

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA TENTANG TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

#### **A. Perihal Hak Atas Tanah Menurut Undang – Undang Pokok Agraria**

##### **1. Pengertian Tanah**

Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi.

Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (ayat 1) UUPA, Yang menentukan “atas dasar hak mengusasi dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum. (Arba, 2021)

Pengertian Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- b. Keadaan bumi disuatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagianya).

Tanah juga bisa dikatakan lapisan lepasan permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanami tumbuhan yang disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut dengan tanah banguanan. Di dalam tanah garapan itu dari atas kebawah berturut-turut dapat sisiran Garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam. (Sunindhia & Widiyant, 1998)

Pengertian Tanah lebih lanjut juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.

## 2. Macam – Macam Hak Atas Tanah

### 1. Hak Milik

Dalam UUPA Pengertian hak Milik di Rumuskan dalam Pasal 20 UUPA yaitu:

- 1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyaai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

(Panget, 2013)

## 2. Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 28 UUPA, definisi Hak Guna Usaha (HGU) adalah Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan. Pengaturan penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah sebagai upaya untuk mewujudkan kepastian hukum tentang Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut melalui PP 18/2021.

Berdasarkan PP 18/2021, telah lebih jelas dan tegas mengatur tentang berbagai hal, baik mengenai larangan dan hak bagi pemegang Hak Guna Usaha, maupun mengenai hapusnya Hak Guna Usaha, namun pada pokoknya pengaturan tersebut tidak lepas dari prinsip pengaturan oleh Negara guna mewujudkan pemanfaatan dan penggunaan tanah untuk kemakmuran rakyat.

Hak Guna Usaha pada pokoknya merupakan hak untuk mengelola sebidang tanah yang diberikan oleh negara kepada suatu badan usaha atau perorangan pada jangka waktu tertentu dalam rangka meningkatkan produktivitas dan kesejahteraan masyarakat. Pemberian Hak Guna Usaha paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 (dua puluh lima) tahun serta dapat diperbaharui paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun. Namun penguasaan Hak Guna Usaha oleh Badan Usaha pada kenyataannya lebih banyak tidak produktif sehingga berdampak pada kesejahteraan masyarakat, pada akhirnya pemberian Hak Guna Usaha kepada Badan

Usaha lebih banyak dibiarkan atau dengan sebutan lain ditelantarkan.

(Nadya & Hernawan, 2024)

### 3. Hak Guna Bangunan

HGB diatur dalam Pasal 35 Ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa “HGB merupakan suatu hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan terhadap tanah yang bukan menjadi miliknya sendiri/pribadi dan memiliki batas waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan yang dapat memiliki HGB menurut Pasal 36 Ayat (1) UUPA yaitu WNI dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum positif di Indonesia dan bertempat tinggal/menduduki wilayah di Indonesia.

Adanya suatu kepastian hukum terkait waktu pemberiannya. Dengan diberinya perpanjangan waktu tersebut, jika HGB telah berakhir, maka HGB atas tanah negara, atas permintaan pemilik atau pemegang haknya dapat diperpanjang dan diperbarui. Pemberian status Hak Milik ini didahului dengan penghapusan HGB atau hak pakai dalam buku tanah dan sertifikat. Selanjutnya pemberian status hak milik tersebut harus dibuatkan buku tanahnya dan diterbitkannya SHM yang didasarkan pada data fisik yang terdapat pada pendaftaran HGB atau Hak Pakai yang dihapuskan hak atas tanahnya tersebut. Demi meningkatkan serta menjunjung kesejahteraan dan ketentraman masyarakat agar terciptanya suatu keadilan terutama bagi pemegang HGB, pemerintah mengeluarkan KEPMEN Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah

Tinggal. Peraturan tersebut dipakai sebagai dasar dan pedoman selain peraturan perundang-undangan yang lain yang berkaitan dengan peningkatan HGB menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal. Ketentuan tersebut harus memenuhi syarat peningkatan hak atas tanah dengan memiliki SIMB atau Surat Izin Mendirikan Bangunan dan sertifikat HGB yang asli lalu diserahkan pada kantor BPN setempat. (Laksono et al., 2023)

### **3. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah**

Pengertian pendaftaran menurut harun Al Rashid, berasal dari kata cadastre bahasa Belanda Kadaster suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau lain-lain atas hak terhadap suatu bidang tanah. Sedangkan pengertian Pendaftaran Tanah menurut Boedi Harsono, adalah “suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupaya pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka menjamin jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharaanya”. (Al-Rashid, 1987)

Pengertian pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 ayat 1 peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah “rangkaian yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan

teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Jadi kegiatan pendaftaran tanah, meliputi:

- a. Bidang fisik, yaitu pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur.
- b. Bidang yuridis, yaitu pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak dan pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya.
- c. Penerbitan surat tanda bukti hak (sertifikat)

Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan pelindung hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak yang lain terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat tanda buktinya.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tata tertib administrasi pertanahan.

Sedang tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono secara jelas dinyatakan bahwa penjelasannya pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Sistem pendaftaran tanah mempermasalkan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran tanah ada 2 (dua) macam, yaitu system pendaftaran akta (registration of deeds) dan sistem

pendaftaran hak (registration of title). Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau penciptaan hak baru, peralihan serta pembebanannya dengan hak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta.

Pada sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh pejabat pendaftaran tanah. Dalam sistem ini pejabatnya bersifat pasif sehingga ia tidak melakukan penyelidikan data yang tercantum dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Untuk memperoleh data yuridis yang diperlukan harus melakukan apa yang disebut “title search” yang dapat memakan waktu lama dan biaya.

Pada sistem pendaftaran hak, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diperlukan yang diciptakan dan perubahan-perubahan kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahan yang terjadi disediakan suatu daftar ialah register, atau disebut juga buku tanah. Buku tanah ini disimpan di kantor Pertanahan dan terbuka untuk umum. Dalam sistem ini pejabat pendaftaran tanah bersikap aktif dan sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan register (certificate of title). Sistem pendaftaran tanah akan mempengaruhi sistem publikasi yang digunakan pada suatu Negara.

#### **4. Stelsel Pendaftaran Tanah**

Dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah dikenal dua stelsel publikasi, yaitu stelsel publikasi positif dan stelsel publikasi negatif.

##### **1. Stelsel Publikasi Positif**

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, maka harus ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.

Maka apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak keluarga yang mempunyai bukti dan beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak meskipun kemudian keterangan-keterangan yang di dalamnya tidak benar.

Ciri-ciri pokok stelsel ini:

- a. Sistem ini menjamin sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ia ternyata bukan pemilik tanah yang sebenarnya. Jadi sistem ini memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.
- b. Pejabat-pejabat pertanahan dalam sistem ini memainkan peranan yang aktif, yang menyelidiki apakah hak atas tanah

yang dipindah itu dapat didaftar atau tidak, dan menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya serta apakah formalitas yang disyaratkan telah terpenuhi atau belum.

- c. Menurut sistem ini, hubungan antara hak dari orang yang namanya tercantum dalam buku tanah dengan memberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan. (Effendi, 1983)

Kebaikan dari stelsel publikasi positif adalah:

- a. Adanya kepastian dari buku tanah, sehingga mendorong orang untuk mendaftarkan tanahnya.
- b. Pejabat pertanahan melakukan peran aktif dalam melaksanakan tugasnya.
- c. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Sedangkan kelemahan stelsel publikasi positif adalah:

- a. Adanya peran aktif para pejabat pertanahan mengakibatkan diperlukan jumlah petugas yang lebih banyak dan waktu yang lebih lama dalam proses pendaftaran tanah.
- b. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh kerena kepastian dari buku tanah itu sendiri.
- c. Dalam penyelesaian persoalan maka segala hal yang seharusnya menjadi wewenang pengadilan ditempatkan dibawah kekuasaan administrative.

## 2. Stelsel Publikasi Negatif

Menurut stelsel ini surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keterangan – keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. (Abdurahman, 1983)

Jadi, jaminan perlindungan yang diberikan oleh stelsel publikasi negatif ini tidak bersifat mutlak seperti pada stelsel publikasi positif. Selalu ada kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan bahwa telah diangga memegang hak yang sebenarnya.

Ciri-ciri stelsel negatif:

- a. Pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika ternyata dikemudian hari diketahui bahwa ia bukan pemilik sebenarnya. Hak dari mana yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, jadi perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah.
- b. Pejabat pertanahan bersifat pasif, artinya tidak berkewajiban menyelidiki kebenaran data-data yang diserahkan kepadanya.

## **B. Perihal Tumpang Tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Tumpang Tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah merujuk pada situasi di mana satu bidang tanah memiliki lebih dari satu sertifikat hak, yang dapat mengakibatkan klaim ganda terhadap lahan yang sama. Hal ini sering terjadi karena ketidakjelasan batas-batas tanah atau kesalahan dalam proses pendaftaran tanah, yang menyebabkan sertifikat yang diterbitkan tidak mencerminkan kondisi fisik tanah secara akurat.

Salah satu isu utama dalam ranah agraria ialah konflik pertanahan, atau yang sering disebut sebagai sengketa tanah. Keterbatasan dan kelangkaan lahan yang tidak berubah-ubah menciptakan kesenjangan dengan populasi yang terus berkembang. Kesulitan ini menyebabkan konflik kepentingan dalam hal akses, kepemilikan, pemanfaatan, dan pengelolaan tanah. Tanah dan manusia dihubungkan erat, dan selama ada kehidupan, kebutuhan akan tanah akan selalu ada. Sebagai penguasa tertinggi atas tanah, Pemerintah Republik Indonesia memiliki tanggung jawab guna menangani dan memberikan solusi terhadap konflik-konflik tersebut. Solusi yang diusulkan diharapkan dapat menciptakan keadilan dan kepastian hukum terkait pertanahan guna seluruh lapisan Masyarakat.

Konflik pertanahan ialah interaksi kompleks antara dua pihak atau lebih, seperti dalam kasus tumpang tindih klaim kawasan yang disebut sebagai hutan, padahal fakta empiric menunjukkan adanya pemukiman. Ini dapat memicu konflik kepentingan, misalnya terkait sektor perkebunan,

pertambangan, infrastruktur, Barang Milik Negara (BMN), lingkungan, dan kehutanan. Pendaftaran tanah menjadi langkah strategis guna mengurangi sengketa hak atas tanah, karena tanah yang sudah terdaftar dapat disertifikasi, baik guna pertama kali maupun pemeliharaan data pertanahan. Proses ini menjadi tanggung jawab Pemerintah Pusat di seluruh wilayah Indonesia. Sertifikasi memberikan tanda bukti hak atas tanah yang sah menurut hukum, dan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menjadi dasar hukum guna menjamin kepastian hukum terkait hak atas tanah di masyarakat Indonesia. Pasal 19 ayat (1) UUPA menegaskan perlunya pendaftaran tanah oleh Pemerintah guna menjamin kepastian hukum. (Luvianti & Rasji, 2023)

## **2. Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah**

Keberadaan tanah di dalam kehidupan masyarakat merupakan suatu hal potensial ekonomi yang tinggi dan memiliki nilai dalam kehidupan. Keberadaan tanah ini hal ini memiliki keperluan sebagai tanda bukti yang adaanya sertifikat sebagai sarana yang kuat dalam pendukung adanya bukti kepemilikan, keberadaan telah terjadi gugatan tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah, yaitu penerbitan sertifikat pemohon baru dilanjutkan oleh sertifikat termohon. Konflik di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan penyidikan kasus oleh BPN mengungkap adanya tumpang tindih hak milik, karena kesalahan pengukuran, pada waktu tergugat salah menandai batas-

batas bidang tanah. Hal ini sebagian disebabkan karena (BPN) tidak memiliki peta pendaftaran tanah yang komprehensif di wilayah tersebut pada saat itu. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebenarnya sudah berusaha mengusut sedetail mungkin, namun kesalahan masih saja terjadi dalam pengumpulan informasi fisik dan hukum tentang tanah. Faktor internal adalah kesalahan yang dilakukan oleh pihak (BPN) dimana petugas yang bertugas tidak memeriksa apakah tanah tersebut sebelumnya telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sehingga menimbulkan sertifikat ganda. Selain itu, petugas (BPN) kurang rajin melakukan penertiban fisik dan detail hukum kavling. Pada saat yang sama, buruknya sistem peta real estat merupakan faktor eksternal.

Penilaian lahan merupakan salah satu bentuk keberlanjutan yang dilaksanakan oleh pemilik dan negara, berdasarkan akuntansi yang dipantau, data dikumpulkan, dikelola dan disajikan pada peta tanah wilayah setempat. Faktor penyebab terjadinya tumpeng tindih sertifikat disebabkan oleh beberapa faktor, begitu juga faktor internal (BPN), kantor desa/kecamatan, yang dapat disebabkan oleh beberapa faktor, oleh individu seorang kandidat. Beberapa faktor yang terkait akan hal menyebabkan kurangnya informasi (BPN) berasal dari desa/daerah. Dengan tidak mengikuti prosedur penerbitan sertifikat hak milik bertentangan dengan ketentuan undang-undang menjadi alasan terjadinya duplikasi oleh Badan Pertanahan (BPN), sertifikat kepemilikan tanah dan peraturan. (Mahadewi et al., 2024)

### **3. Penyelesaian Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah**

Penyelesaian sengketa di Indonesia secara umum dapat dilakukan dengan dua (2) cara, yaitu litigasi dan non-litigasi. Penerapan litigasi menggunakan sarana peradilan dalam pengagunan yang menganut asas kesederhanaan, kecepatan dan murah. Prosesnya sangat formal dan terstandarisasi di semua tahapan proses. Hal ini tentu memiliki nilai lebih besar dalam hal kejelasan dan kepastian prosedur, namun pada kenyataannya proses penyelesaian sengketa yang ada saat ini dipandang tidak efisien dan efektif. Anggapan tersebut didasari oleh kenyataan bahwa proses hukum seringkali memerlukan waktu yang lama dan memakan waktu yang lama. Apalagi perselisihan tersebut berujung pada pengambilan keputusan yang dianggap tidak mempertimbangkan kepentingan bersama karena lebih mengarah pada win-win solution dibandingkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan/ADR. (Triana, 2019)

Konsultasi merupakan adanya pengarahan yang diberikan oleh sesorang yang pahamakan kekhususan dalam satu bidang dalam memebrikan eduksi terhadap permasalahan dimiliki (Albar Andi Ardillah, 2019). Contoh konsultasi adalah adanya pertemuan dari klien dengan pengacara akan permasalahan hukum. Konsultasi dilakukan dengan adanya pertimbangan akan kepentingan pribadi bagi pihak yang melakukan konsultasi dan dilakukan tanpa harus diketahui ataupun memerlukan ijin dari pihak lawan. Negosiasi adalah tindakan yang yang diberikan upaya tawar menawar dua belah pihak dalam memperoleh kesepakata yang

dirasakan. Negosiasi tercapai apabila terpenuhinya kepentingan para pihak. Konsiliasi adalah dimana penyelesaian menyerahkan kepada orang yang nantinya mencari fakta akan kebenaran dalam penyelesaian masalah (Syarief, 2014). Konsiliator dalam hal ini memiliki peranan yang aktif dalam penyelesaian sengketa. Kemudian yang terakhir ialah Mediasi dan Arbitrase, mediasi biasanya dilakukan apabila konsultasi dan negosiasi yang dilakukan para pihak tidak mencapai kesepakatan. Mediasi penyelesaian permasalahan kedua belah pihak dengan adanya upaya damai yang ditawarkan terpenuhinya segala permintaan para pihak dan dikeluarkanya akta perdamaian, Dalam mediasi ini adanya mediator dalam penyelesaian yang dilakukan. Pasal 6 ayat (6) UU ADR memberikan batas waktu paling lama tiga puluh hari (30) kepada para pihak untuk melakukan mediasi. Sedangkan arbitrase berdasarkan UU ADR ialah cara penyelesaian sengketa perdata diluar peradilan umum berdasarkan perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak. Arbiter dalam melakukan arbitrase dipilih oleh para pihak dengan membuat persetujuan secara tertulis, selain itu putusan arbitrase bersifat final dan mengikat. (Gonibala et al., 2022)

#### 4. Dasar Hukum

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik secara langsung seperti bercocok tanam atau tempat tinggal. Kebutuhan akan tanah semakin meningkat seiring dengan perkembangan politik, ekonomi, sosial budaya

serta meningkatnya pertumbuhan masyarakat. Setiap orang hak dasar tentang tanah keberadaannya dijamin dalam UUD RI Tahun 1945. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 secara konstitusional, berbunyi “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Dapat diketahui atas dasar hal tersebut, yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yaitu untuk kemakmuran rakyat. (Santoso, 2008)

Bidang pertanahan telah mengeluarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dalam melaksanakan hal tersebut.

Tanah menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA yaitu “permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”. Pasal 4 ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria secara garis besar menjelaskan bahwa yang dimaksud tanah tersebut, memberi wewenang untuk mempergunakan tanah untuk kepentingan pemakain tanah dalam batas-batas berdasarkan UUPA dan peraturan lain yang lebih tinggi. (Chomzah, 2002)

UUPA telah menetapkan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, sebagaimana tercantum pada pasal 19 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Untuk menindaklanjuti hal tersebut diatas, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk penyempurna Peraturan Pemerintah sebelumnya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah pada masyarakat merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia.

Pada Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 tahun 1961 menegaskan secara garis besar “Sertifikat” merupakan surat tanah bukti hak yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, terdiri atas Salinan Buku Tanah menjadi satu. Dalam suatu permasalahan tanah, Sertifikat dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk mendapatkan kepastian hukum dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah.

Tingginya permasalahan pertanahan tidak saja membuat resah masyarakat, namun juga mempengaruhi kinerja BPN sebagai lembaga yang misi utamanya adalah melakukan administrasi pertanahan. Tanah yang disengketakan tidak boleh dikelola oleh pemegang sertifikat atau pihak lain. Secara ekonomi hal ini sangat merugikan karena lahan yang dikuasai pihak

lain sudah tidak produktif lagi. Tanah tidak dapat digunakan untuk memproduksi barang, jasa, dan digunakan sebagai jaminan bank. Jika permasalahan Sertifikat yang dikuasai oleh pihak lain namun masih dalam haknya untuk dioperasikan tidak ditangani secara baik, jadi dapat mengganggu keseimbangan perekonomian.