

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Bagan Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini diperlukan kajian penelitian terdahulu guna memberikan memberikan landasan teoritis dan kontekstual bagi penelitian yang sedang dilakukan. Dengan merinci kerangka kerja konseptual, kerangka teoritis, dan mendiskusikan temuan penelitian terdahulu, tinjauan pustaka dapat memberikan pemahaman yang mendalam tentang topik penelitian.

No.	Judul	Penulis/Peneliti	Hasil Penelitian
1.	Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah dengan Hak Eigendom (Studi Kasus Sengketa yang Melibatkan Ahli Waris Keluarga Am dan PT. PJ)	Ramzi Farhan (2021)	Peneliti menggali permasalahan terkait dengan pengakuan hak eigendom menurut ketentuan hukum di Indonesia, dengan fokus pada kasus sengketa tanah antara ahli waris AM dan PT.PJ. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa hak eigendom tidak lagi diakui secara umum, maka dapat dilakukan pengajuan permohonan hak milik ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2.	Sengketa Hak Pakai Tanah Sriwedari Dalam Perspektif Hukum Agraria	Joko Ari Wibowo (2018)	Dalam penelitian tersebut, dinyatakan bahwa dalam pertimbangan hukum, hakim menolak permohonan peninjauan kembali terkait sertifikast hak tanah. Hakim merujuk pada keputusan perdata yang mengakui hak atas tanah kepada penggugat. Selain itu, tulisan juga menyebutkan pencabutan dan pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah Sriwedari berdasarkan keputusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

			Dengan demikian, siapapun, baik pemerintah kota maupun ahli waris, berhak atas tanah tersebut.
3.	Status Tanah Bekas Hak Pakai Sriwedari Pasca Putusan Peninjauan Kembali Terhadap Upaya Pengajuan Hak Pakai Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta	Reza Nurfahmi (2012)	Dalam penelitian tersebut disimpulkan bahwa berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, status tanah yang tercakup dalam Hak Pakai nomor 11 dan 15 telah beralih ke penguasaan negara. Kesimpulan ini diperkuat oleh tindakan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta yang memberikan kompensasi kepada ahli waris, sehingga hak ahli waris tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Oleh karena itu, Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta memiliki hak untuk mengajukan Hak Pakai karena Tanah Sriwedari pada dasarnya telah menjadi lambang Kota Surakarta dan digunakan sebagai ruang publik.
4.	Perlawanan Pihak Ketiga Pemegang Sertifikat Hak Pakai Atas Sita Eksekusi Tanah Sriwedari	Azmi Hawari Sunny, Artaji, dan Betty Rubiati (2023)	Permohonan perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan terkait kepemilikan hak atas tanah selain hak milik bisa diterima, tetapi Pemerintah Kota Surakarta dianggap tidak memenuhi persyaratan subjektif karena terlibat dalam sengketa atas tanah Sriwedari. Penulis merekomendasikan bahwa Undang-Undang Hukum Acara Perdata harus memperhitungkan kemungkinan bagi pemegang hak atas tanah untuk melakukan perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi.

			Selain itu, penyelesaian sengketa antara ahli waris R.M.T. Wirjodiningrat dan Pemerintah Kota Surakarta bisa dilakukan melalui negosiasi atau mediasi untuk mencapai kepastian hukum.
5.	Berebut Kendali atas Tanah Baluwarti : Kontestasi Pemerintah Kota Surakarta dan Kaunanan Surakarta atas Tanah Kasultanan dalam Perspektif Game Theory	Farida Ari Anggarawati (2019)	sengketa tanah Baluwarti antara Keraton Kasunanan dan Pemerintah Kota Surakarta merupakan pertarungan antara negara lama dan negara baru untuk mengontrol tanah tersebut. Game theory digunakan untuk menunjukkan bahwa kedua pihak memanfaatkan regulasi pemerintah kota dan kontrol atas aset dan adat keraton Kasunanan untuk mencapai manfaat maksimal. Ketidakjelasan status tanah Baluwarti dianggap sebagai strategi optimal untuk mengendalikan tanah tersebut. Sengketa tersebut di luar Baluwarti digunakan oleh pemerintah untuk mendapatkan legitimasi, sementara keraton Kasunanan tetap berusaha mempertahankan tanah dengan glorifikasi aturan adat dan narasi sejarahnya.
6.	Persertifikatan Tanah Negara Oleh Masyarakat Menjadi Tanah Hak Milik	Arief Budiman (2020)	Pengaturan penguasaan tanah negara oleh masyarakat di Indonesia diatur oleh Perda No. 1 Tahun 2014 tentang IMTN dan Perwali No. 33 Tahun 2017. Proses persertifikatan tanah negara di Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, melibatkan pengajuan IMTN kepada DPPR, diikuti oleh proses persertifikatan yang melibatkan pihak BPN setelah IMTN diterbitkan. Kendala

			utama adalah lamanya proses pensertifikatan karena melibatkan dua proses terpisah, yaitu penerbitan IMTN oleh DPPR dan pembuatan sertifikat oleh BPN.
--	--	--	---

B. Penelitian Terdahulu

1. Pengaturan Tanah Negara

Istilah tanah negara telah tercatat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Pada PP tersebut, Pasal 1 disebutkan bahwa Tanah Negara merupakan tanah yang dikuasai penuh oleh negara³⁰. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dituliskan bahwa Tanah Negara merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan tidak dipunyai sesuatu hak atas tanah³¹. Atas pernyataan tersebut, dapat diartikan bahwa Tanah Negara tidak memiliki kepemilikan selain negara. Dalam hal ini, negara memiliki kekuasaan penuh atas pengelolaannya. Pengaturan ini menegaskan bahwa tanah yang termasuk dalam kategori Tanah Negara sepenuhnya berada di bawah kontrol dan wewenang negara. Oleh karena itu, segala keputusan terkait penggunaan, pemanfaatan, atau perubahan status tanah tersebut sepenuhnya menjadi kewenangan negara. Hal ini mencirikan sifat eksklusif dan dominan dari kepemilikan Tanah Negara yang tidak dapat dimiliki atau diklaim oleh pihak lain di luar otoritas negara.

Diketahui atas pengertian tersebut bahwa tanah negara dapat dianalisis mengenai objek dan subjeknya, dimana tanah menjadi objek dan Negara menjadi subjeknya. Dalam tinjauan yuridis, hubungan hukum dapat terwujud

³⁰ Peraturan pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Pasal 1.

³¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

dalam bentuk kepemilikan, kekuasaan, atau kepunyaan. Dalam konsep hukum, ketiga istilah tersebut memiliki artian yang berbeda-beda dimana memiliki makna dan konsekuensi hukum yang berbeda. Pengertian yuridis “menguasai” atau “dikuasai” merujuk pada seseorang secara faktual mengelola atau menghuni tanah, tetapi belum menjamin bahwa individu tersebut adalah pemilik tanah³². Sebaliknya, apabila dikatakan bahwa tanah tersebut "dimiliki" atau merupakan "kepunyaan" dalam arti *Ownership* dari segi yuridis, ini mengindikasikan bahwa tanah tersebut secara sah adalah kepunyaan atau milik seseorang. Namun, pernyataan ini tidak menjamin bahwa individu tersebut secara fisik menguasai tanah tersebut, karena mungkin terdapat hubungan kerjasama atau perjanjian kontraktual tertentu.

Tanah negara merupakan tanah negara yang bebas sehingga diartikan bahwa tanah negara tidak atau belum pernah dilekati oleh sesuatu hak apapun. Selain itu, terdapat Tanah Negara yang tidak bebas dimana terdapat hak-hak rakyat atas tanah yang dikuasai atau diduduki oleh rakyat atas tanah. Di tahun 1960, Peraturan Dasar Pokok Agraria atau UUPA diterbitkan dan terdapat tinjauan mengenai pengertian Tanah Negara. Dalam peraturan UUPA, Tanah Negara merupakan tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah. Dalam interpretasi tersebut, diartikan bahwa UUPA lebih memaknai “menguasai” dan bukan “memiliki” dalam hubungan antara negara dan tanah, sehingga negara dapat mengelola namun tidak memiliki kepemilikan atas Tanah Negara³³.

³² Kusumadara, A. (2013). Perkembangan Hak Negara Atas Tanah: Hak Menguasai Atau Hak Memiliki?. *Jurnal Media Hukum*, 20(2), hlm 269.

³³ Sari, N. L. A. (2021). Konsep hak menguasai negara terhadap tanah dalam hukum tanah (uupa) dan konstitusi. *Ganec Swara*, 15(1), hlm. 993.

C. Hak Penguasaan atas Tanah oleh Pemerintah Daerah

Hak penguasaan diartikan sebagai hak hukum yang memberikan izin seseorang atau entitas untuk menguasai atau mengontrol atas tanah secara fisik atau factual.³⁴ Hak penguasaan tidak selalu berarti kepemilikan tanah secara yuridis. Sebaliknya, dapat diartikan dalam hak pakai, hak sewa, atau hak pengelolaan tanah. Hak penguasaan berfokus pada aspek fisik atau faktual dimana seseorang memiliki kemampuan dalam menguasai, menggarap, atau menghuni tanah tanpa secara otomatis menjadi pemilik tanah tersebut. Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, dituliskan bahwa negara memiliki wewenang yakni hak menguasai Negara atas tanah, sebagai berikut:³⁵

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Pasal 2 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa negara memiliki wewenang atau hak menguasai atas tanah, yang mencakup regulasi dan pelaksanaan terkait peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Selain itu, negara berwenang menetapkan serta mengatur hubungan hukum antara individu atau kelompok dengan bumi, air, dan ruang angkasa,

³⁴ Amir, A. (2019). Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 8(1), 51-65.

³⁵ Sari, I. (2020). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1), hlm 78.

termasuk mengelola keterkaitan hukum yang melibatkan perbuatan-perbuatan hukum terkait dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Dengan demikian, pernyataan ini menunjukkan bahwa negara memiliki kontrol penuh dalam mengelola aspek-aspek tersebut untuk memastikan keberlanjutan dan ketertiban penggunaan serta pemeliharaan sumber daya alam.

Pada konteks Hak Penguasaan atas Tanah oleh Pemerintah Daerah, dalam UUPA Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh Pemerintah Daerah adalah hak pakai. Hak Pakai telah dijelaskan dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA. Pasal 41 dituliskan:

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini”³⁶

Pasal 41 UUPA mendefinisikan Hak Pakai sebagai hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau milik orang lain. Hak ini memberikan wewenang dan kewajiban yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau melalui perjanjian dengan pemilik tanah, tanpa harus berbentuk perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Pentingnya hak ini terletak pada fakta bahwa segala

³⁶ Pasal 41 UUPA.

sesuatu yang berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut harus sesuai dengan nilai dan ketentuan undang-undang yang berlaku.

Ketika kita menghubungkan hal ini dengan konteks Hak Penguasaan atas Tanah oleh Pemerintah Daerah, UUPA Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 menjelaskan bahwa hak yang dapat dikuasai oleh Pemerintah Daerah adalah hak pakai. Artinya, Pemerintah Daerah memperoleh kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah dengan berlandaskan pada prinsip-prinsip yang diatur dalam Pasal 41 UUPA. Dengan adanya hak pakai ini, Pemerintah Daerah memiliki kendali atas penggunaan tanah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahannya dan memastikan bahwa tindakan tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

D. Tinjauan Umum Hukum Tata Usaha Negara

Indonesia merupakan negara hukum. Hal tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada Pasal 1 ayat (3). Sebagai negara hukum, diartikan bahwa negara siap menyelesaikan berbagai macam permasalahan melalui hukum. Julius Stahl juga menuliskan konsep *Rechtsstaat* dimana terdapat unsur-unsur negara hukum:³⁷

1. Perlindungan HAM
2. Pemisahan atau pembagian kekuasaan untuk menjamin hak-hak
3. Pemerintahan berdasarkan Perundang-undangan
4. Peradilan administrasi dalam perselisihan

³⁷ Ramli, R., Afzal, M., & Ardika, G. T. (2019). Studi Kritis Terhadap Konsep Negara Hukum. *Media Keadilan: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), hlm 135.

Salah satu yang digarisbawahi dalam penulisan ini adalah mengenai peradilan administrasi negara. Peradilan Administrasi Negara tersebut telah tertulis dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dalam pembentukan peraturan tersebut, PTUN memiliki tujuan untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak rakyat yang mana bersumber dari hak-hak individu. Selain itu, PTUN akan memberikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat yang didasarkan pada kepentingan bersama. Atas penjelasan dari peraturan perundang-undangan tersebut, jelas bahwa Pengadilan Administrasi Negara (PTUN) hadir sebagai alat kontrol terhadap berbagai macam tindakan yang dilakukan oleh pejabat administrasi negara sehingga mampu turut melindungi hak-hak masyarakat³⁸.

E. Teori Keadilan Hukum

Dikenal dengan istilah *the rule of law* atau negara hukum, Indonesia menjadi salah satu negara yang berpegang pada hukum dengan penegakan yang seadil – adilnya. Konsep negara hukum ini memfokuskan pada perlindungan terhadap HAM dan persamaan kedudukan di depan hukum sehingga keadilan menjadi salah satu hal yang diutamakan³⁹. Dengan sistem hukum yang berhubungan dengan tujuan negara, hukum menjadi sebuah cerminan terkait dengan kecerdasan, sosial, ekonomi, hingga iklim politik⁴⁰. Hamzani menambahkan bahwa istilah negara hukum ini dapat diartikan sebagai tidak ada

³⁸ Astomo, P. (2014). Eksistensi peradilan administrasi dalam sistem negara hukum Indonesia. *Jurnal Yuridis*, 1(1), hlm. 47.

³⁹ Hutagalung, S. M. (2017). Penegakan Hukum Di Indonesia: Apakah Indonesia Negara Hukum?. *Sociae Polites*, hlm 121.

⁴⁰ Hamzani, A. I. (2014). Menggagas Indonesia Sebagai Negara Hukum Yang Membahagiakan Rakyatnya. *Yustisia*, 3(3), hlm 139.

satu pun yang berasa di atas hukum dan hukumlah yang berkuasa. Dengan kata lain, hukum menjadi salah satu kekuasaan tertinggi sehingga segala bentuk tindakan harus dilandasi oleh hukum dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Secara mendalam, Indonesia tidak hanya berkonsep murni pada peraturan hukum / perundang – undangan saja, namun juga memerlukan konsep khas dan khusus di Indonesia yang dapat berupa nilai – nilai luhur yang ada di Indonesia. Di Indonesia sumber hukum didasarkan pada peraturan perundang – undangan tertulis yakni UUD 1945 serta hukum Pancasila. Dengan kedua hukum tersebut, Indonesia mampu menegakkan hukum yang sesuai dengan Perundang – Undangan serta disesuaikan dengan ideologi negara (Pancasila) yang bersifat multi ras, multi kultur, multi etis, dan multi agama.

Lebih lanjut, hukum di Indonesia bukan hanya menjadi seperangkat peraturan yang harus diikuti, tetapi juga merupakan instrumen pemutus keadilan. Prinsip-prinsip dasar hukum, seperti yang tercantum dalam UUD 1945 dan Pancasila, memberikan landasan bagi sistem hukum Indonesia untuk memastikan keadilan dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat. Dalam menangani sengketa, sistem peradilan bertujuan untuk memberikan keputusan yang adil dan merata, tanpa memandang status sosial, ekonomi, atau latar belakang individu yang terlibat. Keadilan hukum memastikan bahwa setiap pihak yang terlibat dalam sengketa memiliki akses yang sama terhadap proses hukum⁴¹. Hak untuk dipertahankan dan hak untuk mendapatkan keadilan harus diberikan kepada semua pihak tanpa kecuali. Dengan demikian, keputusan pengadilan diharapkan dapat mencerminkan kebenaran materiil dan mengedepankan keadilan substansial.

⁴¹ Ruman, Y. S. (2012). Keadilan Hukum dan Penerapannya dalam Pengadilan. *Humaniora*, 3(2), hlm. 348.

F. Teori Sengketa Tanah

1. Bentuk-Bentuk Sengketa Atas Tanah

Permasalahan sengketa atau konflik tanah merupakan isu yang terus berlangsung dan tetap menjadi persoalan yang rumit dalam masyarakat. Sengketa diartikan sebagai pertikaian atau ketidaksepakatan yang timbul antara dua pihak atau lebih karena perbedaan pandangan, kepentingan, atau klaim terhadap suatu hal. Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 mengenai Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 memberikan definisi Sengketa Pertanahan sebagai perbedaan pendapat tentang keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah beserta peralihan haknya, serta penerbitan bukti haknya, baik antara pihak yang berkepentingan maupun dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Menurut hukum, sengketa merujuk pada ketidaksepakatan atau pertentangan yang memerlukan penyelesaian melalui sistem peradilan atau mekanisme mediasi. Dalam tulisannya Nasution (2019) menyatakan terkait dengan bentuk-bentuk sengketa atas tanah, diantaranya:⁴²

- a. Masalah yang menyangkut prioritas yang diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap suatu atas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).

⁴² Nasution, M. A. (2019). Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan No. 25/PDT. G/2011/PN-RAP) (Doctoral dissertation, Universitas Sumatera Utara), hlm 80.

- c. Kesalahan atau kekeliruan dalam pemberian hak yang disebabkan keambiguan maupun ketidakbenaran penerapan peraturan.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek sosial praktik/bersifat strategis.

Berbagai macam bentuk sengketa tanah tersebut memiliki mekanisme penyelesaiannya masing-masing disesuaikan dengan kompleksitas dan sifat konflik yang muncul.

2. Faktor Penyebab Sengketa Atas Tanah

Banyaknya permasalahan mengenai sengketa tanah memberikan bukti bahwa berbagai macam hal mampu menjadi faktor penyebab sengketa atas tanah. Dalam tulisannya, Permadi (2023) menyatakan bahwa tanah menjadi salah satu wilayah atau area yang memerlukan kepemilikan atau penguasaan sehingga terkadang, wilayah yang tidak memiliki kepemilikan menjadikannya diakui oleh orang lain tanpa adanya bukti yang sah. konflik muncul dari ketidakserasian dalam penggunaan tanah antara sektor pertanian dan nonpertanian⁴³. Kesenjangan ini dapat menyebabkan konflik kepentingan antara pengembangan ekonomi dan pelestarian sumber daya pertanian. Keberpihakan terhadap golongan ekonomi yang lemah juga menjadi sumber konflik sengketa. Jika kebijakan pertanahan cenderung tidak memihak kepada masyarakat dengan ekonomi yang rendah, hal ini dapat menimbulkan ketidakpuasan dan perselisihan terkait distribusi sumber daya.

Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat, seperti hak ulayat juga menjadi titik konflik penting. Pemahaman yang tidak

⁴³ Permadi, I. P. (2023). Potensi Sengketa Hak Atas Tanah di Indonesia. *JUSTISI*, 9(2), hlm.211.

memadai terkait nilai dan keberlanjutan hak-hak ini dapat merugikan masyarakat adat dan menciptakan konflik antara sistem hukum adat dan hukum positif. Dalam penelitiannya, Ningrum (2014) mengungkapkan bahwa terdapat tiga faktor utama yang menjadi penyebab munculnya permasalahan sengketa tanah, yakni:⁴⁴

- a. Sistem administrasi pertanahan yang dinilai kurang mampu menangani ketidakjelasan dalam sertifikasi tanah. Hal ini menyebabkan berbagai macam permasalahan sengketa tanah bermunculan.
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata sehingga memicu ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah. Hal tersebut dapat berdampak terhadap keberlanjutan dimana faktor ekonomi, politis, serta sosiologi dapat terganggu. Masyarakat kelas bawah dapat cenderung tertindas dan memikul beban lebih berat.
- c. Legalitas kepemilikan tanah yang didasarkan pada bukti formal berupa sertifikat, tanpa memerhatikan produktivitas tnaah. Hal ini dapat memicu kapitalisme dalam masyarakat.

3. Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah

Bentuk-bentuk sengketa tanah tersebut memiliki mekanisme penyelesaian yang beragam, disesuaikan dengan kompleksitas dan sifat konflik yang muncul. Sengketa yang menyangkut prioritas hak atas tanah dapat diselesaikan melalui proses peradilan yang menentukan pemegang hak yang sah. Mekanisme ini memerlukan penilaian dan interpretasi hukum terkait status dan prioritas hak atas tanah. Selain peradilan, beberapa sengketa

⁴⁴ Ningrum, H. R. S. (2014). Analisis hukum sistem penyelesaian sengketa atas tanah berbasis keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2), hlm 224.

tanah juga dapat diatasi melalui mekanisme alternatif seperti mediasi atau arbitrase. Mediasi merupakan proses di mana pihak ketiga yang netral membantu para pihak yang bertikai untuk mencapai kesepakatan tanpa harus melewati proses formal di pengadilan. Sementara itu, arbitrase melibatkan arbiter yang memutuskan sengketa berdasarkan bukti dan argumen yang diajukan, yang mana seringkali dengan hasil bersifat mengikat⁴⁵.

G. Peraturan Pemerintah terkait Sengketa Tanah

1. PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Beberapa peraturan tertulis mampu menjadi sumber rujukan dalam memutus segala perkara terkait dengan sengketa tanah. Dalam peraturan tersebut, dapat dianalisis mengenai beberapa definisi sehingga mampu menjadi landasan penting dalam memahami dan memutuskan perkara terkait sengketa tanah. Pasal 1 menjelaskan definisi Tanah Negara sebagai tanah yang tidak memiliki hak atas tanah tertentu, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat, dan bukan merupakan aset milik negara atau milik daerah.

Hak pakai adalah hak untuk memanfaatkan dan menikmati hasil-hasil yang diambil dari tanah orang lain tanpa mengubah substansi tanah tersebut. Hak ini memberikan izin kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah, baik untuk kebutuhan pertanian, perkebunan, pemukiman, atau keperluan lainnya, tanpa memberikan hak kepemilikan penuh atas tanah tersebut. Hak

⁴⁵ Kurniati, N. (2016). Mediasi-Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah. *Jurnal Sosio Humaniora*, 18(3) hlm. 200.

pakai umumnya bersifat terbatas dan dapat diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain melalui perjanjian atau izin. Dalam Pasal 52 ayat (1) dituliskan bahwa Hak Pakai di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun⁴⁶. Diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Pada Pasal 54 dituliskan bahwa Pemberian hak pakai diharuskan atau wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan sehingga apabila tidak didaftarkan maka tidak dapat memiliki hak pakai.

2. PP No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara

Peraturan ini memberikan kejelasan terkait dengan Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Dalam Pasal tersebut, dijelaskan mengenai definisi Tanah Negara yakni tanah yang dikuasai penuh oleh Negara. Istilah ini mencakup tanah yang menjadi hak milik penuh dan berada di bawah kendali otoritas pemerintah. Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 memberikan kewenangan kepada Menteri Dalam Negeri terkait dengan penguasaan tanah Negara. Jika penguasaan tanah Negara tersebut berada di bawah wewenang Menteri Dalam Negeri, maka Menteri Dalam Negeri memiliki hak:⁴⁷

a. Menyerahkan Penguasaan

Menteri Dalam Negeri berwenang untuk menyerahkan penguasaan tanah tersebut kepada suatu Kementerian, Jawatan, atau Daerah Swatantra untuk keperluan tertentu yang diatur dalam Pasal 4.

b. Mengawasi Penggunaan

⁴⁶ PP No. 18 Tahun 2021, Pasal 52 ayat (1)

⁴⁷ PP. No 8 Tahun 1953, Pasal 2

Menteri Dalam Negeri memiliki kewajiban untuk mengawasi agar tanah Negara yang telah diserahkan (sesuai dengan poin a) dipergunakan sesuai dengan peruntukannya. Selain itu, Menteri Dalam Negeri bertindak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 8.