

Peran Notaris dalam Penyelesaian Sengketa Tanah: Pendekatan Hukum dan Praktis

Ana Indrawati

Universitas Mayjend Sungkono
E-mail: anaindrawatimkn73@gmail.com

Article History:

Received: 30 Juni 2024

Revised: 10 Juli 2024

Accepted: 12 Juli 2024

Kata Kunci: *notary, land disputes, legal framework, mediation, Indonesia*

Abstrak: *This research explores the role of notaries in resolving land disputes in Indonesia, focusing on both legal and practical approaches. Notaries play a crucial role in providing legal certainty through the drafting of authentic deeds, mediating disputes, and ensuring compliance with agrarian laws and regulations. The study employs a juridical-normative approach utilizing secondary data sources such as laws, regulations, and academic documents. The research aims to identify the legal framework governing notarial duties in land dispute resolution and analyze their practical implications. Key findings underscore the importance of notarial mediation in fostering efficient and fair dispute settlements, thereby contributing to legal stability and societal welfare. The study recommends enhancing notarial oversight, capacity-building in agrarian law and mediation techniques, and fostering collaboration among stakeholders to improve land rights protection and dispute resolution effectiveness.*

PENDAHULUAN

Permasalahan sengketa tanah merupakan isu yang sering terjadi di Indonesia dan memiliki dampak signifikan terhadap kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum masyarakat. Sengketa tanah dapat timbul karena berbagai faktor, seperti kepemilikan ganda, perbedaan dalam batas tanah, sertifikasi tanah yang tidak jelas, hingga warisan yang tidak terurus dengan baik (Ainita et al., 2023a). Di tengah kompleksitas ini, peran notaris menjadi sangat vital dalam upaya penyelesaian sengketa tanah.

Sengketa tanah merupakan masalah kompleks yang dapat disebabkan oleh berbagai faktor (Anatami, 2017). Ketidakjelasan atau tumpang tindih dalam status kepemilikan tanah sering menjadi penyebab utama sengketa, terutama jika tidak ada sertifikat tanah yang jelas atau terdapat sertifikat ganda untuk satu bidang tanah (Alfian et al., 2024). Perbedaan dalam penafsiran batas-batas tanah antara pihak-pihak yang bersebelahan juga sering kali menjadi sumber konflik, biasanya akibat pengukuran yang tidak akurat atau dokumen yang tidak lengkap (Mursito, 2010). Selain itu, pembagian tanah warisan yang tidak merata atau tidak sesuai dengan kehendak semua ahli waris sering kali menimbulkan sengketa, begitu pula dengan hibah tanah yang tidak didokumentasikan dengan baik (Ma'arif et al., 2024).

Penyerobotan atau okupasi ilegal atas tanah milik orang lain tanpa izin adalah penyebab

lain yang signifikan, sering kali terjadi karena ketidakjelasan batas tanah atau ketidaktahuan hukum dari pihak yang menyerobot (Syarief, 2014). Masalah dalam proses sertifikasi tanah, termasuk korupsi dan manipulasi dokumen, juga dapat mengakibatkan konflik kepemilikan, terutama jika terjadi ketidakakuratan atau pemalsuan dalam proses tersebut (Rosmidah et al., 2021). Selain itu, perubahan kebijakan pemerintah dalam tata ruang dan peraturan agraria sering kali menyebabkan kebingungan dan perselisihan mengenai hak atas tanah. Konflik juga dapat timbul ketika tanah digunakan untuk tujuan yang berbeda dari yang seharusnya, seperti lahan pertanian yang diubah menjadi lahan industri atau perumahan tanpa persetujuan dari pihak-pihak yang berkepentingan (Suputra et al., 2023).

Pengaruh dari pihak eksternal seperti pengembang properti, pihak swasta, atau bahkan pemerintah dapat menimbulkan sengketa tanah, terutama jika proses pengambilalihan tanah dilakukan tanpa persetujuan atau kompensasi yang layak kepada pemilik tanah yang sah. Dengan memahami berbagai faktor penyebab sengketa tanah ini, pihak-pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa, termasuk notaris, dapat mengambil langkah-langkah yang lebih tepat dan efektif dalam menyelesaikan konflik yang terjadi. Pendekatan yang komprehensif, baik dari aspek hukum maupun praktis, sangat diperlukan untuk mengurangi dan mengatasi sengketa tanah di Indonesia.

Notaris, sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dan memberikan kepastian hukum terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan perjanjian dan kepemilikan tanah, memiliki posisi strategis dalam membantu menyelesaikan sengketa tanah. Fungsi notaris tidak hanya terbatas pada pembuatan dan pengesahan akta, tetapi juga mencakup pemberian nasihat hukum, mediasi antara pihak yang bersengketa, dan penyusunan dokumen yang diperlukan untuk penyelesaian sengketa secara damai (Ainita et al., 2023b).

Pendekatan hukum yang digunakan oleh notaris melibatkan pemahaman mendalam terhadap undang-undang dan peraturan yang mengatur tanah dan properti di Indonesia. Notaris harus memastikan bahwa setiap tindakan yang diambil sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan peraturan lainnya yang terkait (Kasih, 2023). Selain itu, pendekatan praktis yang dilakukan oleh notaris mencakup keterampilan komunikasi yang baik, kemampuan mediasi, dan pemahaman konteks sosial serta budaya masyarakat setempat.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji peran notaris dalam penyelesaian sengketa tanah dari perspektif hukum dan praktis. Penelitian ini akan membahas bagaimana notaris dapat memberikan kontribusi signifikan dalam penyelesaian sengketa tanah melalui penerapan prinsip-prinsip hukum yang tepat serta pendekatan praktis yang efektif. Dengan memahami peran notaris dalam konteks ini, diharapkan dapat ditemukan solusi yang lebih efisien dan efektif dalam mengatasi permasalahan sengketa tanah yang sering terjadi di Indonesia.

LANDASAN TEORI

Teori Praktis Terkait Sengketa Tanah

1. Teori Kepemilikan:

Teori ini menjelaskan bahwa kepemilikan tanah adalah hak eksklusif seseorang atau badan hukum atas sebidang tanah. Hak kepemilikan ini mencakup hak untuk menggunakan, menguasai, dan menikmati manfaat dari tanah tersebut. Menurut teori ini, sengketa tanah sering kali terjadi ketika ada tumpang tindih atau ketidakjelasan dalam hak kepemilikan (Basana et al., 2023a). Teori Kepemilikan menjelaskan bahwa kepemilikan tanah adalah hak eksklusif seseorang atau badan hukum atas sebidang tanah. Hak

kepemilikan ini mencakup hak untuk menggunakan, menguasai, dan menikmati manfaat dari tanah tersebut (Basana et al., 2023b). Hak eksklusif berarti bahwa pemilik tanah memiliki kontrol penuh atas tanah tersebut dan dapat menggunakannya sesuai keinginannya, selama tidak melanggar hukum yang berlaku. Selain itu, pemilik tanah berhak melarang orang lain menggunakan atau memasuki tanah tanpa izin. Hak untuk menggunakan tanah mencakup berbagai aktivitas seperti pertanian, pembangunan, dan pemanfaatan sumber daya alam. Hak untuk menguasai berarti pemilik memiliki wewenang untuk menentukan penggunaan tanah dan siapa saja yang dapat mengakses tanah tersebut, sedangkan hak untuk menikmati manfaat berarti pemilik dapat memperoleh keuntungan atau hasil dari penggunaan tanah, seperti hasil pertanian, sewa, atau keuntungan lainnya.

Sengketa tanah sering kali terjadi ketika ada tumpang tindih atau ketidakjelasan dalam hak kepemilikan. Tumpang tindih ini bisa disebabkan oleh kesalahan dalam pendaftaran tanah, pemalsuan dokumen, atau perubahan kebijakan agraria yang tidak jelas. Ketidakjelasan dalam hak kepemilikan juga dapat timbul dari kurangnya dokumen yang sah, kesalahan administrasi, atau interpretasi yang berbeda mengenai batas-batas tanah. John Locke, seorang filsuf Inggris, berargumen bahwa hak milik pribadi adalah hasil dari kerja individu dan setiap orang memiliki hak alami atas kehidupan, kebebasan, dan properti yang diperoleh melalui kerja dan pemanfaatan sumber daya alam (Rajagukguk, 2010). William Blackstone, seorang ahli hukum Inggris, menyatakan bahwa hak milik adalah hak absolut dan eksklusif dari individu untuk menikmati dan mengelola properti sesuai kehendaknya, selama tidak melanggar hukum (Frank, 2023). Richard Pipes, seorang sejarawan dan penulis, menegaskan bahwa hak milik adalah dasar dari kebebasan individu dan stabilitas sosial, serta perlindungan terhadap hak milik sangat penting untuk mencegah kekacauan dan konflik sosial (Polonsky, 2020). Dengan pemahaman mendalam tentang teori kepemilikan dan kontribusi tokoh-tokoh ini, kita dapat lebih memahami akar penyebab sengketa tanah dan pentingnya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah, serta merancang kebijakan yang lebih efektif untuk mengelola dan menyelesaikan sengketa tanah di masyarakat.

2. Teori Hukum Agraria:

Berdasarkan teori hukum agraria, tanah merupakan sumber daya alam yang harus dikelola dengan baik untuk kesejahteraan masyarakat. Hukum agraria bertujuan untuk mengatur pemanfaatan tanah agar tidak menimbulkan konflik, serta memastikan keadilan dalam pembagian dan penggunaan tanah (Gaol et al., 2024). Dari segi hukum agrarian yang bertujuan untuk mengatur pemanfaatan tanah agar tidak menimbulkan konflik, serta memastikan keadilan dalam pembagian dan penggunaan tanah. Teori ini menekankan bahwa tanah adalah aset penting yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang besar, sehingga pengelolaannya harus dilakukan secara adil dan bijaksana untuk menghindari sengketa dan ketidakadilan (Adrianto, 2023). Teori hukum agraria juga menyoroti pentingnya peran negara dalam mengatur dan mengawasi penggunaan tanah. Negara bertanggung jawab untuk menetapkan kebijakan agraria yang adil dan berkelanjutan, serta memastikan bahwa pemanfaatan tanah memberikan manfaat bagi seluruh masyarakat. Tokoh-tokoh penting dalam teori ini, seperti Karl Marx, Henry George, J.H. Boeke, dan G. David L. Schofield, telah memberikan kontribusi signifikan. Karl Marx dalam "Das Kapital" membahas eksploitasi tanah oleh pemilik modal yang

menyebabkan ketidakadilan sosial (Farihah, 2015) sedangkan Henry George dalam *"Progress and Poverty"* mengajukan pajak tanah sebagai cara mendistribusikan kekayaan secara lebih adil (Sumarsono, 2016). J.H. Boeke menekankan pentingnya hukum agraria yang adil dalam konteks Indonesia (Nursipa et al., 2024). Dengan pemahaman ini, hukum agraria yang efektif dapat mengurangi konflik, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dan memastikan penggunaan tanah yang berkelanjutan untuk generasi mendatang.

3. Teori Penyelesaian Sengketa:

Teori ini berfokus pada metode dan proses penyelesaian sengketa, termasuk mediasi, arbitrase, dan litigasi (Boboy et al., 2020). Teori ini menekankan pentingnya pendekatan yang adil dan transparan dalam menyelesaikan sengketa tanah, serta peran mediator atau fasilitator yang netral, seperti notaris (Ainita et al., 2023c). Teori Penyelesaian Sengketa berfokus pada metode dan proses penyelesaian sengketa, termasuk mediasi, arbitrase, dan litigasi. Teori ini menekankan pentingnya pendekatan yang adil dan transparan dalam menyelesaikan sengketa tanah, serta peran mediator atau fasilitator yang netral, seperti notaris. Tujuan utama dari teori ini adalah untuk mencapai resolusi yang memuaskan bagi semua pihak yang terlibat dalam sengketa dengan cara yang efisien dan efektif. Mediasi adalah proses di mana seorang mediator netral membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan secara sukarela, sedangkan arbitrase melibatkan keputusan final dan mengikat oleh arbiter yang ditunjuk (Prayuti et al., 2024). Litigasi, di sisi lain, adalah penyelesaian sengketa melalui pengadilan, di mana hakim memutuskan berdasarkan hukum dan bukti yang diajukan (Saranani, 2022). Tokoh-tokoh penting dalam teori penyelesaian sengketa antara lain John Burton, Morton Deutsch, Lawrence Susskind, dan Christopher Moore. John Burton, seorang ilmuwan politik, berpendapat bahwa penyelesaian sengketa harus fokus pada kebutuhan dasar manusia dan melibatkan dialog konstruktif. Morton Deutsch, seorang psikolog sosial, menekankan pentingnya keadilan dan kepercayaan dalam proses penyelesaian sengketa (Deutsch, 2016). Lawrence Susskind, ahli negosiasi, memperkenalkan konsep "mutual gains approach" yang menekankan negosiasi kolaboratif untuk manfaat semua pihak. Christopher Moore, seorang praktisi mediasi, menyajikan kerangka kerja komprehensif untuk mediasi, menekankan peran mediator sebagai fasilitator dalam mencapai kesepakatan damai. Dengan memahami teori ini dan kontribusi tokoh-tokoh tersebut, kita dapat melihat betapa pentingnya pendekatan yang adil, transparan, dan kolaboratif dalam menyelesaikan sengketa tanah, serta peran krusial mediator netral seperti notaris dalam membantu para pihak mencapai resolusi yang memuaskan dan menghindari konflik berkepanjangan.

4. Teori Mediasi dan Negosiasi:

Mediasi dan negosiasi adalah pendekatan alternatif penyelesaian sengketa yang mengutamakan penyelesaian damai antara pihak-pihak yang bersengketa. Teori ini menekankan pentingnya komunikasi efektif, pemahaman bersama, dan pencarian solusi win-win. Teori Mediasi dan Negosiasi merupakan pendekatan penting dalam penyelesaian sengketa yang menitikberatkan pada mencapai kesepakatan damai antara pihak-pihak yang bersengketa. Pendekatan ini didasarkan pada prinsip-prinsip komunikasi efektif, pemahaman bersama, dan pencarian solusi win-win. Komunikasi yang efektif memungkinkan mediator atau negosiator untuk memfasilitasi dialog terbuka dan jujur antara pihak-pihak yang terlibat, sementara pemahaman bersama bertujuan untuk

mencapai kesepakatan atas isu-isu yang menjadi inti konflik. Prinsip terpenting dari teori ini adalah mencari solusi yang menguntungkan semua pihak yang terlibat, di mana setiap pihak merasa kepentingan mereka terpenuhi dan mereka mendapatkan hasil yang adil dari penyelesaian sengketa. Tokoh-tokoh seperti William Ury, Roger Fisher, Mary Parker Follett, dan Kenneth Cloke telah memberikan kontribusi signifikan dalam pengembangan dan penerapan teori ini dalam praktek penyelesaian sengketa, mempromosikan pendekatan yang lebih kooperatif dan berkelanjutan.

A. Undang-Undang Terkait Sengketa Tanah

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA):
UUPA adalah dasar hukum utama yang mengatur semua aspek agraria di Indonesia. UU ini mengatur tentang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak lainnya yang berkaitan dengan tanah.
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah:
UU ini mengatur tentang hak tanggungan yang dapat dibebankan atas tanah sebagai jaminan untuk pelunasan utang. Ini penting dalam konteks sengketa tanah yang melibatkan klaim kreditur.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
Peraturan ini mengatur tentang prosedur pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum:
UU ini mengatur mekanisme pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur, serta prosedur ganti rugi bagi pemilik tanah yang terkena dampak.
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengaduan Masyarakat di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional:
Peraturan ini mengatur mekanisme pengelolaan pengaduan masyarakat terkait masalah pertanahan, termasuk penyelesaian sengketa tanah melalui jalur administratif di BPN.
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan:
Peraturan ini memberikan panduan tentang penyelesaian kasus pertanahan, termasuk prosedur mediasi dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan (Wardhani, 2020), (Abon et al., 2022).

Dengan memahami landasan teori dan undang-undang terkait sengketa tanah, kita dapat lebih memahami dinamika yang melatarbelakangi permasalahan tersebut dan mencari solusi yang lebih tepat dan efektif dalam penyelesaiannya.

B. Tugas-tugas Notaris

Berikut adalah beberapa undang-undang dan aturan terkait yang mengatur tugas dan wewenang notaris di Indonesia:

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris: Undang-undang ini mengatur secara umum mengenai jabatan notaris, syarat-syarat untuk menjadi notaris, tugas, wewenang, kewajiban, serta larangan bagi notaris (Sayuna, 2016)
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris: Undang-undang ini menjadi dasar hukum utama yang mengatur jabatan notaris di Indonesia, termasuk syarat pencalonan, pengangkatan, pengawasan, dan pembinaan notaris.(Wiradiredja, 2016)
3. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2016 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris: Peraturan ini menjelaskan lebih lanjut mengenai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, termasuk tentang pembinaan dan pengawasan notaris, prosedur pencalonan dan pengangkatan notaris, serta tata cara pelantikan dan pengambilan sumpah notaris.
4. Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 7 Tahun 2018 tentang Tarif Notaris: Peraturan ini mengatur tentang tarif pelayanan notaris, termasuk tarif untuk pembuatan akta otentik dan jasa-jasa notaris lainnya.
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan: Peraturan ini memberikan panduan tentang penyelesaian kasus pertanahan, termasuk peran notaris dalam proses mediasi dan penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan.
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengaduan Masyarakat di Lingkungan BPN: Peraturan ini mengatur tentang pengelolaan pengaduan masyarakat terkait masalah pertanahan, termasuk prosedur penyelesaian sengketa tanah melalui jalur administratif di BPN.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Peraturan ini mengatur tentang prosedur pendaftaran tanah di Indonesia, yang menjadi penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.
8. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah: Undang-undang ini mengatur tentang hak tanggungan yang dapat dibebankan atas tanah sebagai jaminan untuk pelunasan utang.
9. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA): Undang-undang ini mengatur tentang prinsip-prinsip dasar hukum agraria di Indonesia, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak lainnya yang berkaitan dengan tanah.

Berdasarkan undang-undang tersebut diatas maka tugas utama seorang notaris meliputi beberapa fungsi penting dalam sistem hukum, terutama terkait dengan transaksi hukum yang melibatkan hak atas tanah dan aset-aset lainnya termasuk:

1. Memeriksa Kekuatan Hukum: Notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap dokumen hukum yang disusunnya atau yang dia tangani memiliki kekuatan hukum yang sah dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Membuat Akta Otentik: Salah satu fungsi utama notaris adalah membuat akta otentik untuk berbagai jenis perjanjian, seperti jual beli tanah, sewa menyewa, waris, dan lain-lain. Akta otentik ini memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di mata hukum.
3. Pendaftaran Dokumen: Notaris dapat membantu dalam proses pendaftaran dokumen di instansi yang berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk pendaftaran hak atas tanah atau di Kantor Pendaftaran Tanah untuk pendaftaran

- hipotek atau hak tanggungan.
4. Memberikan Nasihat Hukum: Notaris juga berperan sebagai penasihat hukum yang memberikan nasihat kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi hukum. Mereka memberikan penjelasan tentang implikasi hukum dari setiap dokumen yang ditandatangani.
 5. Menyaksikan Tanda Tangan: Notaris bertugas untuk menyaksikan tanda tangan para pihak yang terlibat dalam suatu transaksi hukum. Tanda tangan yang disaksikan oleh notaris menunjukkan bahwa pihak yang bersangkutan telah mengetahui dan menyetujui isi dari dokumen yang mereka tandatangani.
 6. Penyimpanan Dokumen: Notaris bertanggung jawab untuk menyimpan dokumen-dokumen yang ditandatangani dan disaksikan olehnya dengan aman dan terlindungi. Penyimpanan ini penting untuk keperluan bukti dan konsultasi di masa depan.
 7. Mediasi dan Penyelesaian Sengketa: Dalam beberapa kasus, notaris juga dapat bertindak sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang berselisih. Mereka membantu untuk mencapai kesepakatan damai dan menghindari penyelesaian melalui jalur pengadilan.
 8. Pelaporan dan Administrasi: Notaris memiliki kewajiban untuk melaporkan setiap transaksi yang mereka tangani kepada instansi yang berwenang dan menjalankan administrasi yang diperlukan untuk menjaga kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku (Suryani, 2016)

Dengan demikian, notaris memiliki peran yang sangat penting dalam menjamin keabsahan dan kepastian hukum dalam berbagai transaksi, terutama yang berkaitan dengan hak atas tanah dan aset lainnya di masyarakat.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif menggunakan data sekunder, proses pengumpulan data dimulai dengan identifikasi dan pengumpulan dokumen hukum yang relevan, seperti undang-undang, peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, buku, jurnal, ebook, dan dokumen lain yang berkaitan dengan peran notaris dalam konteks penyelesaian sengketa tanah di Indonesia (Muhammad Syahrudin, 2022). Dokumen-dokumen ini kemudian diseleksi dan dievaluasi untuk memastikan keakuratan dan relevansinya terhadap tujuan penelitian. Setelah terkumpul, data dianalisis dengan mengidentifikasi tema-tema utama yang mencakup peran notaris dalam mediasi, pembuatan akta, penyelesaian administratif, serta aspek-aspek hukum lain yang terkait. Analisis dilakukan dengan mempertimbangkan teori-teori hukum yang relevan seperti teori kepemilikan tanah dan teori penyelesaian sengketa. Kesimpulan dari analisis ini kemudian ditarik untuk memberikan pemahaman yang mendalam tentang kontribusi notaris dalam menjaga kepastian hukum dan efektivitas penyelesaian sengketa tanah di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Peran Notaris Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pendekatan Praktis

Peran Notaris dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pendekatan Praktis memiliki keterkaitan erat dengan beberapa teori yang relevan dalam konteks hukum properti dan penyelesaian sengketa.

Pertama, Teori Kepemilikan menjelaskan bahwa kepemilikan tanah merupakan hak

eksklusif seseorang atau badan hukum atas sebidang tanah, yang mencakup hak untuk menggunakan, menguasai, dan menikmati manfaat dari tanah tersebut. Sengketa tanah sering kali muncul ketika ada tumpang tindih atau ketidakjelasan dalam hak kepemilikan. Dalam konteks ini, peran notaris sangat penting karena mereka bertanggung jawab untuk memastikan kejelasan dan keabsahan dokumen-dokumen kepemilikan tanah, sehingga dapat mengurangi kemungkinan sengketa yang timbul akibat ketidakjelasan tersebut.

Kedua, Teori Hukum Agraria menekankan bahwa tanah harus dikelola dengan baik untuk kesejahteraan masyarakat, dengan tujuan mengatur pemanfaatan tanah secara adil dan berkelanjutan untuk mencegah konflik. Notaris sebagai pejabat yang terpercaya dalam membuat dan mengesahkan perjanjian-perjanjian hukum terkait tanah dapat memainkan peran kunci dalam memastikan bahwa pemanfaatan tanah mematuhi peraturan hukum agraria yang berlaku, serta memastikan bahwa pembagian dan penggunaan tanah dilakukan secara adil sesuai dengan prinsip keadilan.

Ketiga, Teori Penyelesaian Sengketa menekankan metode dan proses penyelesaian sengketa, termasuk mediasi, arbitrase, dan litigasi. Notaris dapat berperan sebagai mediator atau fasilitator dalam mediasi sengketa tanah, membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan secara sukarela dengan cara yang adil dan transparan. Mereka juga dapat memberikan pendampingan hukum yang objektif dalam proses arbitrase atau litigasi untuk memastikan bahwa penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

Terakhir, Teori Mediasi dan Negosiasi menggarisbawahi pentingnya komunikasi efektif dan pencarian solusi win-win dalam penyelesaian sengketa. Notaris, dengan pengetahuan hukum dan keterampilan komunikasi yang baik, dapat memfasilitasi dialog antara pihak-pihak yang bersengketa dan membantu mereka mencapai kesepakatan yang memuaskan secara bersama-sama.

Secara keseluruhan, peran notaris dalam penyelesaian sengketa tanah tidak hanya terbatas pada aspek administratif dan legal, tetapi juga mencakup peran sebagai mediator, fasilitator, dan penasihat hukum yang berkontribusi pada upaya menjaga kejelasan, keadilan, dan damai dalam pemilikan dan pemanfaatan tanah.

B. Peran Notaris dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pendekatan Hukum

Peran notaris dalam penyelesaian sengketa tanah melalui pendekatan hukum sangat terkait dengan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur aspek agraria di Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menjadi dasar utama yang mengatur hak-hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak lainnya. Notaris memiliki peran krusial dalam memastikan bahwa dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi kepemilikan tanah dibuat dengan jelas dan sah secara hukum sesuai dengan ketentuan UUPA.

Selain UUPA, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah juga relevan dalam konteks penyelesaian sengketa tanah. Notaris membantu dalam pembuatan akta hak tanggungan yang merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang, sehingga memiliki peran penting dalam memastikan kejelasan hak tanggungan yang dibebankan atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur

prosedur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Notaris bertanggung jawab untuk mengurus proses pendaftaran tanah ini, sehingga membantu memperkuat keabsahan hak atas tanah dan mengurangi potensi sengketa.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengatur mekanisme pengadaan tanah oleh pemerintah untuk pembangunan infrastruktur. Notaris dapat terlibat dalam proses ini untuk memastikan bahwa ganti rugi kepada pemilik tanah yang terkena dampak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Selain itu, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 2011 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 memberikan pedoman tentang penyelesaian sengketa tanah melalui jalur administratif dan mediasi di luar pengadilan. Notaris dapat berperan dalam mendukung proses mediasi dan penyelesaian sengketa ini dengan memberikan pendampingan hukum yang objektif dan mengesahkan kesepakatan yang dicapai.

Secara keseluruhan, peran notaris dalam penyelesaian sengketa tanah tidak hanya terbatas pada tugas administratif, tetapi juga penting dalam memastikan bahwa setiap transaksi dan penyelesaian sengketa dilakukan dengan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian tentang "Peran Notaris dalam Penyelesaian Sengketa Tanah: Pendekatan Hukum dan Praktis" dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dan data sekunder, kesimpulan yang dapat ditarik adalah bahwa peran notaris sangat penting dalam menangani sengketa tanah di Indonesia. Notaris tidak hanya bertugas dalam membuat akta-akta yang memberikan kepastian hukum atas transaksi tanah, tetapi juga berperan sebagai mediator yang efektif dalam menyelesaikan perselisihan antara pihak-pihak yang bersengketa. Dalam konteks ini, notaris memainkan peran krusial dalam memastikan kepatuhan terhadap hukum agraria dan peraturan yang berlaku, sehingga mencegah timbulnya konflik lebih lanjut. Kontribusi notaris tidak hanya terlihat dari segi hukum praktis, tetapi juga dari sudut pandang keadilan dan efisiensi dalam penyelesaian sengketa. Meskipun terdapat tantangan seperti kompleksitas kasus dan perbedaan interpretasi hukum, notaris memiliki peluang untuk meningkatkan efektivitas penyelesaian sengketa tanah dengan meningkatkan kapasitas dalam mediasi dan kolaborasi dengan pihak berwenang serta masyarakat hukum. Dengan demikian, rekomendasi untuk masa depan mencakup perluasan pengawasan dan pembinaan terhadap notaris serta peningkatan kerja sama antarstakeholder untuk memperkuat perlindungan hak atas tanah dan penyelesaian sengketa yang lebih adil dan efektif di Indonesia.

DAFTAR REFERENSI

- Abon, M. A., Dantes, K. F., & Adnyani, N. K. S. (2022). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(3), 64–80.
- Adrianto, H. J. (2023). *Fungsi dan Tanggung Jawab Penilai Pertanahan dalam Pengadaan Tanah pada Proyek Strategis Nasional*. Universitas Kristen Indonesia.
- Ainita, O., Bandarsyah, N. F., Guntur, M., Cahyono, R., Putra, M. T. K. A., Rizqullah, I. D. P. W., Pratama, D. D., Putra, M. F. F., Irwansyah, K. G. D., & Lestari, S. (2023a).

Keberagaman Sengketa Tanah dalam Pandangan Teori dan Praktik Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia.

- Ainita, O., Bandarsyah, N. F., Guntur, M., Cahyono, R., Putra, M. T. K. A., Rizqullah, I. D. P. W., Pratama, D. D., Putra, M. F. F., Irwansyah, K. G. D., & Lestari, S. (2023b). *Keberagaman Sengketa Tanah dalam Pandangan Teori dan Praktik Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia.*
- Ainita, O., Bandarsyah, N. F., Guntur, M., Cahyono, R., Putra, M. T. K. A., Rizqullah, I. D. P. W., Pratama, D. D., Putra, M. F. F., Irwansyah, K. G. D., & Lestari, S. (2023c). *Keberagaman Sengketa Tanah dalam Pandangan Teori dan Praktik Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia.*
- Alfian, A., Dinata, A. B., Putra, M. T. K. A., & Triyunita, U. (2024). Penyelesaian Konflik Sertifikat Hak Milik yang Tumpang Tindih melalui Mediasi. *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum Dan Politik*, 2(1), 21–39.
- Anatami, D. (2017). Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 12(1), 1–17.
- Basana, S., Yamin, M., Kalo, S., & Nasution, F. A. (2023a). Analisis Yuridis atas Klaim Hak Milik Atas Tanah oleh Instansi Pemerintah. *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, 6(1), 60–76.
- Basana, S., Yamin, M., Kalo, S., & Nasution, F. A. (2023b). Analisis Yuridis atas Klaim Hak Milik Atas Tanah oleh Instansi Pemerintah. *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, 6(1), 60–76.
- Boboy, J. T. B., Santoso, B., & Irawati, I. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin. *Notarius*, 13(2), 803–818.
- Deutsch, M. (2016). KERJASAMA DAN KOMPETISI. *Handbook Resolusi Konflik: Teori Dan Praktek*, 25.
- Farihah, I. (2015). Filsafat Materialisme Karl Marx. *Fikrah: Jurnal Ilmu Aqidah Dan Studi Keilmuan*, 3(2).
- Frank, J. (2023). *Hukum dan Pemikiran Modern*. Nuansa Cendekia.
- Gaol, D. N. L., Nadapdap, F. N., Nainggolan, J. A., Faisal, M. H., Sinaga, R. D. F., Trisna, W. A., Pasaribu, Y. S., & Nababan, R. (2024). Implementasi Kebijakan Hukum Agraria Terhadap Pembagian Hak Tanah Garapan di Desa Sampali Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang. *Jurnal Hukum Dan Sosial Politik*, 2(1), 176–195.
- Kasih, C. C. (2023). *Kedudukan hukum warga negara asing terhadap kepemilikan hak milik atas tanah secara kewarisan berdasarkan Akta Notaris*. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia).
- Ma'arif, B. S., Khamim, M., & Widyastuti, T. V. (2024). *Aset Kripto dalam Hukum Waris Indonesia*. Penerbit NEM.
- Muhammad Syahrums, S. T. (2022). *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis*. CV. Dotplus Publisher.
- Mursito, P. (2010). Peran Arsip Dalam Mendukung Upaya Diplomasi Guna Penyelesaian Sengketa Perbatasan Camar Bulan Dan Tanjung Datu. *Jurnal Kearsipan*, 7(1), 93–117.
- Nursipa, A., Saepudin, E. A., Mutiara, A. M. A., Maulina, A., Hasanah, S., & Afnia, S. N. (2024). Analisis Ekonomi Politik Marxian dalam Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia. *MISTER: Journal of Multidisciplinary Inquiry in Science, Technology and Educational Research*, 1(2), 157–162.
- Polonsky, A. (2020). Richard Pipes: 11 July 1923–17 May 2018. *Polin Studies in Polish Jewry*, 32(1), 507–511.
- Prayuti, Y., Lany, A., Takaryanto, D., Hamdan, A. R., Ciptawan, B., & Nugroho, E. A. (2024).

- Efektivitas Mediasi Dan Arbitrase Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen Kesehatan. *Syntax Idea*, 6(3), 1533–1544.
- Rajagukguk, E. (2010). Filsafat Hukum Ekonomi. *Bahan Kuliah Hukum Ekonomi, Jakarta: FH UI Program Pascasarjana*.
- Rosmidah, R., Siregar, E., & Pebrianto, D. Y. (2021). Sosialisasi E-Sertifikat Tanah Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Di Indonesia. *Jurnal Karya Abdi Masyarakat*, 5(3), 62–69.
- Saranani, A. M. (2022). Tinjauan Hukum Tentang Pembuktian Sertifikat dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. *Sibatik Journal: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, Dan Pendidikan*, 1(3), 173–184.
- Sayuna, I. (2016). *Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UNS (Sebelas Maret University).
- Sumarsono, H. (2016). Ziarah Pemikiran Herbert Alexander Simon. *Ekulilibrium: Jurnal Ilmiah Bidang Ilmu Ekonomi*, 8(2), 35–45.
- Suputra, I. G. K. R., Sudiatmaka, K., & Setianto, M. J. (2023). PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PENCEGAHAN SENGKETA DAN KONFLIK PERTANAHAN DI KABUPATEN BULELENG. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4), 66–78.
- Suryani, A. (2016). *Peranan Ikatan Notaris Indonesia (INI) dalam Pelaksanaan Tugas Notaris Sesuai Kode Etik*. Sebelas Maret University.
- Syarief, E. (2014). *Menuntaskan sengketa tanah melalui pengadilan khusus pertanahan*. Kepustakaan Populer Gramedia.
- Wardhani, D. K. (2020). Disharmoni Antara Ruu Cipta Kerja Bab Pertanahan Dengan Prinsip-Prinsip UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 6(2), 440–455.
- Wiradiredja, H. S. (2016). Pertanggungjawaban Pidana Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang didasarkan pada Keterangan Palsu Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan KUHP. *Jurnal Wawasan Yuridika*, 32(1), 58–81.