

ANALISIS SENGKETA LAHAN PERSIL MILIK MASYARAKAT PENDUDUK WILAYAH NOMOR 84 D. III BLOK 002 DI DESA GUNUNG PUTRI KABUPATEN BOGOR DENGAN PT. GUNUNG PUTRI SEPAKAT**(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1910 K/Pdt/2019)**Mutiarahmah Yunessa¹, Rika Yudhi², Ananda Medhisya Putri³, Ryou Tanto Nugraha⁴,
Muhammad Bintang⁵

Fakultas Hukum, Universitas Pancasila

mutiarahmahyunessa@gmail.com¹, rikaayuds.77@gmail.com², anandaamedhisya@gmail.com³,
ryounugraha3@gmail.com⁴, muhbintaang03@gmail.com⁵**Abstrak**

Sengketa Lahan Persil Nomor 84 D.III Blok 002 di Desa Gunung Putri Kabupaten Bogor merupakan konflik agraria berkepanjangan yang berakar pada ketidakjelasan status kepemilikan tanah, penggunaan letter C sebagai dasar bukti yang tidak lagi memiliki kekuatan hukum, serta lemahnya administrasi pertanahan sebelum berlakunya UUPA. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual untuk menganalisis dasar hukum penguasaan tanah, faktor yuridis penyebab sengketa, serta kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam penyelesaiannya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa konflik terjadi akibat tumpang tindih klaim, kelemahan pendaftaran tanah, dan ketidaktegasan penegakan hukum. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1910 K/Pdt/2019 menegaskan pentingnya keabsahan subjek hukum dan dokumen dalam proses penyelesaian sengketa. Peran BPN bersifat administratif, preventif, dan mediatif, namun tidak memiliki kewenangan adjudikatif. Oleh karena itu, penguatan sistem administrasi pertanahan, percepatan PTSL, serta perlindungan terhadap masyarakat adat diperlukan untuk menciptakan kepastian hukum dan mencegah terulangnya konflik agraria serupa.

Kata Kunci : Sengketa Pertanahan, Hak Atas Tanah, Lahan Persil.**Article History**Received: Desember 2025
Reviewed: Desember 2025
Published: Desember 2025

Plagirism checker no 519

Doi : prefix doi :
10.8734/causa.v1i2.365

Copyright : author

Publish by : causa

This work is licensed under
a [creative commons
attribution-noncommercial
4.0 international license](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)**PENDAHULUAN**

Sengketa pertanahan adalah permasalahan yang timbul antara satu pihak dengan pihak lain sebab pihak tersebut merasa dirugikan akibat kepemilikan, penggunaan atau hak atas tanah lainnya. Sengketa semacam ini berkaitan dengan masalah seperti batas lahan, hak milik, hak guna usaha, atau hak lainnya untuk keperluan tertentu. Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan Pasal 1 ayat (1) dirumuskan sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai (a) keabsahan suatu hak; (b) pemberian hak atas tanah; (c) pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Sengketa pertanahan merupakan permasalahan yang tidak pernah lepas dari kehidupan manusia. Sejak zaman purba, manusia secara tidak langsung mengenali

sengketa pertanahan. Saat itu lebih dikenal dengan wilayah teritorial atau wilayah pemburuan untuk kelompok tertentu. Sengketa pertanahan merupakan permasalahan klasik dan berlangsung tanpa mengenal waktu dan tempat. Tidak jarang sengketa pertanahan dapat memberi dampak negatif bagi manusia misal seperti perkelahian hingga perang antarnegara.

Salah satu sengketa pertanahan yang paling umum adalah terkait dengan kepemilikan. Kepemilikan tanah secara hukum dapat dibuktikan dengan sertifikat tanah. Hal ini sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 19 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA). Sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti suatu hak atas tanah. Hal ini guna menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Artinya setiap warga yang mengakui suatu luas tanah merupakan miliknya harus didaftarkan. Sebelum pembelerlakuan UUPA, bukti kepemilikan seseorang atas tanah dicatatkan pada kantor desa atau kelurahan dalam buku letter C. Buku letter c hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak. Keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku letter c tidak lengkap dan tidak jelas. Kini kepemilikan tanah berdasarkan buku letter C tidak memiliki kekuatan hukum sejak berlakunya UUPA. Artinya walaupun dalam letter C tercatat nama pemilik tanah, nomor urut dari pemilik tanah, nomor bagian persil, kelas desa, dan daftar pajak bumi, letter c bukan merupakan alat bukti kepemilikan yang sah secara hukum positif.

Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi penduduk yang tinggal di wilayah yang tercatat dalam letter c dan tidak memiliki sertifikat tanah. Salah satu contoh konkret kasus ini adalah Persil Nomor 84 d. III blok 002 Di Desa Gunung Putri. Sengketa Persil 84 d. III blok 002 merupakan sengketa pertanahan antara warga Desa Gunung Putri dengan PT. Gunung Putri Sepakat (GPS). Persil 84 d. III blok 002 memiliki luas + 347.000 M2 tanah milik adat dan ± 40.000 M2 Tanah Bengkok Desa. Bersumber dari pemberitaan media online, sengketa ini sudah berjalan 40 tahun. Warga Desa Gunung Putri merasa hak atas kepemilikan tanah dirampas oleh perusahaan. Nomor persil diblokir oleh Pemerintah sehingga warga tidak dapat membayar pajak. Warga berharap Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), Agus Harimurti Yudhoyono (AHY) dapat menyelesaikan sengketa ini.

Ketidakpastian hukum dalam kasus ini memberikan dampak negatif kepada warga Desa Gunung Putri. Sengketa Persil Nomor 84 d. III blok 002 menciptakan kekhawatiran mengenai tempat tinggal warga. Sehingga warga tidak mendapatkan ketenangan dan ketentraman sebagaimana tujuan dari kaedah-kaedah hukum. Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana dijelaskan dalam Undang - Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD RI 1945) Pasal 1 ayat (3). Sebagai negara hukum, maka pemerintah harus menciptakan kepastian hukum bagi warga negaranya. Dalam Sengketa Persil 84 d. III blok 002 menciptakan ketidakpastian hukum mengenai kepemilikan tanah warga atas tempat tinggalnya. Tempat tinggal merupakan salah satu Hak Asasi Manusia. Hal ini diatur dalam Pasal 38 UUD RI 1945. "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan." Sehingga diperlukan suatu penelitian.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk menganalisis prinsip, norma, asas, dan doktrin hukum guna memberikan jawaban atas isu hukum terkait dengan sengketa tanah yang melibatkan penerbitan akta jual beli yang tidak sah dan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1910 K/Pdt/2019. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan memahami prinsip-prinsip hukum yang relevan, menelaah norma serta asas hukum yang berlaku, dan menggali doktrin hukum untuk merumuskan solusi yang tepat terhadap permasalahan hukum yang muncul dalam perkara ini.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah, peralihan hak, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan peraturan lainnya yang relevan. Sementara itu, pendekatan konseptual dilakukan dengan menggunakan doktrin hukum yang relevan untuk menemukan prinsip atau norma hukum yang dapat digunakan sebagai landasan dalam menyelesaikan permasalahan hukum pada penulisan ini, yakni hukum perjanjian dan hukum pertanahan.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari tiga jenis. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen resmi lainnya yang menjadi dasar hukum dalam kajian ini. Bahan hukum sekunder berupa literatur, buku, jurnal, artikel ilmiah, serta komentar ahli yang memberikan penjelasan atau interpretasi atas bahan hukum primer. Selain itu, bahan hukum tersier digunakan sebagai referensi tambahan, seperti ensiklopedia, kamus hukum, dan indeks peraturan perundang-undangan. Data dalam penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*), yang dilakukan dengan mengkaji dan mengumpulkan berbagai bahan hukum yang relevan. Metode ini bertujuan untuk menyusun argumentasi hukum yang logis, terstruktur, dan relevan dengan permasalahan yang sedang dikaji, serta untuk memberikan pendapat hukum yang mendukung analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1910 K/Pdt/2019.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Dasar Hukum Penguasaan Dan Kepemilikan Lahan Persil Nomor 84 D.III Blok 002 Di Desa Gunung Putri Kabupaten Bogor Ditinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pelaksananya

Tanah ulayat yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat pada dasarnya telah diatur dalam sistem hukum adat. Setiap daerah memiliki konsep hukum adat yang berbeda, bergantung pada karakteristik masyarakat hukumnya. Salah satu ciri khas pengaturan tanah ulayat adalah pembuktian kepemilikan yang didasarkan pada penguasaan materiel atau fisik. Hal ini menjadi identitas khas hukum adat, yang meskipun tidak tertulis, tetap memiliki kekuatan dan kewibawaan yang diakui, ditaati, serta dijalankan oleh masyarakat hukum adat. Menurut Van Vollenhoven, hak ulayat (*beschikkingsrecht*) merupakan hak penguasaan atas tanah milik masyarakat adat. Namun demikian, komunitas hukum adat tidak berwenang menjual harta tidak bergerak yang berada di bawah yurisdiksinya.

Hak ulayat sendiri merupakan hak suatu persekutuan hukum untuk memanfaatkan tanah di wilayahnya demi kepentingan bersama anggota persekutuan tersebut, serta dapat digunakan oleh pihak luar dengan izin dan pemberian kompensasi yang sesuai. Ter Haar menggambarkan komunitas hukum adat sebagai suatu masyarakat yang terorganisir dan stabil, memiliki kewenangan sendiri serta menguasai objek yang bersifat baik material maupun immaterial. Sementara itu, Soepomo dalam karyanya berjudul *Hukum Adat* menjelaskan bahwa di seluruh kepulauan Indonesia terdapat kelompok-kelompok sosial di

tingkat rakyat yang hidup dalam suatu kesatuan, bertindak secara kolektif, dan berinteraksi dengan dunia luar baik secara fisik maupun intelektual.

Kelompok-kelompok tersebut memiliki struktur yang stabil dan bersifat permanen, di mana para anggotanya hidup secara berkelompok sebagai sesuatu yang alami dan sesuai dengan hukum alam. Gagasan mengenai kemungkinan pembubaran kelompok pun tidak pernah terpikirkan. Menurut Boedi Harsono, hak ulayat merupakan istilah yang digunakan oleh para ahli hukum untuk menyebut lembaga hukum serta hubungan hukum yang nyata antara masyarakat hukum adat dengan tanah di wilayahnya. Hak ulayat diartikan sebagai hak suatu masyarakat hukum adat atas tanah di lingkungannya, yang memberikan kewenangan kepada pemimpin adat untuk mengatur dan mengawasi pemanfaatan tanah tersebut. Selain itu, hak ulayat juga dipahami sebagai tanah milik bersama yang diyakini sebagai anugerah dari kekuatan gaib atau warisan dari para leluhur kepada masyarakat hukum adat.

Masyarakat hukum adat telah diakui dan dilindungi sebagai entitas hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan. Eksistensinya selaras dengan fungsi mereka sebagai pemelihara dan pengawal lingkungan alam. Khususnya, peran mereka dalam menyatukan lingkungan alam dengan kebutuhan manusia. Eksistensi masyarakat adat diwujudkan melalui ekspresi lingkungan yang mencakup berbagai macam budaya di dalamnya. Berdasarkan temuan Jauhari Thontowi, ketentuan yuridis tersebut menggambarkan atau menetapkan status hukum dari eksistensi masyarakat hukum adat. Menurut hasil penelitian Hayatul Isami, pengakuan terhadap masyarakat adat tidak hanya berlaku di tingkat nasional, tetapi juga telah memperoleh pengakuan di tingkat internasional.

Ia menemukan adanya 19 bentuk dukungan internasional bagi masyarakat adat yang tercermin dalam berbagai perjanjian internasional, meliputi perlindungan hak asasi manusia, hak untuk berkumpul, hak atas tanah dan wilayah, kebebasan beragama, hak kekayaan intelektual, hak atas kekayaan adat, serta pengakuan terhadap praktik-praktik adat. Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi dasar hukum bagi kepemilikan atau penguasaan tanah ulayat yang belum memiliki sertifikat. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa penguasaan fisik atas tanah selama 20 tahun berturut-turut dengan itikad baik dapat menjadi bukti kepemilikan. Syarat itikad baik diartikan bahwa penguasaan tanah dilakukan oleh pemilik yang sah, bukan atas tanah milik orang lain. Dari sisi faktual, subjek hukum yang menguasai tanah tersebut memanfaatkan tanah sebagai sumber penghidupan sehari-hari dan mengelolanya secara berkelanjutan tanpa jeda. Dalam pelaksanaannya, penguasaan fisik atas tanah biasanya dibuktikan melalui surat keterangan yang diterbitkan oleh pemerintah kelurahan. Surat keterangan penguasaan fisik tanah ini berfungsi sebagai pedoman, pegangan, sekaligus bukti kepemilikan bagi masyarakat hukum adat, asalkan tanah tersebut telah dikuasai selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut dengan itikad baik, secara terbuka, dan disertai kesaksian dari pihak yang dapat dipercaya.

Pada hakikatnya, surat penguasaan fisik tanah dapat dijadikan alat bukti kepemilikan tanah. Bagi masyarakat hukum adat yang mengalami hambatan dalam memperoleh pengakuan dan perlindungan sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 10 Tahun 2016, penatagunaan tanah dapat dilakukan melalui penerbitan surat penguasaan fisik tanah berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, Pasal 26 PP tersebut menegaskan bahwa surat pernyataan penguasaan fisik dapat digunakan sebagai bukti alternatif apabila tidak tersedia bukti yuridis lain. Ketentuan Pasal 24 ayat (2) ini memberikan solusi hukum bagi pemegang hak yang tidak memiliki dokumen kepemilikan tertulis maupun bentuk bukti sah lainnya. Dengan demikian, pengakuan dan perlindungan

terhadap hak-hak masyarakat hukum adat, terutama melalui pengakuan kolektif, menjadi tanggung jawab pemerintah dalam menjamin hak-hak mereka sebagai bagian dari warga negara Indonesia.

Bentuk pengakuan kolektif ini juga sejalan dengan perkembangan pengakuan terhadap masyarakat adat di tingkat internasional. Kepemilikan Hak Atas tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi masyarakat karena bisa menjadikan kepastian hukum, modal usaha dan jaminan akan tanah yang masyarakat miliki. Selain peningkatan jumlah penduduk faktor sosial budaya, seperti adat istiadat dalam masyarakat dapat juga mempengaruhi jenis kepemilikan tanah. Mengenai pengertian hak milik ini diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 yaitu “Hak turun-temurun terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA”. Menurut Boedi Harsono : Mengatakan bahwa pengertian “turun-temurun” artinya hak milik tanah tidak hanya dapat dipunyai oleh seseorang selama dia masih hidup, akan tetapi hak milik tersebut dapat diteruskan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.

Berdasarkan pengertian hak atas tanah, maka dapat diketahui bahwa antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya terdapat suatu hubungan, dimana hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dikuasainya. Akan tetapi, perlu diingat meskipun pemegang hak atas tanah diberi kewenangan penuh, namun harus tetap mengingat fungsi sosial tanah seperti yang telah tercantum dalam pasal 6 UUPA. Menurut UUPA, hak atas tanah dibedakan menjadi beberapa golongan :

- a. Hak atas tanah bersifat tetap yaitu hak atas tanah yang dipertahankan sepanjang Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tetap diberlakukan.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu hak atas tanah yang pada hakekatnya tidak sesuai dengan jiwa hukum agraria nasional. Hak-hak tersebut diatur dalam pasal 53 UUPA yang meliputi hak gadai, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.
- c. Hak pengelolaan, hak ini ada setelah lahirnya Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Tanah Negara.

B. Faktor Yuridis Yang Menyebabkan Terjadinya Sengketa Lahan Persil Pada Sengketa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1910 K/Pdt/2019

Sengketa lahan tidak hanya dipicu oleh faktor sosial, ekonomi, maupun politik, tetapi juga sangat erat kaitannya dengan faktor yuridis, yakni persoalan yang bersumber dari aspek hukum, regulasi, dan administrasi pertanahan. Faktor yuridis mencakup segala bentuk ketidaksesuaian dalam penerapan hukum pertanahan, kelemahan sistem pendaftaran tanah, hingga ketidaktegasan penegakan hukum yang menyebabkan timbulnya ketidakpastian hak atas tanah. Dalam konteks hukum nasional, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi dasar hukum utama pengaturan tanah di Indonesia. UUPA menegaskan bahwa seluruh tanah di wilayah Indonesia dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Pasal 2 ayat (1) UUPA). Namun, implementasi norma tersebut sering kali menghadapi kendala di lapangan akibat maladministrasi dan lemahnya sinkronisasi hukum turunan, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang seharusnya menjadi pedoman pelaksanaan administrasi pertanahan. Adapun beberapa faktor yuridis utama penyebab sengketa lahan dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah

Salah satu faktor dominan penyebab sengketa lahan adalah tumpang tindih sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi berwenang lainnya. Fenomena ini muncul karena adanya kesalahan administratif, ketidakterpaduan sistem pendaftaran tanah, serta ketidakakuratan data spasial dan yuridis dalam peta dasar pertanahan. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Namun, lemahnya verifikasi data dan kurangnya koordinasi antar lembaga (misalnya antara BPN dengan pemerintah daerah) menyebabkan munculnya sertifikat ganda atas bidang tanah yang sama. Hal ini kemudian menimbulkan ketidakpastian hukum (legal uncertainty) dan menjadi akar banyak konflik agraria di Indonesia.

2. Kelemahan dalam Administrasi Pertanahan

Kelemahan sistem administrasi pertanahan juga menjadi faktor yuridis yang krusial. Ketidaksinkronan antara data fisik (letak dan batas tanah) dan data yuridis (status dan pemegang hak) sering kali menimbulkan perbedaan tafsir mengenai objek tanah yang disengketakan. Selain itu, praktik maladministrasi seperti manipulasi dokumen, pungutan liar, dan lemahnya pengawasan internal BPN turut memperburuk kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan nasional. Padahal, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa tanah, air, dan kekayaan alam harus dikelola secara adil dan transparan. Ketidaktertiban administrasi justru menyebabkan tanah tidak lagi menjadi alat kemakmuran rakyat, melainkan sumber konflik berkepanjangan.

3. Ketidakjelasan Status Hak Atas Tanah

Faktor lain yang sering memicu sengketa adalah ketidakjelasan status hukum atas tanah, terutama terkait tanah negara, tanah adat, dan tanah ulayat. Banyak wilayah adat yang belum terdaftar secara resmi karena keterbatasan proses sertifikasi, padahal Pasal 3 UUPA telah mengakui keberadaan hak ulayat masyarakat hukum adat selama masih sesuai dengan kepentingan nasional. Masalah ini sering menimbulkan klaim tumpang tindih antara masyarakat adat, pemerintah daerah, dan pihak swasta, terutama ketika tanah tersebut memiliki potensi ekonomi tinggi (misalnya untuk investasi perkebunan atau pertambangan). Selain itu, Peraturan Menteri ATR/BPN No. 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat belum sepenuhnya diimplementasikan secara efektif di lapangan, sehingga masih terjadi kekosongan hukum (*rechtsvacuum*) dalam pengakuan hak-hak adat tersebut.

4. Perbedaan Penafsiran terhadap Peraturan Perundang-undangan

Sengketa lahan juga sering timbul akibat adanya perbedaan penafsiran terhadap norma hukum pertanahan oleh aparat pemerintah, masyarakat, maupun pihak swasta. Contohnya, dalam penerapan Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB), sering kali muncul perdebatan mengenai batas kewenangan, jangka waktu, dan hak masyarakat sekitar. Menurut Pasal 28 UUPA, HGU memberikan hak kepada badan hukum untuk mengusahakan tanah negara selama jangka waktu tertentu, namun dalam praktiknya sering disalahgunakan sehingga mengabaikan hak masyarakat adat. Ketidaksinkronan antara UUPA, PP No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai atas Tanah, serta kebijakan sektoral lainnya menyebabkan perbedaan interpretasi di lapangan yang berujung pada sengketa.

5. Lemahnya Penegakan Hukum dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa

Faktor terakhir adalah lemahnya penegakan hukum dan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan, baik secara administratif maupun litigasi. Proses hukum yang lambat, putusan yang

tidak konsisten, serta lemahnya implementasi putusan pengadilan menyebabkan ketidakpastian hukum bagi para pihak. Meskipun Pasal 11 huruf c Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang BPN memberikan wewenang bagi lembaga tersebut untuk menyelesaikan sengketa tanah secara administratif, dalam praktiknya banyak rekomendasi BPN yang tidak memiliki kekuatan mengikat. Akibatnya, banyak pihak akhirnya menempuh jalur peradilan yang juga tidak selalu menjamin keadilan substantif. Selain itu, lemahnya koordinasi antara BPN, pemerintah daerah, dan lembaga penegak hukum (Kejaksaan dan Kepolisian) menyebabkan penyelesaian kasus pertanahan berjalan parsial dan tidak menyentuh akar masalah.

C. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dalam Penyelesaian Sengketa Lahan Menurut Ketentuan Hukum Agraria

Badan Pertanahan Nasional atau BPN merupakan lembaga pemerintah yang memiliki kedudukan strategis dalam sistem hukum agraria nasional. BPN dibentuk untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral. Dasar hukum keberadaan lembaga ini diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang telah diperbarui melalui Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Dalam menjalankan fungsinya, BPN berperan menyusun dan melaksanakan kebijakan pertanahan, melaksanakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, menangani dan menyelesaikan sengketa serta konflik pertanahan, serta memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat atas hak-hak tanah mereka

Kewenangan BPN dalam menyelesaikan sengketa pertanahan memiliki dasar hukum yang kuat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA menegaskan dalam Pasal 2 ayat (2) bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi memberikan wewenang kepada pemerintah untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, serta ruang angkasa. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juga ditegaskan bahwa pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.

Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadi salah satu dasar penting bagi kewenangan BPN. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa salah satu tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum serta menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan termasuk dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Peraturan ini memperkuat kedudukan BPN sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam mengelola data pertanahan secara yuridis maupun fisik.

Kewenangan BPN juga ditegaskan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai keabsahan hak, pemberian hak, pendaftaran hak, peralihan hak, maupun penerbitan tanda bukti hak atas tanah antara pihak-pihak yang berkepentingan ataupun antara pihak yang berkepentingan dengan instansi pertanahan. Dalam konteks ini, BPN memiliki kewenangan untuk meneliti, memverifikasi, dan memberikan penyelesaian administratif terhadap permasalahan yang timbul dalam proses pertanahan.

Selanjutnya, melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dijelaskan bahwa penyelesaian kasus pertanahan dilakukan secara administratif dengan tetap menjunjung asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. BPN dapat melakukan tindakan administratif berupa mediasi, klarifikasi, penelitian, hingga pembatalan dokumen pertanahan apabila ditemukan adanya kesalahan prosedur atau penerbitan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam

konteks tertentu, apabila permasalahan telah masuk ke ranah perdata atau pidana, BPN tidak memiliki kewenangan untuk memutus perkara tersebut, melainkan hanya dapat memberikan keterangan teknis atau data pertanahan sebagai alat bukti di pengadilan.

Kewenangan BPN dapat dipahami dalam tiga ranah utama yaitu kewenangan preventif, administratif, dan mediatif. Dalam ranah preventif, BPN berperan mencegah terjadinya sengketa dengan cara melaksanakan program pendaftaran tanah secara sistematis lengkap, melakukan pengukuran dan pemetaan batas tanah, serta memastikan keabsahan penerbitan sertifikat tanah agar tidak menimbulkan tumpang tindih hak. Dalam ranah administratif, BPN memiliki kewenangan untuk meneliti dan membatalkan sertifikat tanah yang diterbitkan secara tidak sah. Pembatalan tersebut dapat dilakukan melalui keputusan Kepala BPN apabila terbukti terjadi kesalahan administratif atau perbuatan melawan hukum dalam proses penerbitan sertifikat. Sedangkan dalam ranah mediatif, BPN berperan sebagai mediator yang netral antara pihak-pihak yang bersengketa. Dalam proses ini, BPN melakukan klarifikasi terhadap data yuridis dan fisik tanah, mempertemukan para pihak, dan memberikan rekomendasi penyelesaian secara damai.

Dalam kasus sengketa lahan Persil Nomor 84 D.III Blok 002 di Desa Gunung Putri Kabupaten Bogor yang melibatkan warga masyarakat dengan PT. Gunung Putri Sepakat, peran BPN sangat penting untuk memastikan kepastian status hukum tanah tersebut. BPN berkewajiban melakukan verifikasi terhadap keabsahan dasar hak atas tanah, meneliti dokumen yang menjadi dasar klaim, dan mengidentifikasi kemungkinan terjadinya kesalahan administratif dalam pemberian hak atau pendaftaran tanah. Apabila ditemukan adanya kekeliruan administratif, BPN dapat mengambil langkah penyelesaian melalui mekanisme pembatalan atau perbaikan data pertanahan. Namun apabila sengketa telah berkaitan dengan perbuatan melawan hukum atau perselisihan antarindividu dan badan hukum, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga peradilan dengan BPN berperan sebagai pemberi data teknis dan keterangan hukum. Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1910 K/Pdt/2019 yang menjadi rujukan dalam kasus tersebut menegaskan bahwa BPN memiliki kedudukan penting dalam memberikan klarifikasi serta data pertanahan, namun tidak berwenang untuk mengadili atau memutus perkara. Putusan ini memperjelas batas antara kewenangan administratif BPN dengan kewenangan adjudikatif yang menjadi ranah pengadilan. Berdasarkan ketentuan hukum agraria, BPN memiliki peran vital dalam menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan sosial. Lembaga ini bukan hanya bertugas mencatat dan menerbitkan hak atas tanah, tetapi juga menjamin agar setiap warga negara mendapatkan perlindungan hukum atas tanah yang mereka miliki. Oleh karena itu, BPN harus bertindak profesional, transparan, dan berintegritas dalam setiap proses penyelesaian sengketa pertanahan, sehingga prinsip kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 19 UUPA dapat terwujud.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan menurut ketentuan hukum agraria bersifat administratif, preventif, dan mediatif. BPN tidak berwenang menjatuhkan putusan hukum sebagaimana lembaga peradilan, namun memiliki kewajiban untuk memastikan agar setiap hak atas tanah terdaftar dengan benar, mengklarifikasi setiap perbedaan data pertanahan, serta memfasilitasi penyelesaian sengketa secara damai dan adil sesuai prinsip hukum agraria nasional.

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Sengketa Lahan Persil Nomor 84 D.III Blok 002 di Desa Gunung Putri, Kabupaten Bogor, merupakan contoh nyata permasalahan agraria yang berakar pada ketidakjelasan status hukum tanah masyarakat adat serta lemahnya administrasi pertanahan sebelum berlakunya UUPA. Kasus ini memperlihatkan bahwa penggunaan letter C sebagai satu-satunya dasar pembuktian hak tidak lagi

memiliki kekuatan hukum yang pasti, sehingga menempatkan masyarakat dalam posisi rentan terhadap klaim pihak lain yang lebih kuat secara administratif maupun ekonomi. Secara keseluruhan, sengketa Persil 84 D.III Blok 002 mencerminkan konflik klasik antara penguasaan adat dan legalitas administratif modern, yang menegaskan pentingnya reformasi layanan pertanahan, penguatan pendaftaran tanah sistematis, serta perlindungan hukum terhadap masyarakat adat. Kepastian hukum yang tidak terpenuhi mengakibatkan warga kehilangan rasa aman terhadap tempat tinggalnya, padahal hak bertempat tinggal merupakan bagian dari hak asasi manusia sebagaimana dijamin UUD 1945.

2. BPN memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa namun proses formal di pengadilan menunjukkan masalah prosedural, di mana Mahkamah Agung menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena tidak melibatkan pihak yang semestinya. Hal ini mencerminkan perlunya pembenahan administratif, penguatan bukti kepemilikan, serta penegasan kewenangan BPN untuk memastikan kepastian hukum bagi masyarakat dalam konflik agraria.
1. Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN perlu memperkuat sistem administrasi dan pendaftaran tanah secara menyeluruh, khususnya di wilayah yang masih menggunakan dasar bukti lama seperti letter C atau riwayat penguasaan adat. Upaya ini dapat diwujudkan melalui percepatan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), pemutakhiran data fisik dan yuridis, serta integrasi data pertanahan dengan pemerintah daerah. Dengan sistem administrasi yang kuat, potensi tumpang tindih hak, penerbitan dokumen yang tidak sah, serta ketidakpastian status tanah seperti pada kasus Persil 84 D.III Blok 002 dapat diminimalkan sehingga masyarakat memperoleh kepastian hukum dan perlindungan atas hak-haknya.
2. BPN perlu lebih mengoptimalkan perannya sebagai mediator dan fasilitator dalam penyelesaian sengketa pertanahan, dengan meningkatkan kualitas verifikasi data, transparansi proses, serta memperkuat mekanisme klarifikasi sebelum konflik berlanjut ke ranah litigasi. Dalam konteks sengketa tanah adat dan persil seperti di Desa Gunung Putri, BPN seyogianya melakukan penelusuran historis, pemeriksaan lapangan secara komprehensif, serta melibatkan masyarakat adat dan tokoh lokal. Penguatan peran mediatif ini penting untuk mencegah eskalasi sengketa serta memastikan penyelesaian yang adil dan berorientasi pada kemanfaatan bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. (2016).
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan. (1999).
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (1997).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (1997).

- Andari, A. L., Hasanah, M., & Sumriyah, S. (2023, Februari 1). *Keabsahan Letter C sebagai alat bukti kepemilikan tanah*. Jurnal Hukum dan Sosial Politik, 1.
- Arisaputra, M. I., & Mardiah, S. W. A. (2019). Kedudukan hukum tanah adat dalam pengembangan administrasi pertanahan di Indonesia: Studi komparatif. *Amanna Gappa*, 27(2).
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kemendikbud RI. (2021). *KBBI daring*.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi, dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Direktorat Jenderal Pajak. (2020). *Persil sebagai satuan objek PBB*.
- Fa, J. E., et al. (2020). *Importance of Indigenous Peoples' lands for the conservation of intact forest landscapes*.
- Hayatul, I. (2012). Pengakuan dan perlindungan hukum hak masyarakat adat atas tanah ulayat dalam upaya pembaharuan hukum nasional. *Jurnal Ilmu Hukum Riau*.
- Lutfi, S. (2022). *Perubahan hak atas tanah tahun 2020-2021 di Kecamatan Tamalate Kota Makassar*. Jurnal Unwim.
- Maria, S. W. Sumardjono. (2021). *Kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi*.
- SAYYEV. (2024, Maret 12). *Lampiaskan kekesalan sengketa persil 84, warga Gunung Putri bungkus kantor desa dengan kain putih tanda matinya keadilan*.
- Sugeng, T. A. (2021). Fungsi buku tanah desa sebagai landasan yuridis awal alat bukti hak kepemilikan atas tanah. *Jurnal Penelitian*, 5(2), 387-388.
- Sulistyo, L. (2022). *Pokok-pokok hukum agraria*. UIN Sunan Ampel Press.
- Sumardjono, M. S. W. (2024). *Kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi*.
- Tauli-Corpuz, V., et al. (2020). Cornered by PAs: Adopting rights-based approaches to enable cost-effective conservation and climate action. *World Development*, 130, 104923.
- Thontowi, A. (2013). Perlindungan dan pengakuan masyarakat adat dan tantangannya dalam hukum Indonesia. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 20, 21-36.
- Wulandari, S. (2022). Konflik hukum agraria antara hak ulayat dan hak guna usaha. *Jurnal Konstitusi dan Agraria*, 7(3), 98.
- Zuhraini. (2024). *Kesatuan masyarakat hukum adat dalam dinamika politik hukum*. Harakindo Publishing.