, untuk sengketa pertanahan pada umumnya dapat diklasifikasikan dalam kelompok-kelompok berikut;

a) Sengketa pertanahan yang bersifat politis/strategis

Sengketa yang bersifat politis biasanya ditandai hal-hal : melibatkan masyarakat banyak, menimbulkan keresahan dan kerawanan masyarakat, menimbulkan ketidakpercayaan kepada pemerintah atau penyelenggara Negara, mengganggu penyelenggaraan pembangunan nasional, serta menimbulkan bahaya disintegrasi bangsa. Sengketa yang bersifat politis tersebut antara lain disebabkan karena: 1) Eksploitasi dan mendramatisir ketimpangan-ketimpangan keadaan penguasaan dan pemilikan kepada golongan ekonomi lemah; dan 2) Tuntutan keadilan dan keberpihakan kepada golongan ekonomi lemah.

Bentuk-bentuk sengketa pertanahan yang bersifat strategis antara lain:

- 1) Tuntutan pengembalian tanah sebagai akibat pengambilan tanah pada jaman pemerintah colonial;
- 2) Tuntutan pengembalian tanah gerapan yang sedang di kuasai oleh pihak lain;
- 3) Penyerobotan tanah-tanah perkebunan;
- 4) Pendudukan tanah asset instansi pemerintah;
- 5) Tuntutan pemberian hak atas tanah bekas tanah partikelir yang diduduki rakyat;
- 6) Tuntutan pengembalian tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan izin lokasi;
- 7) Masalah-masalah yang timbul sebagai akibat dari kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan dalam skala besar/dsb.

b) Sengketa pertanahan yang bersifat administratif

Sengketa yang bersifat administratif disebabkan karena adanya kesalahan dan kekeliruan penetapan hak dan pendaftarannya. Hal ini disebabkan karena hal-hal berikut:

- 1) Kekeliruan penerapan peraturan; kekeliruan penetapan subyek hak;
- 2) Kekeliruan penetapan obyek hak;
- 3) Kekeliruan penetapan suatu hak;



- 4) Masalah prioritas penerima hak atas tanah;
- 5) Kekeliruan penetapan hak, luas dan batas.

Sengketa yang bersifat administratif pada umumnya bersumber pada kesalahan, kekeliruan maupun kurang cermatan penetapan hak oleh pejabat administrasi (Badan Pertanahan Nasional). Oleh karena itu, penyelesaiannya dapat dilakukan secara administrasi, dalam bentuk tindakan pembatalan, ralat atau perbaikan keputusan pejabat administrasi tersebut kurang memuaskan para pihak, sehingga oleh yang bersangkutan keberatannya tersebut diajukan atau dituntut keadilan peradilan.<sup>10</sup>

## KESIMPULAN

Proses penyelesaian sengketa atas tanah di Kecamatan Kajang akan diupayakan melalui jalur non litigasi yang dilakukan oleh kepala suku. Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa dibidang pertanahan seperti penyerobotan, tumpang tindih kepemilikan, batas tanah, dan kesalahan administrasi pada saat pencatatan atau penetapan hak milik. BPN Kabupaten Bulukumba dapat bertindak sebagai mediator dalam upaya penyelesaian secara non litigasi. Selain itu, BPN juga dapat melakukan penyelesaian secara administratif jika sengketa yang ditimbul disebabkan oleh kesalahan pendataan atau penetapan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Khatibul, Umam, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Yogyakarta: Pustaka Yudisia, 2002).

### Jurnal

Umar, Kusnadi, Pasal Imunitas Undang-Undang ‘Corona’ dan Kewenangan Badan Pemeriksa Keuangan dalam Menetapkan Kerugian Negara, *El-Iqtisadi: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum*, Volume 2 Nomor 1, (Juni 2020).

---

<sup>10</sup> Umam Khatibul, “*Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*”, (Yogyakarta: Pustaka Yudisia, 2002), hlm. 43.

### **Internet**

*Indonesian Institute for Conflict Transformation*. 2006.

### **Peraturan**

Republik Indonesia, Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

### **Wawancara**

Andi Ilham Mappuji, Kepala Badan Pertanahan Nasional Bulukumba, *wawancara*, Kantor Pertanahan, tanggal, 6 Februari 2020.

Maang, Tokoh Masyarakat, *wawancara*, Kecamatan Kajang, tanggal 9 Februari 2020.