

Analisis Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Penggugat dan Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung (Studi Putusan Nomor 100/Pdt.G/2025/Pn Tjk)

Tami Rusli¹ Selly Mariska²

Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung^{1,2}

Email: selly.22211048@student.ubl.ac.id²

Abstrak

Bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur. Hubungan manusia dengan bumi bukan hanya sekedar tempat hidup bagi manusia. Lebih dari itu, bumi bahkan memberikan sumber daya hidup bagi kelangsungan hidup umat manusia berupa kekayaan alam yang terdapat baik itu di permukaan bumi, diatas permukaan bumi, yang tertanam di bumi maupun yang berada di dalam tubuh bumi. Tanah adalah salah satu karunia yang diberikan oleh Tuhan kepada seluruh manusia yang ada dimuka bumi sebagai upaya untuk dapat tinggal, bersosialisasi ataupun untuk kegiatan bercocok tanam yang memiliki kepentingan untuk kehidupan orang banyak, Namun meskipun demikian sering dijumpai terjadinya sengketa tanah diantara individu dan individu yang menimbulkan perselisihan diantara kedua belah pihak dan harus diselesaikan secara hukum. Salah satu kasus yang menggambarkan Kebijakan Pertanahan antara regulasi dan implementasi hal tersebut adalah Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 100/Pdt.G/2025/PN Tjk tentang sengketa tanah antara penggugat dan Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung. Dalam perkara ini, penggugat merasa dirugikan akibat adanya dugaan kesalahan administrasi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh BPN. Bagaimana Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung Studi Putusan Nomor 100/Pdt.G/2025/PN Tjk.

Kata Kunci: Pertimbangan Hakim; Sengketa Tanah; Melawan Hukum



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Tanah adalah salah satu karunia yang diberikan oleh Tuhan kepada seluruh manusia yang ada dimuka bumi sebagai upaya untuk dapat tinggal, bersosialisasi ataupun untuk kegiatan bercocok tanam yang memiliki kepentingan untuk kehidupan orang banyak, Namun meskipun demikian sering dijumpai terjadinya sengketa tanah diantara individu dan individu yang menimbulkan perselisihan diantara kedua belah pihak dan harus diselesaikan secara hukum. Terjadinya Sengketa merupakan yang menimbulkan suatu perbedaan pendapat diantara pihak-pihak yang terlibat, selain itu Sengketa merupakan bentuk aktualisasi atas perbedaan kepentingan diantara kedua belah pihak atau lebih Suatu situasi dimana kedua belah pihak atau lebih dihadapkan pada perbedaan kepentingan, tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah situasi berubah atau berkembang menjadi sebuah sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan menyatakan rasa tidak puas atau keprihatinannya, secara langsung maupun tidak langsung kepada pihak penyebab kerugian atau pihak lain. Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan mengenai tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA menjadi landasan utama dalam penyelenggaraan pertanahan nasional dengan tujuan untuk mewujudkan kepastian hukum serta keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.¹ Untuk mencapai tujuan

¹ Urip Santos. 2012. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm 21

tersebut, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) diberikan kewenangan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Namun dalam praktiknya, penyelenggaraan administrasi pertanahan oleh BPN tidak selalu berjalan dengan baik. Masih sering di temukan berbagai persoalan seperti tumpang tindih sertifikat, kesalahan administrasi, atau bahkan penerbitan sertifikat di atas tanah yang masih disengketakan.²

Permasalahan-permasalahan tersebut menimbulkan sengketa antara masyarakat dengan pihak BPN, yang pada akhirnya harus diselesaikan melalui jalur hukum di pengadilan. Salah satu kasus yang menggambarkan Kebijakan Pertanahan antara regulasi dan implementasi hal tersebut adalah Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 100/Pdt.G/2025/PN Tjk tentang sengketa tanah antara penggugat dan Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung. Dalam perkara ini, penggugat merasa dirugikan akibat adanya dugaan kesalahan administrasi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh BPN. Sengketa tersebut kemudian diajukan ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang untuk memperoleh kepastian hukum dan keadilan.³ Putusan ini menarik untuk dikaji karena menyangkut tanggungjawaban hukum BPN dalam pelaksanaan administrasi pertanahan. Selain itu, kasus ini dapat menjadi bahan evaluasi terhadap sistem administrasi pertanahan di Indonesia yang masih menghadapi berbagai kendala, seperti lemahnya koordinasi antarinstansi, kurangnya ketelitian dalam proses verifikasi data, serta terbatasnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur pendaftaran tanah. Dengan menganalisis putusan ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai penegakan hukum di bidang pertanahan, khususnya terkait tanggung jawab dan kewenangan BPN dalam menjamin kepastian hukum atas tanah masyarakat.⁴

METODE PENELITIAN

Metode yang dipakai dalam penulisan ini adalah metode yuridis normatif, yakni penelitian dengan pendalaman literature melalui pendekatan yang dilaksanakan berlandaskan bahan hukum pokok dengan cara menganalisis berbagai teori, konsep, asas hukum, norma, kaidah dari ketetapan undang-undang, ataupun putusan pengadilan (Marzuki, 2021), Pendekatan yang digunakan yaitu dengan melihat masalah hukum sebagai kaidah yang dianggap sesuai dengan penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif ini dilakukan studi kepustakaan (*Library Research*) terhadap hal-hal yang bersifat teoritis yaitu suatu pendekatan yang dilakukan dengan mempelajari asas-asas hukum dalam teori/pendapat sarjana dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta pendekatan yang dilakukan melalui penelitian secara langsung terhadap objek penelitian dengan cara pengamatan (*observation*) dan wawancara (*interview*) yang berhubungan dengan masalah penelitian.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Penggugat Dengan Tergugat

Sengketa Tanah merupakan salah satu bentuk konflik keperdataan yang sering terjadi di masyarakat, yang umumnya dipicu oleh perbedaan persepsi mengenai status kepemilikan, penguasaan, batas-batas tanah, maupun keabsahan alas hak atas tanah. Tanah sebagai objek sengketa memiliki nilai ekonomis dan sosial yang tinggi, sehingga kerap menimbulkan konflik berkepanjangan antara para pihak. Dalam perkara sengketa tanah, para pihak yang bersengketa umumnya terdiri dari penggugat sebagai pihak yang merasa haknya dilanggar dan tergugat sebagai pihak yang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum, baik berupa

² Maria S.W. Sumardjono. 2016. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hlm 45

³ Adrian Sutedi. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta hlm. S14

⁴ Sudikno Mertokusumo. 2014. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta hlm. 62

penguasaan fisik tanah, penerbitan sertifikat maupun pemindahtanganan tanah secara tidak sah.

1. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Nonlitigasi. Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur nonlitigasi bertujuan untuk mencapai kesepakatan damai antara para pihak tanpa melalui proses peradilan. Cara ini menekankan musyawarah, efisiensi waktu, dan biaya yang relatif lebih ringan. Bentuk penyelesaian nonlitigasi antara lain:
 - a. Musyawarah dan Mediasi. Musyawarah atau mediasi dilakukan dengan melibatkan pihak ketiga yang netral, seperti aparat desa, tokoh masyarakat, atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam proses ini, penggugat dan tergugat diberi kesempatan menyampaikan klaim dan bukti kepemilikan tanah masing-masing. Apabila tercapai kesepakatan, maka hasilnya dituangkan dalam perjanjian tertulis yang mengikat secara hukum.
 - b. Mediasi pada Kantor Pertanahan. BPN memiliki kewenangan untuk memfasilitasi mediasi sengketa pertanahan, terutama apabila sengketa timbul akibat kesalahan administrasi atau data pertanahan. Mediasi ini bertujuan untuk mengklarifikasi status hukum tanah serta memberikan solusi berdasarkan data yuridis dan fisik tanah. Namun demikian, apabila penyelesaian nonlitigasi tidak menghasilkan kesepakatan, maka para pihak dapat menempuh jalur litigasi.
2. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Litigasi. Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi dilakukan dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri yang berwenang. Dalam hal ini, penggugat mengajukan gugatan atas dasar adanya pelanggaran hak atau penguasaan tanah secara melawan hukum oleh tergugat. Proses litigasi umumnya meliputi tahapan sebagai berikut:
 - a. Pendaftaran gugatan di Pengadilan Negeri;
 - b. Pemeriksaan persidangan, termasuk pembuktian oleh para pihak;
 - c. Pertimbangan hukum oleh majelis hakim;
 - d. Putusan pengadilan.

Dalam pembuktian sengketa tanah, alat bukti yang sering diajukan meliputi sertipikat hak atas tanah, akta jual beli, surat keterangan tanah, saksi, serta keterangan ahli. Hakim kemudian menilai keabsahan alat bukti tersebut berdasarkan ketentuan hukum agraria, khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

3. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah. Dalam menyelesaikan sengketa tanah, hakim mempertimbangkan beberapa aspek utama, antara lain:
 - a. Keabsahan alas hak yang dimiliki oleh para pihak;
 - b. Penguasaan fisik tanah secara nyata dan berkelanjutan;
 - c. Itikad baik para pihak dalam memperoleh dan menguasai tanah;
 - d. Kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Putusan hakim bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak yang berhak atas tanah tersebut.

4. Akibat Hukum Putusan terhadap Para Pihak. Putusan pengadilan dalam sengketa tanah menimbulkan akibat hukum bagi penggugat dan tergugat. Apabila gugatan penggugat dikabulkan, maka tergugat wajib mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada penggugat. Selain itu, tergugat dapat diwajibkan membayar ganti kerugian apabila terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Sebaliknya, apabila gugatan penggugat

ditolak, maka hak penguasaan tanah tetap berada pada tergugat, serta penggugat wajib menghormati putusan tersebut.

Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung dalam Sengketa Tanah (Studi Putusan Nomor 100/Pdt.G/2025/PN TJK)

Badan pertanahan memiliki peran strategis dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah sebagaimana diamanatkan dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian (UUPA).

1. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional dalam Perkara A Quo. Dalam perkara a quo, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung ditarik sebagai salah satu tergugat dalam perkara perdata sengketa tanah yang diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Tanjung Karang. Penarikan BPN sebagai pihak tergugat menunjukkan bahwa sengketa tersebut tidak hanya melibatkan hubungan keperdataan antar individu, melainkan juga berkaitan dengan pelaksanaan kewenangan administrasi pertanahan oleh instansi pemerintah. BPN sebagai lembaga negara memiliki kewenangan dalam bidang pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat hak atas tanah, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis pertanahan. Oleh karena itu, setiap tindakan atau kelalaian BPN dalam menjalankan kewenangannya berpotensi menimbulkan akibat hukum bagi masyarakat, khususnya apabila tindakan tersebut menimbulkan kerugian atau ketidakpastian hukum atas hak atas tanah.
2. Dasar Hukum Pertanggungjawaban BPN Kota Bandar Lampung. Pertanggungjawaban hukum BPN Kota Bandar Lampung dalam sengketa tanah didasarkan pada beberapa ketentuan hukum yang berlaku, antara lain:
 - a. Pertama, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan pihak yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugian yang timbul.
 - b. Kedua, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa negara melalui instansi yang berwenang wajib menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.
 - c. Ketiga, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur kewajiban BPN untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah secara tertib, akurat, dan berlandaskan asas kepastian hukum.
 - d. Keempat, Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), khususnya asas kecermatan, asas kepastian hukum, dan asas profesionalitas. Pelanggaran terhadap asas-asas tersebut dapat menjadi dasar dimintakannya pertanggungjawaban hukum kepada BPN.
3. Bentuk Tindakan BPN yang Berpotensi Menimbulkan Sengketa Tanah. Dalam praktik, sengketa tanah yang melibatkan BPN umumnya timbul akibat adanya kesalahan atau kelalaian administratif. Bentuk-bentuk tindakan tersebut antara lain penerbitan sertifikat hak atas tanah tanpa penelitian yang cermat terhadap status tanah, terjadinya sertifikat ganda, atau pembiaran atas penguasaan tanah oleh pihak yang tidak berhak. Selain itu, kelalaian BPN dalam menindaklanjuti keberatan atau laporan masyarakat terkait status tanah juga dapat memperpanjang konflik dan menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu. Dalam konteks perkara a quo, keberadaan BPN sebagai tergugat mengindikasikan bahwa terdapat dugaan tindakan atau kelalaian administratif yang dianggap merugikan penggugat.
4. Analisis Pertimbangan Hakim terhadap Pertanggungjawaban BPN. Dalam menilai pertanggungjawaban hukum BPN, hakim pada umumnya mempertimbangkan apakah tindakan atau kelalaian BPN memiliki hubungan sebab akibat dengan kerugian yang dialami oleh penggugat. Selain itu, hakim juga menilai apakah prosedur administrasi pertanahan

telah dijalankan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila BPN dapat membuktikan bahwa seluruh tindakan administratif telah dilakukan sesuai prosedur dan tanpa adanya unsur kelalaian, maka BPN tidak dapat dibebani pertanggungjawaban perdata. Sebaliknya, apabila terbukti bahwa BPN tidak menjalankan asas kecermatan dan kepastian hukum, maka BPN dapat dinyatakan turut bertanggung jawab atas terjadinya sengketa tanah tersebut.

5. Bentuk Pertanggungjawaban Hukum BPN Kota Bandar Lampung. Bentuk pertanggung jawaban hukum BPN dalam sengketa tanah pada prinsipnya dapat dibedakan menjadi pertanggungjawaban administratif dan pertanggungjawaban perdata. Pertanggungjawaban administratif dapat berupa perintah untuk memperbaiki atau memperbarui data pertanahan, pembatalan pencatatan hak atas tanah, atau kewajiban melakukan tindakan administratif tertentu sesuai putusan pengadilan. Sementara itu, pertanggungjawaban perdata dapat berupa kewajiban melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu. Dalam kondisi tertentu, BPN juga dapat dibebani kewajiban membayar ganti kerugian apabila terbukti secara nyata melakukan kesalahan atau kelalaian yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain.
6. Analisis Kritis terhadap Putusan Nomor 100/Pdt.G/2025/PN TJK Putusan Nomor 100/Pdt.G/2025/PN TJK mencerminkan pentingnya peran BPN dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Sengketa tanah yang melibatkan instansi pertanahan menunjukkan bahwa kualitas administrasi pertanahan sangat berpengaruh terhadap terciptanya keadilan dan kepastian hukum di masyarakat. Oleh karena itu, putusan ini menjadi dasar evaluasi bagi BPN Kota Bandar Lampung untuk meningkatkan profesionalitas dan ketelitian dalam menjalankan kewenangannya, sehingga sengketa serupa tidak kembali terjadi di kemudian hari.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah serta Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung dalam Penetapan Nomor 100/Pdt.G/2025/PN Tjk, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyelesaian sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara Nomor 100/Pdt.G/2025/PN Tjk dilakukan melalui pencabutan gugatan oleh Penggugat, bukan melalui putusan hakim atas pokok perkara. Pencabutan gugatan tersebut dilakukan sebelum gugatan dibacakan di persidangan dan dilatarbelakangi oleh adanya kesepakatan para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara damai di luar pengadilan. Oleh karena itu, Pengadilan Negeri Tanjungkarang tidak melakukan pemeriksaan terhadap substansi sengketa tanah dan hanya menetapkan pencabutan serta pencoretan perkara dari register pengadilan.
2. Pencabutan gugatan tersebut menimbulkan akibat hukum bahwa kedudukan para pihak kembali seperti semula, seolah-olah tidak pernah terjadi proses pemeriksaan perkara di pengadilan. Selain itu, pencabutan gugatan tidak menutup kemungkinan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan baru di kemudian hari apabila kesepakatan di luar pengadilan tidak tercapai. Namun, Penggugat tetap dibebani kewajiban untuk membayar biaya perkara yang telah timbul sampai dengan saat pencabutan gugatan dilakukan.
3. Pertanggungjawaban hukum Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung tidak lahir dalam perkara ini, karena perkara berakhir sebelum dilakukan pemeriksaan pokok perkara. Sebagai Turut Tergugat, BPN Kota Bandar Lampung tidak dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak dibebani kewajiban hukum apa pun, baik berupa pembatalan produk pertanahan, perbaikan administrasi, maupun pembayaran ganti kerugian. Dengan demikian, seluruh produk administrasi pertanahan yang menjadi objek sengketa tetap



berlaku sepanjang tidak dibatalkan oleh putusan pengadilan lain yang berkekuatan hukum tetap.

DAFTAR PUSTAKA

- Andrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Azhary. 2005. *Negara Hukum Indonesia : Analisis Yuridis Normatif Tentang Unsur-unsurnya*. UI Press, Jakarta
- Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Djambatan , Jakarta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1994. *Kamus Besar Bahasa Inonesia*, balai pustaka, Jakarta.
- Firma Floranta Adonar. 2014. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*. Mandar Maju, Bandung
- Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- K. Berten. 2011. *Etika*, Kompas Gramedia, Jakarta
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
- Maria S. W. Sumardjono. 2016. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Nurnaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Recca Ayu Hapsari. 2021. *Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Vol 5 No 1.
- Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Supriadi. 2012. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Takdir Rahmadi. 2017. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Tami rusli. 2016. *Analisis gugatan wanprestasi dalam jual beli tanah*, vol 11 No 1
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (Hasil Amandemen).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Urip Santoso. 2007. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Kencana*, Jakarta.
- Wirjino Prodjodikoro. 2017. *Hukum Perjanjian*. PT. Citra Aditya Abadi, Bandung