

LAPORAN PENELITIAN

KAJIAN ILMIAH PENYUSUNAN SOP PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GARAPAN DI IBU KOTA NUSANTARA

Tim Peneliti:

1. Helmi Al Djufri (Tenaga Ahli Hukum/Dosen STAI PERSIS Jakarta)
2. Danni Budiarto Saragih (Konsultan Sistem Manajemen)
3. Joko Fitriani Prabowo (Tenaga Ahli Hukum Agraria)
4. M. Zain Savero (Tenaga Ahli Hukum/Mahasiswa Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Syekh Yusuf Tangerang)
5. Yasfika Ely Nur Afifah (Asisten Tenaga Ahli Hukum/Mahasiswa Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Syekh Yusuf Tangerang)

TAHUN ANGGARAN 2025

PEMBERI TUGAS



OTORITA IBU KOTA NUSANTARA REPUBLIK INDONESIA

Gedung Kantor Otorita IKN Nusantara Kalimantan

Perwakilan I Gedung BRI Lantai 4, Jalan Jenderal Sudirman No 40, Balikpapan, Kalimantan Timur 76113

Perwakilan II Menara Mandiri II lantai 5, Jalan Jenderal Sudirman kav 54 -55, Senayan, Jakarta Selatan 12190

KONSULTAN PERENCANA



PT JAKARTA KONSULTINDO

Gedung Thamrin City Lt.1 Unit CR/L1 -01

Jalan Thamrin Boulevard Jakarta Pusat 10340

**KAJIAN ILMIAH
PENYUSUNAN SOP PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GARAPAN
DI IBU KOTA NUSANTARA (IKN)
TAHUN 2025**



DAFTAR ISI

Bab I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Dan Manfaat	8
D. Ruang Lingkup Pekerjaan	9
BAB II METODOLOGI PENELITIAN	13
BAB III TINJAUAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS	16
A. Tinjauan Teoritis	16
B. Praktik Empiris	27
BAB IV PEMBAHASAN	34
A. Kondisi Empiris Penguasaan Tanah Garapan Di Wilayah IKN Dan Karakteristik Utama Penguasaan Tanpa Alas Hak, Serta Faktor Historis Dan Sosial Yang Memengaruhinya	34
B. Karakteristik Utama Dari Penguasaan Tanah Garapan Tanpa Alas Hak Di Wilayah IKN, Serta Bentuk Bentuk Penguasaan Tersebut Dilihat Dari Perspektif Hukum Agraria Dan Kebijakan Pengelolaan Tanah IKN	37
C. Potensi Sengketa Yang Timbul Akibat Keberadaan Tanah Garapan Tanpa Dasar Hukum Di IKN, Baik Antara Masyarakat Dengan Pemerintah Maupun Antar-Masyarakat, Dan Dinamika Konflik Tersebut Memengaruhi Kelancaran Pembangunan IKN	38
D. Kesesuaian, Efektivitas, Dan Ketercukupan Regulasi Yang Relevan, Termasuk Ketentuan Dalam UU, PP, Perpres, Peraturan Otorita IKN, Serta Regulasi Pertanahan Nasional Dalam Mengatur Penanganan Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Di IKN	40
E. Model Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Yang Tepat, Adil, Dan Dapat Dilaksanakan Dengan Mempertimbangkan Kewenangan Lembaga (Otorita IKN Dan ATR/BPN), Keadaan Sosial Masyarakat Dan Batasan Norma Hukum Yang Berlaku	42
BAB V KESIMPULAN	49
Daftar Pustaka	52

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) sebagai pusat pemerintahan baru Indonesia memberikan konsekuensi strategis dalam pengelolaan, penguasaan dan pemanfaatan tanah di kawasan tersebut, termasuk dengan tanah yang telah lama dikuasai oleh masyarakat tanpa alas hak yang sah. Namun dalam pelaksanaan pengelolaan tanah garapan di wilayah IKN masih menghadapi permasalahan yang signifikan mengenai kepastian hukum, keadilan distribusi tanah, dan perlindungan hak masyarakat lokal, khususnya bagi masyarakat adat.

Pengertian tanah negara menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah pasal 1 angka 2 menyatakan bahwa Tanah Negara atau Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan Tanah Wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara, barang milik daerah.

Adapun pengertian tanah garapan menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 Tentang Norma Dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan Yang Dilaksanakan Oleh Pemerintah Kabupaten/ Kota menyatakan bahwa *Tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.*

Setelah ditetapkannya Undang-undang (UU) Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, wilayah IKN resmi menjadi kawasan strategis nasional dengan tujuan dapat mengatasi permasalahan kepadatan penduduk di pulau jawa khususnya daerah Jakarta serta bentuk upaya pemerintah dalam pemerataan pembangunan nasional. Pada pembangunan ini diperkirakan membutuhkan sekitar 256.000 hektar tanah yang meliputi wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara dan Kutai Kartanegara, yang sebagian lahan yang akan digunakan adalah tanah ulayat atau tanah adat yang telah dikelola oleh masyarakat Dayak dan

petani setempat selama berabad-abad.¹ Jika dilihat dari perspektif administrasi pada kawasan ini merupakan kawasan hutan konservasi, produksi, ataupun hutan lindung, yang merupakan tanah milik negara dan masyarakat adat.²

Bagi masyarakat adat Orang Paser Balik, tanah yang akan dilaksanakan pembangunan IKN merupakan tanah adat leluhur mereka.³ Sedangkan berdasarkan pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, menetapkan bahwa *Perolehan Tanah oleh Otorita Ibu Kota Nusantara dan/atau kementerian/lembaga di Ibu Kota Nusantara dilakukan melalui mekanisme pelepasan kawasan hutan dan mekanisme pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*. Dalam hal ini, maka status tanah di wilayah IKN diklasifikasikan sebagai Barang Milik Negara, milik Otorita IKN, tanah milik masyarakat, dan tanah negara.⁴ Hal tersebut sejalan dengan Pasal 15A Undang-undang (UU) Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara yang menyatakan:

“6. Di antara Pasal 15 dan Pasal 16 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 15A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 15A

- 1) Tanah di Ibu Kota Nusantara terdiri dari:*
 - a. Barang Milik Negara;*
 - b. Barang milik Otorita Ibu Kota Nusantara'*
 - c. Tanah milik masyarakat; dan*
 - d. Tanah negara.*
- 2) Tanah yang ditetapkan sebagai Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Tanah yang terkait dengan penyelenggaraan urusan Pemerintah Pusat dan diberikan hak pakai.*

¹ Cindy Aulia Fatharani, Tio Rifaldo, dkk, “Konflik Perampasan Tanah Masyarakat Di Kawasan Ibu Kota Nusantara, *Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa*”, Vol.2, No.6 Desember 2024, hal 278

² Rikardo Simarmata, *Inventarisasi dan Identifikasi Tanah Ulayat di Provinsi Bali dan Nusa Tenggara Timur, laporan penelitian*, Kementerian Agraria & Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2021.

³ Vivi Yulaswati dan Angelina Sallista, *Kajian Awal Aspek Sosial. Pemindahan Ibu Kota Negara ke Kalimantan Timur*, Kementerian PPN/Bappenas, 2019

⁴ Noer Gita Safira Zaini, Dhillika Shalsabilla, dkk, *Polemik Pengelolaan Tanah dan Kepastian Regulasi di IKN: Sengketa Lahan, Potensi Korupsi, dan Menilik Kembali Investasi*, *Media Hukum Indonesia (MHI)*, Vol, 3, No. 3, Mei 2025

- 3) *Tanah yang ditetapkan sebagai barang milik Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Tanah yang tidak terkait dengan penyelenggaraan urusan Pemerintah Pusat dan diberikan hak pengelolaan kepada Otorita Ibu Kota Nusantara.*
- 4) *HAT dapat diberikan di atas Tanah hak pengelolaan Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*
- 5) *Tanah milik masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan Tanah dengan HAT berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan Tanah yang dikuasai oleh pihak yang berhak, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.*
- 6) *HAT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berupa hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai dapat diberikan di atas Tanah negara, Tanah hak milik, atau Tanah hak pengelolaan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.*
- 7) *Penetapan Tanah di Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b:*
 - a. *dengan peraturan perundang-undangan mengenai Barang Milik Negara untuk ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a; atau*
 - b. *dengan Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara untuk ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.*
- 8) *Otorita Ibu Kota Nusantara dapat melepaskan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).*
- 9) *Hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dapat dilepaskan dalam hal diberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Presiden.”*

Adapun penguasaan tanah tersebut diakibatkan oleh lemahnya tata kelola pertanahan, keterbatasan pendaftaran hak tanah, serta kurangnya peran

pemerintah. Sehingga menciptakan ketidakpastian hukum bagi masyarakat serta memberikan dampak resiko terhadap benturan kepentingan pembangunan nasional.

Secara empiris, mayoritas dari masyarakat pada wilayah tersebut melakukan penguasaan tanah melalui pola pemanfaatan jangka panjang, pengelolaan pertanian, pemukiman informal, ataupun bentuk pemanfaatan tradisional yang tidak didukung oleh sertifikat, surat keputusan pemberian hak, ataupun bukti peralihan hak yang sah. Karakteristik penguasaan tanah ini mencerminkan adanya “penguasaan faktual tanpa bukti hukum,” pada satu sisi merupakan realitas sosial, namun pada sisi yang lain menghadirkan ketidakpastian hukum khususnya ketika pemerintah akan melakukan konsolidasi lahan yang bertujuan untuk pembangunan fasilitas negara, kawasan inti pusat pemerintahan, dan sarana pendukung lainnya.

Keterkaitannya terhadap bidang pertanahan, pembangunan ini diperlukan untuk melaksanakan pengadaan tanah pada kawasan tersebut sehingga pemerintah dalam melaksanakannya harus berdasarkan pada data status tanah tersebut. berdasarkan pada pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 sebagai Perubahan Atas Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa *Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.*

Pengembangan IKN terbagi menjadi 3 (tiga) wilayah perencanaan diantaranya yaitu kawasan pengembangan IKN (KP IKN) dengan luas sekitar 199.962 hektar, Kawasan IKN (KIKN) dengan luas wilayah sekitar 56.180 hektar, serta kawasan inti Pusat Pemerintahan (KIPP) dengan luas sebesar 6.671 hektar.⁵

Dalam hal ini, potensi terjadinya sengketa secara meningkat ketika tanah garapan berada di lokasi yang strategis dan dibutuhkan untuk pembangunan infrastruktur prioritas. Sehingga pada situasi tersebut, keberadaan tanah garapan tanpa alas hak dapat memperlambat proses pembangunan dan menimbulkan

⁵ Muslimin Ahmad, *Optimalisasi Pencegahan Konflik Pertanahan Ibu Kota Negara Guna Memperkokoh Ketahanan Nasional*, Karya Ilmiah Perseorangan, Tahun 2023, hal 2

resistensi sosial apabila tidak ditangani dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Selain itu, dalam proses pemindahan Ibu Kota akan berdampak terjadinya konflik yang diakibatkan karena ketidakpastian hukum dan kepemilikan atas tanah adat, khususnya dalam regulasi Hak Guna Usaha (HGU) dan distribusi lahan, yang mana hubungan antara tanah adat dan Hak Guna Usaha (HGU) masih menjadi isu yang diperdebatkan. Pada prosedur pemberian izin HGU meliputi ketentuan mengenai luas wilayah, hak-hak yang diberikan kepada pemegang HGU, serta manfaat ekonomi yang diperoleh. Akan tetapi dalam pelaksanaan pemberian izin HGU ini seringkali menimbulkan konflik dengan masyarakat adat dikarenakan lahan yang akan dijadikan kawasan HGU merupakan wilayah hutan adat yang dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari maupun kegiatan adat dalam kepercayaan masyarakat setempat.⁶

Berbagai regulasi telah disusun yang bertujuan untuk memberikan dasar hukum yang jelas dalam pengelolaan, perolehan, dan penyelesaian sengketa tanah di IKN. UU No. 3 Tahun 2022 memberikan kewenangan kepada Otorita IKN (OIKN) untuk mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah, termasuk penetapan status lahan di wilayah IKN. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 yang merupakan perubahan kedua atas PP 19 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum mengatur secara rinci mengenai perencanaan pengadaan tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 6, status tanah yang akan diberikan hak, hingga ketentuan baru seperti Pasal 42A terkait objek tanah yang “terindikasi sebagai tanah musnah (*clearance*)” yang memiliki relevansi kuat terhadap tanah garapan tanpa legalitas. Dan dalam mengatur aspek lingkungan dan kehutanan yang juga berpengaruh pada tanah-tanah yang sebelumnya merupakan kawasan hutan namun telah lama digarap masyarakat diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2023.

Pemerintah memperkuat dalam tata kelola dalam proses pengadaan barang dan jasa yang dibiayai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) khususnya dalam penetapan dalam proyek strategis nasional dengan menetapkan Peraturan

⁶ Noer Gita Safira Zaini, Dhillika Shalsabilla, dkk, *Polemik Pengelolaan Tanah dan Kepastian Regulasi di IKN: Sengketa Lahan, Potensi Korupsi, dan Menilik Kembali Investasi*, Media Hukum Indonesia (MHI), Vol, 3, No. 3, Mei 2025

Presiden (Perpres) Nomor 46 Tahun 2025 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

Kemudian, ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan pada pasal 6 memberikan kerangka nasional dalam penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui mekanisme identifikasi, verifikasi, klarifikasi, mediasi, dan rekomendasi penyelesaian administrasi pertanahan. Sebagaimana dalam pasal 6 ayat (1) menyatakan bahwa:

Pasal 6

(1) Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan melalui tahapan:

- a. pengkajian Kasus;*
- b. Gelar awal;*
- c. Penelitian;*
- d. ekspos hasil Penelitian;*
- e. Rapat Koordinasi;*
- f. Gelar akhir; dan*
- g. Penyelesaian Kasus.*

Walaupun dalam kerangka hukum dalam penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) sudah relatif lengkap, akan tetapi ketika dalam pelaksanaannya menunjukkan bahwa implementasi regulasi belum sepenuhnya efektif. Dengan belum adanya pedoman operasional khusus untuk menangani klaim tanah garapan di IKN, belum adanya standar verifikasi klaim berbasis bukti sosial-historis, serta belum adanya ketetapan dalam mekanisme kompensasi atau relokasi yang mempertimbangkan keadilan sosial bagi penggarap tanpa alas hak, menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum dan praktik di lapangan. Oleh karena itu, dibutuhkan kajian ilmiah yang mendalam untuk menganalisis kompleksitas penguasaan tanah garapan di IKN, mengidentifikasi pola dan karakteristik penguasaan tanpa alas hak, memetakan potensi konflik, mengevaluasi efektivitas regulasi yang ada, serta merumuskan model penyelesaian sengketa yang adil dan dapat dilaksanakan.

Kajian ini secara khusus ditujukan untuk menyediakan dasar ilmiah yang kuat bagi pembuatan kebijakan dalam penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di IKN. Dengan pendekatan yang menggabungkan analisis empiris, evaluasi normatif, dan rekomendasi kebijakan, hasil kajian ini diharapkan dapat memastikan bahwa proses pembangunan IKN berjalan lancar, menghormati hak-hak masyarakat lokal, meningkatkan kepastian hukum, serta menciptakan tata kelola pertanahan yang adil dan berkelanjutan.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahannya tersebut sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi empiris penguasaan tanah garapan di wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) dan apa karakteristik utama penguasaan tanpa alas hak serta apa faktor historis dan sosial yang mempengaruhinya?
2. Apa karakteristik utama dari penguasaan tanah garapan tanpa alas hak di wilayah IKN, serta bagaimana bentuk-bentuk penguasaan tersebut dilihat dari perspektif hukum agraria dan kebijakan pengelolaan tanah IKN?
3. Apa saja potensi sengketa yang timbul akibat keberadaan tanah garapan tanpa dasar hukum di IKN, baik antara masyarakat dengan pemerintah maupun antar-masyarakat, dan bagaimana dinamika konflik tersebut memengaruhi kelancaran pembangunan IKN?
4. Bagaimana kesesuaian, efektivitas, dan ketercukupan regulasi yang relevan, termasuk ketentuan dalam UU, PP, Perpres, Peraturan Otorita IKN, serta regulasi pertanahan nasional dalam mengatur penanganan dan penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di IKN?
5. Bagaimana model penyelesaian Sengketa Tanah Garapan yang tepat, adil dan dapat dilaksanakan dengan mempertimbangkan kewenangan lembaga (otorita IKN dan ATR/BPN), keadaan sosial masyarakat, dan batasan norma hukum yang berlaku?

C. TUJUAN DAN MANFAAT

Adapun tujuan secara umum dalam kajian ini yaitu untuk menghasilkan kajian ilmiah yang komprehensif terkait pola penguasaan tanah garapan, potensi sengketa dan efektivitas kerangka hukum yang berlaku di Ibu Kota Nusantara (IKN), yang bertujuan untuk merumuskan model penyelesaian Sengketa Tanah Garapan khususnya di wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN). Dan tujuan khusus pada kajian ini diantaranya:

1. Untuk menganalisis kondisi empiris penguasaan tanah garapan di wilayah IKN serta mengidentifikasi karakteristik utama penguasaan tanah tanpa alas hak beserta faktor historis, sosial, dan ekonomi yang melatarbelakanginya.
2. Untuk menelaah bentuk-bentuk penguasaan tanah garapan tanpa alas hak dalam perspektif hukum agraria dan kebijakan pengelolaan tanah IKN.
3. Untuk mengidentifikasi potensi sengketa yang muncul akibat keberadaan tanah garapan tanpa dasar hukum, baik sengketa antara masyarakat dengan pemerintah maupun antar warga, serta menganalisis dampaknya terhadap kelancaran pembangunan IKN.
4. Untuk mengevaluasi kesesuaian, efektivitas, dan ketercukupan regulasi yang relevan (UU, PP, Perpres, Peraturan Kepala OIKN, Peraturan Daerah, dan regulasi pertanahan nasional) dalam menangani Sengketa Tanah Garapan di IKN.
5. Untuk merumuskan model penyelesaian Sengketa Tanah Garapan yang tepat dan aplikatif, dengan mempertimbangkan kewenangan kelembagaan (OIKN dan ATR/BPN), kondisi sosial masyarakat, serta batasan norma hukum yang berlaku.

Adapun manfaat dalam penulisan kajian initerbagi menjadi dua, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat Teoritis dalam penulisan kajian ini diantaranya:

- a. Memberikan kontribusi ilmiah dalam pengembangan kajian hukum agraria, terutama terkait dinamika penguasaan tanah tanpa alas hak di kawasan pembangunan strategis nasional seperti IKN.

- b. Menambah literatur tentang hubungan antara norma hukum pertanahan dan realitas empiris masyarakat, termasuk bagaimana teori konflik agraria diterapkan dalam konteks pembangunan ibu kota baru.
- c. Memberikan dasar teoretis bagi penyusunan model penyelesaian sengketa yang dapat direplikasi untuk kawasan lain yang menghadapi persoalan tanah garapan.

2. Manfaat Praktis

Adapun Manfaat praktis pada penulisan kajian ini yaitu:

- a. Bagi Pemerintah (OIKN dan Kementerian ATR/BPN): menyediakan rekomendasi ilmiah dan kerangka dasar untuk pembentukan SOP penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di IKN, sehingga proses penataan tanah dapat berjalan lebih tertib, efisien dan berkeadilan.
- b. Bagi Pembuat Kebijakan: menjadi landasan pertimbangan dalam revisi, harmonisasi, atau penyempurnaan regulasi terkait pengelolaan tanah di IKN maupun kebijakan nasional lainnya.
- c. Bagi Masyarakat: memberikan pemahaman mengenai status penguasaan tanah garapan dan mekanisme penyelesaian sengketa yang tersedia, sehingga mengurangi potensi konflik serta meningkatkan kepastian hukum.
- d. Bagi Investor dan Pelaksana Pembangunan IKN: menciptakan kepastian hukum dalam perolehan tanah sehingga aktivitas pembangunan dapat berjalan tanpa hambatan sengketa agraria.

D. RUANG LINGKUP PEKERJAAN

Ruang lingkup dalam kajian ini mencakup seluruh aspek analisis yang berkaitan dengan penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN), baik dari sisi empiris, normatif, aspek kelembagaan ataupun kebijakan. Kajian ini mencakup beberapa pokok bahasan utama sebagai berikut:

1. Analisis Empiris Penguasaan Tanah Garapan di Wilayah IKN.

Kajian ini mencakup pengumpulan serta analisis data empiris mengenai pola penguasaan tanah garapan oleh masyarakat yang berada di dalam atau

sekitar kawasan IKN. Analisis empiris tersebut meliputi pemetaan karakteristik subjek penggarap, bentuk-bentuk penguasaan tanpa alas hak, riwayat pemanfaatan tanah, faktor sosial-ekonomi yang mendorong terjadinya penguasaan, serta identifikasi historis terkait dinamika pemanfaatan ruang sebelum penetapan kawasan IKN.

Pada penelitian kajian ini mencakup penelusuran terhadap praktik penguasaan secara turun-temurun, praktik jual beli informal, maupun bentuk transaksi non-formal lainnya yang berpotensi menimbulkan konflik kepemilikan. Selain itu, observasi lapangan dan wawancara mendalam dilakukan untuk memahami bentuk-bentuk penguasaan faktual tanpa alas hak, termasuk klaim historis, warisan adat, maupun pemanfaatan informal.

2. Identifikasi Karakteristik Penguasaan Tanpa Alas Hak.

Ruang lingkup ini mencakup pengelompokan dan klasifikasi bentuk penguasaan tanah tanpa dasar hukum di IKN, seperti penguasaan berdasarkan tradisi, kehidupan sehari-hari individual, pemanfaatan untuk pertanian, perladangan berpindah, pemukiman informal, dan klaim berbasis penguasaan fisik jangka panjang. Analisis dilakukan dalam perspektif hukum agraria nasional serta regulasi khusus IKN untuk memahami posisi hukum para penggarap dan hubungan mereka dengan status tanah negara, tanah hasil pelepasan kawasan hutan, maupun tanah yang ditetapkan sebagai aset pemerintah.

3. Analisis Potensi Sengketa dan Dinamika Konflik.

Kajian mencakup identifikasi potensi konflik baik antara masyarakat dengan pemerintah (konflik vertikal) maupun antar masyarakat (konflik horizontal) yang disebabkan karena keberadaan tanah garapan yang tidak memiliki status hukum yang jelas. Ruang lingkup ini mencakup pemetaan titik-titik rawan sengketa, jenis klaim yang sering menimbulkan pertentangan, serta analisis terhadap dinamika konflik yang dapat menghambat pembangunan IKN, termasuk dampaknya terhadap penataan ruang, pembangunan infrastruktur prioritas, dan pelaksanaan hak pengelolaan oleh Otorita IKN. Aspek yang dikaji meliputi klaim ganda, keberatan atas inventarisasi, sengketa batas, keberatan terhadap kompensasi atau relokasi, serta potensi

eskalasi sosial pada saat pelaksanaan pengadaan tanah.

4. Evaluasi Regulasi yang Relevan dalam Pengaturan Penguasaan dan Penyelesaian Sengketa

Kajian mencakup telaah mendalam terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur pertanahan dan pembangunan IKN, diantaranya:

- a. Undang-undang (UU) Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang (UU) Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2023 tentang Kewenangan Khusus Otorita Ibu Kota Nusantara;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 sebagai Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- d. Peraturan Presiden Nomor 46 Tahun 2025 sebagai Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2022 tentang Otorita Ibu Kota Nusantara;
- f. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara;
- g. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 1 tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Otorita Ibu Kota Nusantara;
- h. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 6 Tahun 2025 sebagai Perubahan Atas Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 12 Tahun 2023 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara;
- i. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Analisis yang dilakukan dengan menguraikan norma per pasal yang relevan, termasuk kewenangan Otorita IKN dalam pengelolaan tanah,

mekanisme pengadaan tanah, pengaturan hak pengelolaan (HPL), tata cara penertiban dan penyelesaian penguasaan tanah tanpa alas hak, serta ketentuan terkait pemberian ganti kerugian dan relokasi. Dan analisis ini bertujuan untuk menilai efektivitas, kekuatan normatif, kesenjangan implementasi, tumpang tindih kewenangan, serta kebutuhan harmonisasi aturan antara pemerintah pusat, OIKN, dan ATR/BPN.

5. Analisis Kelembagaan dan Kewenangan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan.

Ruang lingkup ini mencakup evaluasi peran dan kewenangan lembaga-lembaga terkait, seperti Otorita IKN, Kementerian ATR/BPN, Pemerintah Daerah dan lembaga mediasi pertanahan. Analisis dilakukan dengan tujuan untuk memahami posisi hukum, kewenangan administratif, mekanisme koordinasi antar lembaga, serta hambatan teknis-institusional dalam penanganan sengketa tanah di wilayah IKN.

6. Perumusan Alternatif Model Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan.

Kajian mencakup penyusunan beberapa model penyelesaian sengketa berbasis keadilan, kepastian hukum, dan kelayakan implementasi. Model yang dikaji dapat mencakup:

- a. Mediasi pertanahan dengan verifikasi riwayat penguasaan
- b. Skema kompensasi non-hak atau penggantian layak bagi penggarap tanpa alas hak
- c. Relokasi berbasis kesesuaian sosial
- d. Pemberian hak terbatas atau akses pemanfaatan tertentu
- e. Mekanisme transisi bagi penguasaan historis yang tidak memenuhi syarat legalisasi

7. Penyusunan Rekomendasi Kebijakan .

Ruang lingkup ini mencakup penyusunan rekomendasi normatif dan implementatif bagi pemerintah, khususnya OIKN dan ATR/BPN, dalam penyelesaian Sengketa Tanah Garapan. Rekomendasi disusun berdasarkan temuan empiris, analisis hukum dan prinsip-prinsip keadilan sosial, termasuk kebutuhan untuk memperkuat data pertanahan, mekanisme verifikasi klaim, prosedur inventarisasi, koordinasi kelembagaan, dan kepastian hukum dalam pembangunan IKN.

BAB II

METODOLOGI PENELITIAN

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan kajian ilmiah ini yaitu penelitian hukum normatif (*normative legal research*) dengan memfokuskan terhadap studi literatur berupa bahan-bahan hukum terkait penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di Ibu Kota Nusantara (IKN). Pada dasarnya penelitian hukum normatif yaitu suatu kegiatan dalam mengkaji aspek-aspek internal dari hukum positif dengan bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan yang ada di dalamnya.⁷

Metode penelitian hukum tidak dapat dipisahkan dari sifat keilmuan ilmu hukum yang perspektif dan karakter ilmu hukum yang sui generis. Adapun ciri-ciri dari sifat sui generis yaitu:⁸

- a. Sifat Empiris Analitis, yang merupakan dasar dalam membuat pemaparan dan analisis terkait struktur hukum yang berlaku
- b. mensistematisasi pola-pola yang dipaparkan dan dianalisis
- c. Hermeneutik = menginterpretasi
- d. Memberikan penilaian terhadap hukum yang berlaku
- e. memberikan model teoritis terhadap pelaksanaan hukum.

Metode penelitian yang digunakan dalam metode penelitian hukum normatif yaitu menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode yuridis-empiris, karena isu tanah garapan di Ibu Kota Nusantara (IKN) tidak hanya berkaitan dengan aspek normatif dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga menyangkut realitas sosial mengenai pola penguasaan tanah tanpa alas hak yang berlangsung bertahun-tahun.

Adapun dalam penyusunan kajian ini bersifat deskriptif-analitis, merupakan penelitian yang bertujuan memaparkan fakta empiris penguasaan tanah garapan, karakteristik penguasaan tanpa alas hak, dinamika konflik, serta menilai efektivitas regulasi dan kebijakan yang ada. Dalam penyusunan kajian ini ditujukan untuk menggambarkan kondisi faktual penguasaan tanah garapan

⁷ Nanda Dwi Rizkia, Hardi Fardiansyah, *Metode Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*, (Bandung: Widina Media Utama, 2023), hal 120.

⁸ *Ibid* hal 122.

tanpa alas hak dan menganalisis bagaimana kerangka hukum tersebut digunakan untuk menyelesaikan sengketa yang timbul, serta bersifat evaluatif untuk menilai kelayakan dan efektivitas setiap regulasi yang relevan.

Pada kajian ini melakukan pengumpulan data melalui studi kepustakaan (*library research*), di mana penulis mengumpulkan dan mengkaji berbagai bahan hukum primer dan sekunder yang relevan dengan topik penelitian, pengamatan (*observasi*), diskusi (*Focus Group Discussion*), wawancara, mendengar pendapat narasumber atau pakar dan lain-lain (doktrin).⁹

Adapun sumber data perundang-undangan yang digunakan dalam kajian ini yaitu UU No. 3 Tahun 2022 tentang IKN, PP No. 39 Tahun 2023 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum, PP No. 27 Tahun 2023 terkait penataan ruang dan lingkungan hidup, Perpres No. 46 Tahun 2025 tentang pengelolaan pertanahan IKN, Perpres No. 62 Tahun 2022 tentang OIKN, Perpres No. 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah IKN, Peraturan Kepala OIKN No. 1 Tahun 2022, Peraturan Kepala OIKN No. 6 Tahun 2025, Peraturan menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Data dianalisis pada kajian ini menggunakan analisis kualitatif interaktif, yang terdiri dari reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Reduksi data dilakukan dengan menyeleksi informasi penting terkait pola penguasaan tanah garapan, kategori penguasaan tanpa alas hak, bentuk sengketa, dan kesenjangan antara norma hukum dan praktik. Penyajian data dilakukan dalam bentuk narasi deskriptif untuk mempermudah identifikasi pola konflik dan efektivitas hukum. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan menghubungkan temuan empiris dan ketentuan hukum dalam regulasi terkait, guna merumuskan model penyelesaian Sengketa Tanah Garapan yang paling tepat dan adil.

Adapun tahapan yang dilaksanakan pada penyusunan penelitian kajian ini meliputi:

1. Studi Pendahuluan, yaitu Mengidentifikasi masalah awal, regulasi utama, dan pemetaan lokasi sengketa.

⁹ Noer Gita Safira Zaini, Dhillika Shalsabilla, dkk, *Polemik Pengelolaan Tanah dan Kepastian Regulasi di IKN: Sengketa Lahan, Potensi Korupsi, dan Menilik Kembali Investasi*, Media Hukum Indonesia (MHI), Vol, 3, No. 3, Mei 2025

2. Penyusunan Kerangka Konseptual dan Instrumen, yaitu melakukan penyusunan pedoman wawancara, format observasi, dan kerangka analisis regulasi.
3. Pengumpulan Data Lapangan yaitu Meliputi wawancara, observasi, FGD, dan dokumentasi.
4. Analisis data yang dilakukan secara literatif berdasarkan pendekatan interaktif.
5. Perumusan Model Penyelesaian Sengketa dengan bertujuan dapat Menghasilkan alternatif skema penyelesaian dan rekomendasi kebijakan.
6. Finalisasi dan Validasi.

Berdasarkan penelitian hukum (*legal research*) yang dilakukan dalam kajian ini, diharapkan dapat memperoleh preskripsi hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, baik dari sisi akurasi analisis maupun ketepatan argumentasi normatif, sehingga mampu memberikan landasan konseptual dan yuridis yang kuat bagi pemerintah dalam merumuskan kebijakan penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di Ibu Kota Nusantara (IKN). Penelitian ini disusun dengan mengacu pada prinsip-prinsip metodologis dalam pembentukan kebijakan berbasis bukti (*evidence-based policy*) serta berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur bidang pertanahan, tata ruang, dan kewenangan Otorita IKN, termasuk Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara beserta peraturan pelaksanaannya. Dengan demikian, arah utama kajian ini adalah menghasilkan kesimpulan yuridis, sosiologis, dan empiris yang tidak hanya menggambarkan kondisi faktual penguasaan tanah garapan di IKN, tetapi juga memberikan justifikasi akademik yang memadai bagi pemerintah dalam merumuskan langkah-langkah penyelesaian sengketa yang selaras dengan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan keberlanjutan pembangunan di kawasan IKN.

BAB III

TINJAUAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

Bab ini akan membahas tinjauan teoritis yang relevan terkait tanah garapan dan kewenangan bagi Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN) yang terkait dengan permasalahan tanah garapan serta praktik empiris dalam meninjau langsung lokasi tanah garapan yang berada di wilayah IKN. Adapun teori yang dimaksud meliputi teori hak atas tanah, teori hukum agraria, teori bagi hasil pemanfaatan tanah, teori alternatif penyelesaian sengketa dan teori kewenangan. Kemudian praktik empiris dilakukan di wilayah Desa Sukaraja, Kecamatan Sepaku, Penajem Paser Utara, Kalimantan Timur melalui Kantor Desa Sukaraja.

A. TINJAUAN TEORITIS

1. Teori Hak Atas Tanah

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar 1945.¹⁰

Tanah adalah permukaan bumi, demikian dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”). Dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hak atas tanah diatur pada Pasal 20 UUPA yang menentukan bahwa Hak Milik atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan mempunyai fungsi sosial.¹¹

Hak atas tanah dengan demikian mengandung kewenangan, sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai, dalam arti menguasai,

¹⁰ Arie Sukanti Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), h. 19

¹¹ Muliawan, Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal, (Jakarta : Cerdas Pustaka, 2009),h.60

menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang dihaki, di samping itu hak atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia saja.¹² Pemakaiannya mengandung kewajiban untuk memelihara kelestarian kemampuannya dan mencegah rusaknya, sesuai tujuan pemberian dan isi haknya serta peruntukan tanahnya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan. Namun demikian pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang-wenang atas tanahnya, karena disamping kewenangan yang dimilikinya ia juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu dan harus memperhatikan larangan-larangan yang berlaku baginya. Fungsi sosial atas setiap hak atas tanah juga harus senantiasa menjadi pedoman bagi pemegang hak atas tanah.

Sumber Hukum Tanah Indonesia yang lebih identik dikenal pada saat ini yaitu status tanah dan riwayat tanah,¹³ diantaranya dikelompokkan dalam:

1. Hukum Tanah Adat

Hukum tanah adat adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian ada pula yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis.¹⁴

Adapun tanah adat terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu :

- a. Hukum Tanah Adat Masa Lampau
- b. Hukum Tanah Adat Masa Kini

2. Kebiasaan

Dalam literatur perkataan, “adat” adalah suatu istilah yang dikutip dari bahasa Arab, tetapi dapat dikatakan telah diterima semua bahasa di Indonesia. Mulanya istilah itu berarti “kebiasaan”. Nama ini sekarang dimaksudkan semua kesusilaan dan kebiasaan orang Indonesia di semua lapangan hidup, jadi juga semua peraturan tentang tingkah laku macam apapun juga, menurut mana orang Indonesia biasa bertingkah. Termasuk di dalamnya kebiasaan dan tingkah laku orang Indonesia terhadap tanah

¹² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit.* h. 31

¹³ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), h. 8-40

¹⁴ Pasal 3 dan 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria

yaitu hak membuka tanah, transaksi-transaksi tanah dan transaksi-transaksi yang berhubungan dengan tanah.¹⁵

3. Tanah-tanah Swapraja

B.F. Sihombing yang mengutip pendapat Dirman dalam bukunya Perundang-undangan Agraria di seluruh Indonesia mengatakan bahwa yang dimaksud dengan tanah-tanah Swapraja, yaitu dahulu yang disebut daerah raja-raja atau *Zelbestuurende Landschappen*.¹⁶

4. Tanah Partikelir

Kalau ditilik mengenai asal muasal dari tanah partikelir ini, maka tanah ini merupakan tanah yang namanya diberikan oleh Belanda dengan nama *eigendom*. Dengan demikian pengertian tanah partikelir ini ialah tanahtanah *eigendom* di atas nama pemiliknya sebelum undang-undang ini berlaku mempunyai hak pertuanan. Selain itu mewairisi pula tanah tanah *eigendom* yang disebut tanah “partikelir”. Jadi tanah-tanah partikelir adalah tanah-tanah *eigendom* yang mempunyai sifat dan corak yang istimewa.¹⁷

5. Tanah Negara

Istilah tanah Negara yang populer saat ini berasal dari peninggalan pemerintah jajahan Hindia Belanda yang menganggap tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya dengan surat menjadi tanah milik Pemerintah Belanda, sehingga pada waktu itu semua tanah menjadi tanah Negara. Keputusan pemerintah jajahan Hindia Belanda tersebut tertuang dalam sebuah peraturan pada masa itu, yang diberi nama Keputusan Agraria atau “*Agrarische Besluit*”. Dalam lingkup hukum tanah nasional, lingkup tanahtanah yang dalam UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang semula disingkat dengan sebutan tanah Negara, mengalami perkembangan, semula pengertiannya mencakup semua tanah yang dikuasai oleh Negara, di luar apa yang disebut tanah-tanah hak.

6. Tanah Garapan

¹⁵ Wulansari, Dewi. Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar, (Bandung: Refika Aditama, 2010), h. 33

¹⁶ B.F. Sihombing. Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia .cet.2. (Jakarta:PT Toko Gunung Agung.Tbk,2005), h. 52

¹⁷ Marwati Djoened Poesponegoro & Nugroho Notosusanto, Sejarah Nasional Indonesia IV: Kemunculan Penjajahan di Indonesia, (Jakarta: Penerbit Bintang, 2008), h. 415

Menurut B.F. Sihombing, garapan atau memakai tanah ialah menduduki, mengerjakan dan atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu digunakan sendiri atau tidak¹⁸. Kalau kita baca dan telaah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria sebenarnya tidak mengatur mengenai keberadaan tanah garapan, karena tanah garapan bukanlah status hak atas tanah.

2. Teori Hukum Agraria

Menurut Boedi Harsono menyatakan Hukum Agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria.¹⁹ Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tentang tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu atas dasar menguasai hak dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.²⁰

Pada tahun 1953 pemerintah mengeluarkan peraturan pertama yang mengatur tanah negara, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 LN 1953 Nomor 14 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan tanah negara adalah tanah yang dikuasai penuh oleh negara, kecuali jika penguasaan atas tanah negara dengan undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya peraturan pemerintah ini telah diserahkan kepada suatu kementrian, Jawatan atau Daerah Swatantra maka penguasaan tanah negara ada pada Menteri Dalam Negeri.²¹

¹⁸ BF. Sihombing, *Op.Cit.* h, 37

¹⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 8.

²⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraris Kajian Komprehensif*, Kencana, Cetakan I, Jakarta, 2012, h. 9

²¹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, Pasal 1

Menurut Surat Kepala BPN perihal Keputusan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2003, tertanggal 28 Agustus 2003, menyatakan bahwa pengertian tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau dengan tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa waktu tertentu. Garapan atau memakai tanah ialah menduduki, mengerjakan dan menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu digunakan sendiri atau tidak.²²

Dari ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan atas hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan 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- satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang- bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya"²³

3. Teori Bagi Hasil Pemanfaatan Tanah

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi. Dalam Undang - undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) ditentukan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasi oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya

²² Supriadi, Hukum Agraria, Cetakan IV, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 23.

²³ Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 1.

kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) tersebut maka disusun Undang– Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria, yang selanjutnya disebut dengan UUPA.

Penggunaan tanah pertanian milik orang lain diatur dalam Pasal 24 UUPA yang menentukan bahwa penggunaan tanah yang bukan miliknya dibatasi dan diatur dalam peraturan perundang-undangan tersendiri. Pasal 24 UUPA merupakan pengecualian dari Pasal 10 UUPA yang menentukan bahwa setiap orang atau badan hukum yang mempunyai pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan. Pengelolaan tanah oleh bukan pemilik dapat dilakukan melalui gadai, usaha bagi hasil, menumpang, dan sewa tanah pertanian sebagaimana di atur dalam Pasal 16 ayat (1) butir h dan Pasal 53 ayat (1) UUPA. Pasal 58 UUPA diatur bahwa selama peraturan perundangundangan ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan baik tertulis maupun tidak tertulis yang berkaitan dengan bumi, air, kekayaan alam dan hak atas tanah yang ada mulainya berlakunya undang-undang ini tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini.

Hak usaha bagi hasil merupakan salah satu hak atas tanah yang sifatnya sementara. Pada mulanya hak usaha bagi hasil diatur dalam hukum adat. Bahwa salah satu kelemahan perjanjian bagi hasil yang menggunakan hukum adat adalah perjanjian tersebut tidak dilakukan secara tertulis melainkan berdasarkan kesepakatan para pihak sehingga tidak memberikan kepastian mengenai besarnya bagian serta hak dan kewajiban para pihak. Keberadaan Undang–Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil lebih dahulu daripada UUPA. Maksud diadakan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 ialah:

1. Agar pembagian antara kedua belah pihak dilakukan secara adil
2. Adanya kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban
3. Adanya kegembiraan oleh petani penggarap untuk mengerjakan tanah pertanian dan memenuhi sandang pangan

Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil mengatur mengenai pengertian-pengertian yang diatur dalam Pasal 1, subyek yang diatur dalam Pasal 2, bentuk perjanjian yang diatur dalam Pasal 3,

jangka waktu yang diatur dalam Pasal 4 sampai pasal 6, hak dan kewajiban diatur dalam Pasal 7- Pasal 9, dan ketentuan-ketentuan lainnya.

Perjanjian bagi hasil tanah pertanian, tanah bukan yang menjadi tujuan utamanya melainkan hanya mempunyai hubungan dengan tanah.²⁴ Objek dari perjanjian bagi hasil pertanian ini adalah hasil dari tanah tersebut, juga tenaga dari orang yang mengerjakannya.

Perjanjian bagi hasil pada mulanya tunduk pada ketentuan–ketentuan hukum adat. Hak dan kewajiban masing– masing pihak, yaitu pemilik tanah maupun penggarap ditetapkan atas dasar kesepakatan berdua, dan tidak pernah diatur secara tertulis, tidak ada keharusan dibuat di muka pejabat-pejabat adat (kepala persekutuan hukum). Hal ini dapat menimbulkan keragu-raguan hukum dan perselisihan antara pemilik tanah dan penggarap. Bagi hasil itu sendiri berasal dari hukum adat, yang biasanya disebut juga dengan hak menggarap, yaitu hak seseorang untuk mengusahakan pertanian di atas tanah milik orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak berdasarkan persetujuan, dengan pertimbangan agar pembagian hasil tanah antara pemilik dan penggarap dilakukan atas dasar yang adil dan agar terjamin pula kedudukan hukum yang layak bagi penggarap dengan menegaskan hak-hak dan kewajiban, baik dari penggarap maupun pemilik.²⁵

Hak usaha bagi hasil adalah seseorang atau badan hukum (yang disebut pemilik), dengan perjanjian bahwa hasilnya akan di bagi dua menurut imbalan yang di setujui bersama.²⁶ Perjanjian bagi hasil ini dilakukan antara pemilik tanah dan penggarap yang dalam hal ini timbul karena ada seorang individu yang membutuhkan tanah untuk di olah atau ditanam dan sepakat untuk menyerahkan bagian berdasarkan yang telah ditentukan bersama.

4. Teori Altrernatif Penyelesaian Sengketa

Sebelum membahas lebih jauh tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka terlebih dahulu dijelaskan mengenai pengertian sengketa

²⁴ Suryaman Mustari Pide, 2014, HUKUM ADAT Dahulu, Kini, dan Akan Datang, Edisi Pertama, Prenadamedia Grup, Jakarta, hal. 148

²⁵ K. Wantjik Saleh, Hak anda Atas Tanah, Ghalia, Indonesia, Jakarta, 1987, hal. 51

²⁶ Liliek Istiqomah, Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional, Usaha Nasional-Indonesia, 1982, hal. 137

pertanahan serta jenis-jenis sengketa peratanahan. Sengketa pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.²⁷

Menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tipologi kasus/konflik pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.²⁸

Hasim Purba, dalam tulisan jurnalnya secara umum mengklarifikasikan tipologi sengketa pertanahan kedalam tiga bentuk yaitu:

1. Sengketa Horizontal yaitu: antara masyarakat dengan masyarakat lainnya.
2. Sengketa Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pemerintah, dan
3. Sengketa Horizontal-Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di back up pemerintah (oknum pejabat) dan preman.²⁹

Sholih Mua'di dalam disertasinya, secara garis besar membagikan tipologi sengketa tanah kedalam lima kelompok yaitu:³⁰

1. Kasus-kasus yang berkenaan dengan penggarapan rakyat atas areal perkebunan, kehutanan dan lain-lain.
2. Kasus-kasus yang berkenaan dengan pelanggaran peraturan land reform.
3. Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan.
4. Sengketa perdata yang berkenaan dengan masalah tanah, dan
5. Sengketa yang berkenaan dengan Hak Ulayat.

²⁷ Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

²⁸ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) Diakses pada tanggal 01 Desember 2025 Pertanahan. <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-pertanahan>.

²⁹ Hasim Purba, "Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan" Jurnal Law Review, V. X No 2. UPH, 2010. hlm 167

³⁰ Sholih Mua'di, "Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)" Semarang : Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2008. Hlm 1

Sedangkan menurut BPN RI secara garis besar tipologi konflik pertanahan dapat dikelompokkan menjadi delapan bagian yaitu:³¹

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara) maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
2. Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
3. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
5. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu). Dan sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti
6. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
7. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah. Dan tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.

³¹ Badan Pertanahan Nasional, Republik Indonesia (BPN RI) Op. Cit.

8. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi telah dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa atau Alternative Dispute Resolution (ADR)³² Di dalam perspektif UU Arbitrase dan APS, alternatif penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian sengketa diluar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan. Berlakunya UU Arbitrase dan APS, secara normatif model penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur di luar pengadilan, disamping penyelesaian sengketa secara konvensional melalui jalur Pengadilan. Dasar hukum penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah kehendak bebas yang teratur dari pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan pilihannya di luar hakim negara. Dalam ketentuan Pasal 58 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dinyatakan bahwa, “upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa.

Menurut Priyatna Abdurrasyid, terdapat beberapa bentuk tata cara penyelesaian sengketa (*Disputes Resolution*) antara lain : Negosiasi, Konsiliasi, Mediasi, Pencegahan Sengketa (*Disputes Prevention*) , Pendapat Mengikat (*Binding Opinion*), Valuasi (*Valuation*), Penilaian (*Appraisal*), Ahli Khusus (*Special Masters*), Ombudsman, Peradilan Mini (*Mini Trial*), Hakim Swasta (*Private Judges*), Peradilan Juri Sumir (*Sumary Jury Trial*), Arbitrase.³³ UU Arbitrase dan APS menentukan beberapa pilihan penyelesaian sengketa secara damai yang dapat dilakukan oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa atau beda pendapatperdata mereka adalah dengan konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, Penilaian ahli, dan Arbitrase.

³² Wiryawan, I Ketut, dan I Ketut Artadi, 2010, Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, Udayana University Press, Bali, hal. 7.

³³ Priyatna Abdurrasyid, 2002, Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, PT Fikahati Aneska, Jakarta, hal. 16.

Teori alternatif penyelesaian sengketa dikemukakan dan dikembangkan oleh Ralf Dahrendorf pada tahun 1958. Teori penyelesaian sengketa berorientasi kepada struktur dan institusi sosial. Ralf Dahrendorf berpendapat bahwa masyarakat mempunyai dua wajah dalam hal ini sengketa dan konsensus.³⁴

Oleh karena itu, Ralf berpendapat bahwa teori sosiologi harus dibagi menjadi dua bagian, teori sengketa dan teori konsensus. Teori sengketa menganalisis sengketa kepentingan dan penggunaan kekerasan yang mengikat masyarakat bersama di hadapan tekanan itu. Sementara itu, teori konsensus menguji nilai integrasi dalam masyarakat.

Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa atau pertentangan yang timbul dalam masyarakat, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut. Ruang lingkup teori penyelesaian sengketa, meliputi Jenis-jenis sengketa, Faktor penyebab timbulnya sengketa, dan Strategi dalam penyelesaian sengketa. Kategori sengketa adalah penggolongan jenis-jenis sengketa yang terjadi di tengah-tengah masyarakat, seperti sengketa hak atas tanah, sengketa saham, sengketa perkawinan, dan lainnya. Strategi dalam penyelesaian sengketa adalah upaya untuk mencari dan merumuskan cara-cara mengakhiri sengketa yang timbul di antara para pihak, seperti dengan cara negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan lainnya. Penerapan proses penyelesaian sengketa yang umumnya dilakukan dengan perundingan, aspek-aspek manusiawi harus diikutsertakan, karena hal ini dapat memperlancar perundingan. Oleh sebab itu, disimpulkan proses perundingan bagi tercapainya sebuah persetujuan dapat saja menghasilkan komitmen bersama untuk menciptakan hasil akhir yang disetujui dan memuaskan semua pihak. Rangkaian pertemuan yang menciptakan suasana paling percaya, saling memahami, saling hormat, dan bersahabat dapat mendorong para pihak untuk memperhatikan kepentingan pihak lain, sehingga semua berjalan mulus dan efisien.

³⁴ H. Salim HS., dan Erlies Septiana N., 2013, Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi, Rajawali Pers, Jakarta, hal, 144.

B. PRAKTIK EMPIRIS

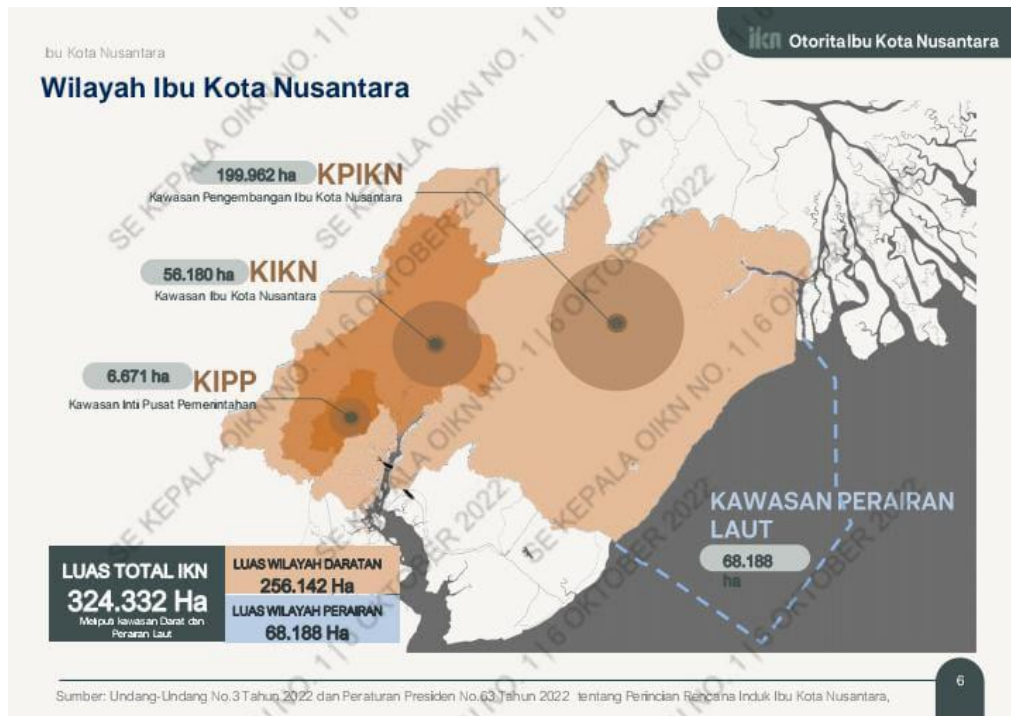
1. Kondisi Eksisting Delineasi Kawasan IKN berdasarkan Regulasi dan Struktur Tata Ruang

Delineasi adalah proses penentuan dan penggambaran garis batas suatu wilayah atau objek tertentu menggunakan garis dan lambang, terutama dalam konteks peta, tata ruang, atau analisis lingkungan, untuk membedakan area dengan fungsi, karakteristik, atau batas fisik yang berbeda. Tujuannya bisa untuk pengelolaan wilayah, perencanaan tata ruang, penentuan Daerah Aliran Sungai (DAS), hingga penetapan zona cagar budaya, dengan tujuan agar pengelolaan dan kebijakan di masa depan lebih terarah.

Dasar utama dalam penetapan Delineasi kawasan Ibu Kota Nusantara (IKN) yaitu berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (UU IKN). Regulasi ini memberikan pondasi utama bagi pembagian ruang (*spatial zoning*), penguasaan tanah, dan kewenangan pengelolaan lahan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN).

Berdasarkan Surat Edaran Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Republik Indonesia Nomor 01/SE/Kepala-Otorita IKN/X/2022 Tentang Penetapan Buku Panduan *One MAP, One Planning, One Policy*, (1MPP) Sebagai Pedoman Informasi Rencana Persiapan Dan Pelaksanaan Pembangunan Ibu Kota Nusantara Yang Terintegrasi Lintas Kementrian/Lembaga, Kawasan IKN dibagi menjadi beberapa zona perencanaan menurut ketentuan dalam regulasi diantaranya:

1. Zona Kawasan Inti Pusat Pemerintahan (KIPP), yaitu kawasan prioritas tingkat pertama yang menjadi pusat pemerintahan, tempat pembangunan kantor presiden, kementerian, dan fasilitas pemerintahan lainnya. Adapun luasnya sekitar 6.671 hektar.
2. Kawasan IKN (KIKN), mencakup wilayah yang diperuntukkan bagi fungsi pemerintahan, permukiman, ruang terbuka hijau, dan fasilitas umum dengan luas sekitar 56.180 hektare.
3. Kawasan Pengembangan IKN (KPIKN), Merupakan kawasan yang mendukung pertumbuhan ekonomi dan sosial IKN, mencakup area untuk investasi, permukiman baru, zona transisi urban-rural, dan area konservasi dengan luas sekitar 199.962 hektare.



Gambar.1 Peta Wilayah Ibu Kota Nusantara

Sumber: *Surat Edaran Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Republik Indonesia Nomor 01/SE/Kepala-Otorita IKN/X/2022 Tentang Penetapan Buku Panduan One MAP, One Planing, One Policy, (1MPP) Sebagai Pedoman Informasi Rencana Persiapan Dan Pelaksanaan Pembangunan Ibu Kota Nusantara Yang Terintegrasi Lintas Kementrian/Lembaga*

Dalam pelaksanaan administratif, status pertanahan di dalam kawasan IKN banyak telah dialihkan ke dalam skema pengelolaan tanah oleh Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN). OIKN telah memperoleh lebih dari 34.000 hektar tanah sebagai HPL (Hak Pengelolaan) dari total 252.000 hektar tanah sebagai bagian dari aset pengelolaan kawasan IKN.³⁵

Proses pengadaan tanah di wilayah IKN dilakukan melalui dua skema utama yaitu: pelepasan kawasan hutan (*forest release*) dan pengadaan tanah (*land acquisition*) untuk lahan yang sudah bukan kawasan hutan, sesuai mekanisme dalam regulasi.

³⁵ https://IKN.kompas.com/read/2024/03/18/060000187/otorita-IKN-kantongi-34.000-hektar-lahan-hpl-bisa-dibeli-investor-?lgm_method=google&google_btn=onetap&utm_source=chatgpt.com, diakses pada 01 Desember 2025

Penegasan batas wilayah administratif juga telah dilakukan oleh OIKN bersama pemerintah provinsi dan kabupaten terkait sebuah langkah penting untuk memperjelas yurisdiksi dan pengelolaan ruang di IKN. Adapun batas administratif tersebut diantaranya Batas kecamatan dan desa yang masuk kawasan IKN, Integrasi sistem koordinat geospasial, dan Validasi garis batas melalui metode survei pemetaan.

Dengan demikian, secara regulatif dan administratif, kawasan IKN sudah memiliki kerangka dasar penataan wilayah dan status hukum lahan yang jelas sebagai prasyarat untuk pembangunan.

Berikut beberapa gambar kondisi eksisting delineasi kawasan pada IKN yaitu:



Gambar 2. Kondisi eksisting wilayah delineasi IKN



Gambar 3. Kondisi eksisting wilayah delineasi IKN



Gambar 4. Kondisi eksisting wilayah delineasi IKN

2. Kondisi Eksisting Realitas Lahan dan Tenurial di IKN

Meskipun pengaturan formal telah ditetapkan, realitas di lapangan menunjukkan bahwa kawasan IKN sebelumnya tidak merupakan “lahan kosong.” Banyak lahan yang kini termasuk dalam kawasan IKN telah lama dikelola oleh masyarakat, perkebunan, konsesi kehutanan, atau usaha agraria/perkebunan swasta. Menurut survei independen, sekitar 51% dari lahan di kawasan IKN sebelumnya telah dikendalikan oleh korporasi termasuk hak izin HPH/HTI, perkebunan sawit, dan usaha ekstraktif.

Tutupan hutan alam di IKN juga telah banyak berkurang. Data menunjukkan bahwa luas hutan alam yang tersisa relatif kecil dibanding total luas IKN; sebagian besar lahan berada dalam fungsi hutan produksi atau telah dikonversi menjadi area penggunaan lain, termasuk kawasan pemukiman, perkebunan, atau garapan.

Dalam rangka percepatan pembangunan, OIKN melalui regulasi pengadaan tanah mulai mereklasifikasi berbagai bidang tanah termasuk lahan yang pernah digarap masyarakat atau dikelola perusahaan menjadi tanah negara atau tanah dalam penguasaan OIKN. Proses ini sebagian besar melibatkan pelepasan kawasan hutan dan/atau pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam regulasi pengadaan tanah IKN.

Namun karena begitu banyak lahan telah memiliki pemanfaatan *defacto* (garapan, pemukiman, perkebunan, konsesi), transformasi status lahan ini menimbulkan keberatan dan potensi konflik, terutama terkait klaim hak lama, kaum garap, dan masyarakat lokal yang mengandalkan lahan sebagai sumber penghidupan.

Berikut beberapa gambaran kondisi eksisting realitas lahan dan tenurial di IKN yaitu:



Gambar 5. Kondisi Eksisting Realitas Lahan dan Tenurial di IKN



Gambar 6. Kondisi Eksisting Realitas Lahan dan Tenurial di IKN

3. Praktik Empiris Tanah Garapan di wilayah Desa Sukaraja, Kecamatan Sepaku, Penajam Paser Utara, Kalimantan Timur.

Dalam meneliti tanah garapan di IKN, telah dilakukan pendataan dan informasi secara empiris dengan mengunjungi Kantor Desa Sukaraja, Kecamatan Sepaku, Penajam Paser Utara, Kalimantan Timur. Dalam penelitian yang dilakukan di Kantor Desa tersebut telah dibantu oleh Sekretaris Desa (Sekdes) yang bernama Bpk. Hasbi Festiadi. Adapun beberapa keterangan yang didapatkan dari Bpk. Hasbi Festiadi yang terkait kajian ini adalah sebagai berikut:

- a. *Bahwa kalau di Desa Sukaraja ini warganya banyak transmigran dari program Transmigrasi pada tahun 1977;*
- b. *Bahwa dahulu sekitar 500 Kepala Keluarga, sertifikatnya masih sertifikat Depdagri;*
- c. *Adapun masyarakatnya menerima kebanyakan masih Lahan Usaha 1 (LU 1) adalah lahan yang digabung dengan lahan pekarangan. Sedangkan LU*

- 2 (tanah sawah, tanah kebun) nya sertifikatnya belum muncul, jadi melalui program-program pemerintah itu mulai tahun 2015-2017 yaitu program Prona dan PTSL. Akan tetapi belum semuanya tercover karena persyaratannya belum terpenuhi.
- d. Jadi ada masyarakat yang suratnya itu yaitu "Surat Segel". Setelah adanya OIKN maka surat segel tersebut dilarang yang ada di wilayah Deliniasi IKN. Sehingga suratnya tersebut sementara masih "SKT" (Surat Keterangan Tanah);
 - e. Jadi wilayah sepaku ini, 90% nya masuk wilayah deliniasi IKN;
 - f. Surat Segel itu semacam SPPT.
 - g. Jalur hijau itu perbatasan antar dusun. Jadi dusun 1 – dusun 2 ditengah-tengahnya jalur hijau (tanah negara lepas/ lepas dari sertifikat)
 - h. Kemudian ada juga warga dusun 1 yang menggarap, akan tetapi kelebihan sampai terkena jalur hijau, sehingga tembus ke dusun 2 sehingga timbullah sengketa (rebutan antar dusun).
 - i. Jadi yang penting warga tersebut memang menguasai, memanfaatkan dan menggarap (mengolah) lahan tersebut.
 - j. Kalau SKT itu penyebutan untuk tanah garapan, tanah garapan yang pengurusannya hanya sampai desa. Kalau surat segel sudah seperti bukti kepemilikan tapi tidak sampai sertifikat (di bawahnya sertifikat).
 - k. Di dalam SKT itu terisi "Penguasaan" tapi bukan "Kepemilikan". Jadi SKT isinya nama, luas, batas-batas, surat pernyataan, surat keterangan hasil ukur.
 - l. Kalau sekarang itu sudah tidak bisa membuat surat segel, sekarang itu SPPF (Surat Pernyataan Pengasaan Fisik) diurus untuk ganti rugi, jadi kalau ada proyek-proyek IKN yang terkena tanah warga, maka SPPF itu menjadi dasar pembayaran ganti rugi dari IKN.
 - m. Jadi kalau ada Sengketa Tanah Garapan disini itu cukup mediasi di Desa dan di Kecamatan, masing-masing sekali. Biasanya Sengketa Tanah Garapan itu terjadi antar warga, antar saudara, terkait batas-batas tanah garapan yang digarap dengan kelebihan.
 - n. Bahwa kalau penduduk lokal di Sukaraja itu ada yaitu masyarakat paser, yang mendiami di wilayah RT.07 yang dekat dengan sungai dan berbatasan dengan kelurahan sepaku.

- o. Adapun tanah-tanah milik orang paser tersebut masih surat segel dan SKT.*
- p. Bahwa pengalihan hak-hak tanah yang ada di wilayah ini masih di bawah tangan semua, karena masyarakatnya masih enggan mengurus ke IKN*



Gambar 7. Praktik Empiris Tanah Garapan di wilayah Desa Sukaraja, Kecamatan Sepaku, Penajem Paser Utara, Kalimantan Timur

BAB IV

PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas pertanyaan-pertanyaan yang telah dirumuskan di dalam rumusan masalah sebagaimana tersebut di atas, dengan mendasarkan pada latar belakang masalah, teori-teori yang relevan serta praktik empiris yang telah dilakukan di wilayah Desa Sukaraja, Kecamatan Sepaku, Penajem Paser Utara, Kalimantan Timur melalui Kantor Desa Sukaraja, dalam kaitannya dengan permasalahan tanah garapan di wilayah IKN.

A. KONDISI EMPIRIS PENGUASAAN TANAH GARAPAN DI WILAYAH IKN DAN KARAKTERISTIK UTAMA PENGUASAAN TANPA ALAS HAK, SERTA FAKTOR HISTORIS DAN SOSIAL YANG MEMENGARUHINYA

Bahwa kondisi empiris tanah garapan di wilayah IKN dan karakteristik utama penguasaan tanpa alas hak serta faktor historis dan sosial yang memengaruhinya adalah bahwa secara keseluruhan, gambaran data status tanah di kalimantan timur yang merupakan kawasan pembangunan Ibu Kota Negara³⁶ adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1. Status Tanah di Kalimantan Timur³⁷

Keterangan	Luas (Ha)	%
Tanpa Keterangan	2,518.35	0,97
Belum terdaftar Tanah Negara Kawasan APL	73,411.04	57,76
Belum Terdaftar Tanah Negara Kawasan Hutan	148,677.30	57,76
Tanah Terdaftar di Kawasan APL	31,147.18	12,10
Tanah Terdaftar di Kawasan Hutan	1,614.90	0,62

³⁶ Aprillia Wahyuningsih, *Pencegahan Konflik Agraria dalam Proses Pembangunan Ibu Kota Negara: Pengadaan Tanah Berkeadilan*, LEXRenaissance, NO. 4, VOL. 7, OKTOBER 2022, hal 677

³⁷ ibid

Sumber: Data Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tana (P4T) Kalimantan Timur, 2020.

Tabel 1.2 Status Penguasaan Tanah di Kalimantan Timur Tahun 2020³⁸

Keterangan	Luas (Ha)	%
Tanpa Keterangan	4,356.42	
Penguasaan Tanah oleh Badan Hukum	96,091.89	1.69%
Penguasaan Tanah oleh Masyarakat	106,340.78	41.32%
Penguasaan Tanah oleh Pemerintah	5,790.09	2.25%
Tidak ada Penguasaan	44, 789.59	17.40%

Sumber: Data Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah (P4T) Kalimantan Timur, 2020

Kemudian khususnya di Desa Sukaraja, Kecamatan Sepaku, Penajem Paser Utara, Kalimantan Timur, berdasarkan keterangan dari Sekdes Desa Sukarja Bpk. Hasbi Festiadi pada intinya menyampaikan bahwa:

1. *Bahwa kalau di Desa Sukaraja ini warganya banyak transmigran dari program Transmigrasi pada tahun 1977;*
2. *Bahwa dahulu sekitar 500 Kepala Keluarga, sertifikatnya masih sertifikat Depdagri;*
3. *Adapun masyarakatnya menerima kebanyakan masih Lahan Usaha 1 (LU 1) adalah lahan yang digabung dengan lahan pekarangan. Sedangkan LU 2 (tanah sawah, tanah kebun) nya sertifikatnya belum muncul, jadi melalui program-program pemerintah itu mulai tahun 2015-2017 yaitu program Prona*

³⁸ Muslimin Ahmad, *Optimalisasi Pencegahan Konflik Pertanahan Ibu Kota Negara Guna Memperkokoh Ketahanan Nasional*, Karya Ilmiah Perseorangan, Tahun 2023, hal 2

dan PTSL. Akan tetapi belum semuanya tercover karena persyaratannya belum terpenuhi.

- 4. Jadi ada masyarakat yang suratnya itu yaitu "Surat Segel". Setelah adanya OIKN maka surat segel tersebut dilarang yang ada di wilayah Deliniasi IKN. Sehingga suratnya tersebut sementara masih "SKT" (Surat Keterangan Tanah);*
- 5. Jadi wilayah sepaku ini, 90% nya masuk wilayah deliniasi IKN;*
- 6. Surat Segel itu semacam SPPT.*
- 7. Jalur hijau itu perbatasan antar dusun. Jadi dusun 1 – dusun 2 ditengah-tengahnya jalur hijau (tanah negara lepas/ lepas dari sertifikat)*
- 8. Kemudian ada juga warga dusun 1 yang menggarap, akan tetapi kelebihan sampai terkena jalur hijau, sehingga tembus ke dusun 2 sehingga timbullah sengketa (rebutan antar dusun).*
- 9. Jadi yang penting warga tersebut memang mengusasi, memanfaatkan dan menggarap (mengolah) lahan tersebut.*
- 10. Kalau SKT itu penyebutan untuk tanah garapan, tanah garapan yang pengurusannya hanya sampai desa. Kalau surat segel sudah seperti bukti kepemilikan tapi tidak sampai sertifikat (di bawahnya sertifikat).*
- 11. Di dalam SKT itu terisi "Penguasaan" tapi bukan "Kepemilikan". Jadi SKT isinya nama, luas, batas-batas, surat pernyataan, surat keterangan hasil ukur.*
- 12. Kalau sekarang itu sudah tidak bisa membuat surat segel, sekarang itu SPPF (Surat Pernyataan Pengasaan Fisik) diurus untuk ganti rugi, jadi kalau ada proyek-proyek IKN yang terkena tanah warga, maka SPPF itu menjadi dasar pembayaran ganti rugi dari IKN.*
- 13. Jadi kalau ada Sengketa Tanah Garapan disini itu cukup mediasi di Desa dan di Kecamatan, masing-masing sekali. Biasanya Sengketa Tanah Garapan itu terjadi antar warga, antar saudara, terkait batas-batas tanah garapan yang digarap dengan kelebihan.*
- 14. Bahwa kalau penduduk lokal di Sukaraja itu ada yaitu masyarakat paser, yang mendiami di wilayah RT.07 yang dekat dengan sungai dan berbatasan dengan kelurahan sepaku.*
- 15. Adapun tanah-tanah milik orang paser tersebut masih surat segel dan SKT.*
- 16. Bahwa pengalihan hak-hak tanah yang ada di wilayah ini masih di bawah tangan semua, karena masyarakatnya masih enggan mengurus ke IKN.*

Berdasarkan hal di atas, dapat diketahui bahwa kondisi empiris wilayah IKN secara umum dan secara khusus adalah sebagaimana tertera diatas. Kemudian karakteristik penguasaan tanpa hak serta faktor historis dan sosial yang memengaruhinya adalah bahwa sebagian besar masyarakat di Desa Sukaraja yang wilayahnya masuk ke dalam delineasi IKN, merupakan warga transmigran yang memiliki tanah belum bersertifikat, hanya berupa Surat Segel dan Surat Keterangan Tanah (SKT) serta banyaknya masyarakat yang menggarap tanah, bahkan sering terjadi sengketa karena menggarap tanah yang kelebihan yaitu melewati jalur hijau. Sebagai contoh seorang warga dusun menggarap tanah melewati jalur hijau sehingga mengenai tanah garapan warga dusun lainnya.

Adapun penyelesaian Sengketa Tanah Garapan yang terjadi di wilayah Desa sukaraja adalah bahwa masyarakat yang bersengketa melakukan mediasi yang difasilitasi oleh desa/kelurahan dan kecamatan, dimana mediasi dilakukan masing-masing hanya sekali di desa/kelurahan dan di kecamatan tersebut. Apabila terjadi perdamaian atau kesepakatan maka akan dibuatkan berita acara kesepakatan atau perjanjian. Apabila mediasi tidak berhasil, maka masyarakat yang bersengketa tersebut dapat memiliki jalur litigasi (peradilan).

B. KARAKTERISTIK UTAMA DARI PENGUASAAN TANAH GARAPAN TANPA ALAS HAK DI WILAYAH IKN, SERTA BENTUK BENTUK PENGUASAAN TERSEBUT DILIHAT DARI PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA DAN KEBIJAKAN PENGELOLAAN TANAH IKN

Bahwa secara umum, karakteristik utama penguasaan tanah garapan di IKN adalah penguasaan yang bersifat faktual, bukan legal. Penguasaan tanah garapan di wilayah IKN umumnya terjadi karena masyarakat mengolah, menanam atau menempati lahan dalam waktu lama tetapi tidak memiliki bukti hak yang sah seperti SHM, HGB, HGU atau HP. Artinya, penguasaan mengandalkan penguasaan fisik, bukan dokumen legal yang diakui negara.

Kemudian karakteristik selanjutnya adalah bahwa tanah garapan berada di atas Tanah Negara atau Tanah Barang Milik Negara atau Tanah Milik OIKN. Hal mana penggarap tidak dapat menunjukkan dasar hukum formal posisi hukum sehingga posisi hukum mereka lemah di hadapan OIKN. Kemudian, penggarap

hanya memiliki hak menikmati hasil dari tanah yang dikerjakan, bukan hak kepemilikan, karena penguasaan didukung oleh fakta sosial bukan bukti tertulis. Keberadaan penggarap biasanya dapat dibuktikan melalui tanaman, bangunan, pengelolaan atau pengakuan komunitas.

Adapun tanah garapan sebagian besar berasal dari penguasaan adat turun temurun yang merupakan tanah adat/ulayat yang tidak terdaftar atau tanah yang digarap turun temurun oleh masyarakat lokal, namun tanpa pendaftaran di sistem pertanahan. Sehingga, tanah tersebut dipandang sebagai tanah negara menurut hukum positif.

Kemudian secara khusus yaitu sebagaimana yang terurai pada fakta empiris di salah satu wilayah IKN yaitu di Desa Sukaraja, Kecamatan Sepaku, Penajem Paser Utara, Kalimantan Timur. Dimana sebagian besar warga desa Sukaraja merupakan transmigran yang memiliki tanah belum bersertifikat, hanya berupa Surat Segel dan Surat Keterangan Tanah (SKT).

Kemudian, bentuk-bentuk penguasaan tanah garapan tanpa alas hak di wilayah IKN dilihat dari perspektif hukum agraria dan kebijakan pengelolaan tanah IKN yaitu bahwa bentuk-bentuk penguasaan tanah garapan tanpa alas hak di wilayah IKN meliputi penggarapan tanah negara secara faktual tanpa bukti hak, pemanfaatan tanah ulayat atau tanah adat yang belum terdaftar, pendudukan atau pemanfaatan tanah dalam Otorita IKN tanpa izin atau perjanjian formal, penguasaan turun-temurun yang tidak pernah dikonversi menjadi hak atas tanah menurut UUPA, serta penggunaan lahan untuk permukiman atau usaha tanpa alas hak yang sah. Sehingga semuanya berada dalam rezim kebijakan OIKN yang menempatkan tanah tersebut sebagai tanah Barang Milik Negara, Barang Milik Otorita Ibu Kota Nusantara, Tanah Masyarakat dan Tanah Negara yang dapat ditata ulang, ditertibkan, atau diberi skema hak pakai maupun kompensasi sesuai kebutuhan pembangunan IKN.

C. POTENSI SENGKETA YANG TIMBUL AKIBAT KEBERADAAN TANAH GARAPAN TANPA DASAR HUKUM DI IKN, BAIK ANTARA MASYARAKAT DENGAN PEMERINTAH MAUPUN ANTAR-MASYARAKAT, DAN DINAMIKA KONFLIK TERSEBUT MEMENGARUHI KELANCARAN PEMBANGUNAN IKN

Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas tentang pengertian dan jenis-jenis sengketa pertanahan yang diuraikan dalam Teori Alternatif Penyelesaian Sengketa. Maka, potensi sengketa yang timbul akibat keberadaan tanah garapan tanpa dasar hukum di IKN adalah terjadinya Sengketa Tanah Garapan antar masyarakat yang disebut sebagai “sengketa horizontal” dan Sengketa Tanah Garapan antara masyarakat dengan pemerintah yang disebut sebagai “sengketa vertikal”. Sengketa-sengketa tersebut muncul sebagai akibat dari adanya “tanah garapan” yang secara hukum positif belum terdaftar di sistem pertanahan, penggarapan tanah negara secara faktual tanpa bukti hak, pemanfaatan tanah ulayat atau tanah adat yang belum terdaftar. Sehingga, penggarap hanya mengandalkan penguasaan turun-temurun yang tidak pernah dikonversi menjadi hak atas tanah menurut UUPA.

Adapun dimanika konflik tersebut tentunya memengaruhi kelancaran pembangunan IKN, karena kondisi yang sering terjadi yaitu bahwa adanya klaim dari masyarakat yang mengaku sebagai masyarakat adat tetapi tidak ada bukti surat keterangan tanah ulayat maupun surat keterangan masyarakat hukum adat yang dikeluarkan oleh pemerintah atas tanah yang ada di delineasi IKN, dan menuntut IKN melakukan pembebasan tanah yang diklaim oleh masyarakat tersebut.

Kemudian secara khusus sebagaimana masyarakat yang berada di Desa Sukaraja, Kecamatan Sepaku, Penajem Paser Utara, Kalimantan Timur, berdasarkan keterangan dari Sekdes Desa Sukarja Bpk. Hasbi Festiadi, yang pada intinya yaitu:

1. *Kemudian ada juga warga dusun 1 yang menggarap, akan tetapi kelebihan sampai terkena jalur hijau, sehingga tembus ke dusun 2 sehingga timbullah sengketa (rebutan antar dusun)*
2. *Jadi kalau ada Sengketa Tanah Garapan disini itu cukup mediasi di Desa dan di Kecamatan, masing-masing sekali. Biasanya Sengketa Tanah Garapan itu terjadi antar warga, antar saudara, terkait batas-batas tanah garapan yang digarap dengan kelebihan*

D. KESESUAIAN, EFEKTIVITAS, DAN KETERCUKUPAN REGULASI YANG RELEVAN, TERMASUK KETENTUAN DALAM UU, PP, PERPRES, PERATURAN OTORITA IKN, SERTA REGULASI PERTANAHAN NASIONAL DALAM MENGATUR PENANGANAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GARAPAN DI IKN.

Bahwa terkait kesesuaian dan ketercukupan regulasi yang ada dalam mengatur penanganan dan penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di IKN, maka dapat dijabarkan sebagai berikut:

- a. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu:
 3. Pasal 1 angka 2: mengatur tentang definisi Sengketa Pertanahan;
 4. Pasal 43 sampai dengan Pasal 44: mengatur tentang Mediasi
 5. Pasal 45: mengatur tentang Penyelesaian Sengketa Dan Konflik oleh Lembaga Adat
- b. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara yaitu bahwa di dalam UU ini tidak diatur secara eksplisit mengenai penanganan dan penyelesaian sengketa tanah secara umum maupun penanganan dan penyelesaian sengketa tanah secara khusus (tanah garapan) di IKN.
- c. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2022 Tentang Otorita Ibu Kota Nusantara yaitu bahwa di dalam Perpres ini tidak diatur secara eksplisit mengenai penanganan dan penyelesaian sengketa tanah secara umum maupun penanganan dan penyelesaian sengketa tanah secara khusus (tanah garapan) di IKN.
- d. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2022 Tentang Perolehan Tanah Dan Pengelolaan Pertanahan Di Ibu Kota Nusantara yaitu bahwa di dalam Perpres ini tidak diatur secara eksplisit mengenai penanganan dan penyelesaian sengketa tanah secara umum maupun penanganan dan penyelesaian sengketa tanah secara khusus (tanah garapan) di IKN.

- e. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Otorita Ibu Kota Nusantara yaitu bahwa di dalam Perka OIKN ini tidak diatur secara eksplisit mengenai penanganan dan penyelesaian sengketa tanah secara umum maupun penanganan dan penyelesaian sengketa tanah secara khusus (tanah garapan) di IKN.
- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2023 Tentang Kewenangan Khusus Otorita Ibu Kota Nusantara yaitu terdapat pada huruf J angka 5 lampiran PP No. 27 Tahun 2023, yang menerangkan bahwa salah satu kewenangan khusus OIKN adalah tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan.
- g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu :
 - 1. Pasal 42 ayat (1) : mengatur bahwa jika Pihak yang Berhak menolak bentuk atau besarnya ganti kerugian (setelah musyawarah atau putusan pengadilan), ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.
 - 2. Pasal 49 A : merupakan pasal tambahan dalam PP 39/2023 yang mengatur mekanisme penyelesaian sengketa melalui upaya keberatan dan penyelesaian melalui pengadilan, memperjelas alur penyelesaian sengketa.
- h. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2025 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah yaitu bahwa di dalam Perpres ini tidak diatur secara eksplisit mengenai penanganan dan penyelesaian sengketa tanah secara umum maupun penanganan dan penyelesaian sengketa tanah secara khusus (tanah garapan) di IKN.
- i. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2025 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 12 Tahun 2023 Tentang Tata Cara Penyelenggaraan Pertanahan Di Ibu Kota Nusantara yaitu bahwa di dalam Perka OIKN ini tidak diatur secara eksplisit mengenai penanganan dan penyelesaian sengketa

tanah secara umum maupun penanganan dan penyelesaian sengketa tanah secara khusus (tanah garapan) di IKN.

Bahwa oleh karena belum cukupnya regulasi yang relevan terkait penanganan dan penyelesaian sengketa tanah di wilayah IKN, maka diperlukan regulasi yang secara spesifik mengatur penanganan dan penyelesaian sengketa tanah di wilayah IKN, salah satunya melalui Peraturan Kepala Otoritas Ibu Kota Nusantara (“Perka OIKN”) beserta Standar Operasional Prosedur (SOP).

E. MODEL PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GARAPAN YANG TEPAT, ADIL DAN DAPAT DILAKSANAKAN DENGAN MEMPERTIMBANGKAN KEWENANGAN LEMBAGA (OTORITA IKN DAN ATR/BPN), KEADAAN SOSIAL MASYARAKAT DAN BATASAN NORMA HUKUM YANG BERLAKU

Bahwa sengketa tanah yang terjadi disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain adalah karena peraturan hukum yang belum lengkap, data yang kurang lengkap dan akurat, keterbatasan sumber daya manusia yang berwenang menyelesaikan sengketa tanah, adanya ketidaksesuaian dengan peraturan yang berlaku, adanya data yang keliru, kekeliruan pada transaksi tanah,³⁹ penguasaan tanah yang tidak merata, dan kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi rendah.⁴⁰ Dalam menghadapi berbagai sengketa tanah maka diperlukan penyelesaian yang tepat, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Penanganan Sengketa di Luar Badan Pengadilan (Non Litigasi)

a. Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN)⁴¹

Pada BPN terdapat sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan yang bertugas membantu penanganan sengketa pertanahan. Langkah penyelesaian sengketa tanah melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut:

³⁹ Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, (Yogyakarta: DPK STPMD APMD, 2007), hal 464

⁴⁰ Lutfi Nasution, *Catatan Ringkas Tentang Pemberdayaan Masyarakat Dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah*, (Jakarta: Badan Pertanahan Nasional, 2001)

⁴¹ Dyah Sulistiyowati, *Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertipikat Ganda di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang*, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2012), hal. 50

- 1) Adanya pengajuan pengaduan dari individu/badan hukum yang keberatan dan ingin menuntut suatu keputusan hak atas tanah. Sengketa hak tanah meliputi status tanah, hak kepemilikan, dan bantahan terhadap bukti pemberian hak atau pendaftaran.
- 2) Setelah berkas pengaduan diterima, pejabat yang berwenang melakukan pengumpulan data dan administrasi serta melakukan penyelidikan hasil secara fisik di lapangan untuk mengetahui pengaduan cukup beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.
- 3) Tidak dilakukannya mutasi. Mutasi tidak boleh dilakukan agar kepentingan individu atau badan hukum yang sedang bersengketa mendapat perlindungan hukum. Jika diperlukan dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa.
- 4) Dilakukan pendekatan penyelesaian sengketa tanah melalui cara musyawarah. Pihak BPN sebagai mediator dalam penyelesaian secara musyawarah harus bersikap netral.
- 5) Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala BPN. Pada pasal 36 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa ada 4 jenis gelar kasus dalam rangka penanganan kasus yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu:
 - a) Gelar internal, yaitu untuk menghimpun pendapat para pejabat, mengidentifikasi sengketa yang sedang diselidihkan, serta mempertimbangkan rencana penyelesaian.
 - b) Gelar eksternal, yaitu untuk melengkapi data dan pendapat internal, mempertajam analisis kasus, serta memilih alternatif penyelesaian.
 - c) Gelar mediasi, untuk menampung pendapat dan informasi dari pihak yang sedang berselisih serta unsur lain yang dapat dipertimbangkan. Pada gelar mediasi, disampaikan pula posisi hukum, kekuatan, dan kelemahan tiap pihak serta difasilitasi penyelesaian kasus secara musyawarah.
 - d) Gelar istimewa, yaitu untuk menyelesaikan kasus dan perbedaan keputusan yang sangat kompleks. Pada gelar istimewa juga dilakukan koreksi keputusan Pejabat BPN yang bermasalah.

b. Penyelesaian secara Musyawarah.

Pada penyelesaian sengketa secara musyawarah, kedudukan kedua pihak dalam kondisi apapun adalah sama. Proses penyelesaian secara musyawarah dilakukan untuk mengakomodir kepentingan pihak yang bersengketa untuk menentukan kesepakatan bersama. Secara hakikat, musyawarah merupakan tempat untuk saling mendengarkan satu sama lain dengan sikap lapang dan saling menghargai pendapat. Pada musyawarah, kesepakatan dicapai berdasarkan hasil diskusi dan kesukarelaan kedua belah pihak. Metode penyelesaian secara musyawarah ini tersirat dalam Pancasila dan UUD 1945 sebagai dasar dan pedoman kehidupan bermasyarakat. Penyelesaian sengketa secara musyawarah efektif diterapkan pada kasus sengketa tanah yang bersifat vertikal.

c. Penyelesaian melalui mekanisme Arbitrase dan Alternatif.

Penyelesaian sengketa tanah dengan metode ini sesuai dengan UU No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Arbitrase adalah metode yang melibatkan pengambilan keputusan pada satu atau lebih hakim swasta yang berperan sebagai arbiter. Arbiter berperan aktif untuk memutuskan sengketa secara profesional, tidak memihak, dan independen dalam segala hal. Hukum memberikan suatu kepastian hukum yang akan mengakomodasi metode penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum.⁴²

d. Penyelesaian melalui Mediasi.

Mediasi merupakan metode penyelesaian yang terstruktur, memiliki waktu singkat, biaya ekonomis, prosedur sederhana, berorientasi pada tugas, dan sebagai cara intervensi yang melibatkan peran para pihak yang bersengketa secara aktif.⁴³ Pada metode mediasi dibutuhkan pihak ketiga untuk membantu proses penyelesaian. Pihak ketiga harus bersifat pasif, tidak berhak untuk memberikan suatu masukan, dan tidak berwenang memutuskan perselisihan yang terjadi. Melalui mediasi, kedua belah pihak

⁴² Clara Saraswati, *Penyelesaian Sengketa Tanah yang Terletak di Perbatasan Desa Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif*, (Lampung: Institut Agama Islam Negeri Raden Intan, 2016), hal. 39.

⁴³ Suyud Margono, *ADR & Arbitrase, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000), hal. 84.

dapat lebih terbuka untuk menentukan hasil terbaik yang akan disepakati.⁴⁴ Di dalam mediasi juga bisa ditempuh metode *Kaukus* sebagaimana diatur dalam Pasal 14 huruf e (PERMA No. 1 Tahun 2016).

e. Penyelesaian dengan Konsoliasi.

Konsoliasi adalah metode yang melibatkan pihak ketiga untuk ikut serta menyelesaikan sengketa. Konsiliator berperan menyampaikan pandangan sebagai seseorang yang secara profesional memiliki keahlian memecahkan masalah sengketa. Namun, konsiliator tetap tidak berhak menetapkan keputusan untuk dan atas nama para pihak dalam sengketa. Penyelesaian sengketa yang berlangsung diharapkan dapat mencapai hasil yang bersifat win-win solution. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pencapaian win-win solution diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Proses pendekatan secara objektif lebih diterima oleh pihak pihak serta diharapkan dapat memberikan kesepakatan yang saling menguntungkan. Pendekatan ini menitikberatkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik. Apabila kepentingan sebagai fokus maka diharapkan pihak yang bersengketa menjadi lebih terbuka untuk berbagai kepentingan.
- 2) Kemampuan yang imbang selama proses negoisasi atau musyawarah. Perbedaan kemampuan negosiasi dapat menimbulkan tekanan terhadap pihak lainnya.

Penanganan sengketa tanah bersifat lintas sektoral dikarenakan berkaitan dan mempengaruhi berbagai aspek kehidupan. Penanganan dalam penyelesaian sengketa harus dipandang secara menyeluruh untuk menghasilkan keputusan dan kesepakatan yang tuntas dan adil. Terkhusus pada kasus sengketa yang bersifat vertikal struktural maka harus ditentukan solusi pemecahan masalah secara konfrehensif. Penyelesaian sengketa tanah harus patuh dan sesuai dengan peraturan regulasi dan

⁴⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2006), hal.134.

perundang-undangan yang berlaku. Diharapkan kebijakan yang resmi dapat mengatasi masalah serta adil untuk kepentingan berbagai pihak.⁴⁵ Penanganan Sengketa Tanah Garapan, juga bisa merujuk pada Peraturan Daerah Kabupaten Bangka Nomor 5 Tahun 2024 Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan.

2. Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Pengadilan (Litigasi)

Litigasi adalah langkah penyelesaian sengketa tanah di badan pengadilan. Pengadilan negeri di bawah lingkungan peradilan umum memiliki wewenang dan tugas yang diatur oleh Undang-Undang No. 8 Tahun 2004 Pasal 50, yaitu pengadilan negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama. Pada penyelesaian secara litigasi di pengadilan, kedua belah pihak yang sedang bersengketa akan saling berhadapan dan mengemukakan pendapat untuk mempertahankan hak di hadapan pengadilan. Hasil akhir penyelesaian sengketa tanah melalui badan pengadilan ditetapkan berdasarkan kewenangan hakim untuk mengatur dan menentukan keputusan yang bersifat adversarial dalam bentuk putusan *win lose solution*, yaitu dihasilkan pihak yang menang dan kalah diantara kedua belah pihak yang bersengketa.⁴⁶

Penyelesaian sengketa melalui badan pengadilan juga dimungkinkan melalui metode mediasi. Mediasi pada pengadilan diatur oleh UU No. 48 Tahun 2009 Pasal 10 Ayat (2) Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) tidak menutup usaha penyelesaian perkara perdata secara perdamaian⁴⁷. Pada mediasi secara hukum, hakim akan meminta para pihak yang sedang bersengketa untuk mengupayakan penyelesaian sengketa melalui proses mediasi. Mediasi secara hukum ini sudah diterapkan sejak tahun 2002 di beberapa pengadilan Indonesia. Mediasi secara hukum dilatarbelakangi oleh

⁴⁵ Riza Zuhelmy, *Analisis Sengketa Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Politik Agraria Indonesia*, (Riau: UIN Sultan Syarif Kasim, 2010), hal. 24

⁴⁶ Numaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), hal. 35

⁴⁷ Sidjana, *Efektivitas dan Efisiensi Penyelesaian Sengketa Kekayaan Intelektual Melalui Arbitrase dan Mediasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999*, Jurnal Ilmu Hukum, vol.2 no.1, 2018, hal. 81-96.

Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama menerapkan lembaga damai dan yang terbaru diatur di dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Di dalam mediasi juga bisa ditempuh metode *Kaukus* sebagaimana diatur dalam Pasal 14 huruf e (PERMA No. 1 Tahun 2016). Arah tujuannya adalah untuk mencapai pembatasan kasasi secara substantive. Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung ini mengatur beberapa hal, antara lain sebagai berikut:⁴⁸

- a. Mengharuskan semua hakim dalam mengadili perkara dengan kesungguhan untuk mengusahakan perdamaian sesuai ketentuan pasal 130 HIR/154 RBg. Dalam hal ini, perdamaian bukan hanya sekadar formalitas saja.
- b. Hakim dapat bertindak sebagai fasilitator atau mediator untuk membantu pihak yang sedang bersengketa untuk mencapai perdamaian.
- c. Hakim yang berperan sebagai fasilitator atau mediator terhadap suatu sengketa tidak dapat menjadi hakim majelis dalam perkara demi menjaga objektivitas.
- d. Jangka waktu untuk mendamaikan pihak yang sedang bersengketa adalah selama 3 bulan dan dapat diperpanjang. Hal ini apabila dalam keadaan adanya alasan dan persetujuan ketua pengadilan negeri.
- e. Apabila perdamaian telah tercapai maka akan dituliskan kesepakatan secara tertulis dan ditandatangani oleh para pihak.

Bahwa kemudian, dengan mempertimbangkan kewenangan lembaga (Otorita IKN dan ATR/BPN) serta keadaan sosial masyarakat dan batasan norma hukum yang berlaku, maka model penyelesaian sengketa sebagaimana diuraikan di atas dapat dilaksanakan di wilayah IKN. **Adapun salah satu upaya yang diutamakan oleh OIKN dalam penyelesaian Sengketa Tanah Garapan adalah dengan cara penyelesaian sengketa secara non litigasi (di luar lembaga peradilan) yaitu Mediasi.**

⁴⁸ Asmawati, 2014, *Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jurnal Ilmu Hukum, hal. 57

Bahwa secara kewenangan, OIKN memiliki kewenangan untuk melakukan penyelesaian sengketa melalui mediasi karena OIKN merupakan lembaga setara kementerian. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UU No. 3 Tahun 2022 tentang IKN yang menyebutkan bahwa :

“b. Otorita Ibu Kota Nusantara sebagai lembaga setingkat kementerian yang menyelenggarakan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara”

Oleh karenanya, OIKN dan ATR/BPN mempunyai kewenangan dalam penanganan penyelesaian sengketa pertanahan termasuk Sengketa Tanah Garapan dengan cara Mediasi. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang berbunyi:

- 1) *Penyelesaian Kasus dapat diselesaikan melalui Mediasi.*
- 2) *Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif:*
 - a. *Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa; atau*
 - b. *perorangan atau lembaga atas inisiatif pihak yang bersengketa.*

BAB V

KESIMPULAN

Berdasarkan seluruh urian di atas, maka Kajian Ilmiah Penyusunan SOP Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di Ibu Kota Nusantara (IKN) dengan berlandaskan pada latar belakang masalah, metodologi penelitian serta tinjauan teoritis dan praktik empiris, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Secara empiris, penguasaan tanah di wilayah IKN, termasuk Kalimantan Timur dan Desa Sukaraja, didominasi oleh bidang tanah yang belum terdaftar, tanah negara, serta tanah yang dikuasai masyarakat tanpa alas hak formal. Kondisi ini dipengaruhi faktor historis berupa program transmigrasi sejak 1977 yang menghasilkan pola penguasaan tanah berbasis Surat Segel, Surat Keterangan Tanah (SKT), dan bentuk penguasaan fisik lainnya, yang secara hukum belum memberikan kepastian hak. Di Desa Sukaraja, mayoritas warga sebagai transmigran hanya menguasai tanah melalui dokumen nonsertifikat, sementara program sertifikasi pemerintah (Prona dan PTSL) belum mampu mengakomodasi seluruh bidang tanah. Penetapan delineasi IKN juga menghentikan penggunaan Surat Segel dan mengalihkan pengakuan penguasaan menjadi SPPF, khususnya untuk kepentingan ganti rugi pembangunan IKN. Karakteristik penguasaan tanah yang tidak berbasis hak formal ini memunculkan kerawanan sengketa, terutama akibat penggarapan yang melampaui batas hingga memasuki jalur hijau (tanah negara). Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan umumnya dilakukan melalui mekanisme mediasi di tingkat desa dan kecamatan, dan hanya berlanjut ke litigasi apabila mediasi tidak menghasilkan kesepakatan. Dengan demikian, penguasaan tanah di wilayah IKN ditandai oleh lemahnya legalitas penguasaan, ketergantungan pada dokumen administratif desa, serta dinamika sosial-historis yang berimplikasi pada tingginya potensi konflik agraria, sehingga memerlukan penataan dan penguatan status hukum tanah secara sistematis.
2. Penguasaan tanah garapan di wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) pada umumnya bersifat faktual dan tidak didukung alas hak legal, karena masyarakat menguasai tanah melalui pengolahan dan pemanfaatan fisik tanpa bukti hak yang sah sebagaimana diatur dalam sistem pertanahan nasional. Sebagian besar tanah garapan berada di atas Tanah Negara, Barang Milik Negara, atau tanah yang

menjadi kewenangan Otorita IKN, sehingga posisi hukum para penggarap menjadi lemah karena tidak memiliki dasar hukum formal, melainkan hanya bukti penguasaan sosial seperti tanaman, bangunan, atau pengakuan komunitas. Penguasaan tersebut pada banyak kasus bersumber dari tanah adat atau tanah ulayat yang tidak terdaftar maupun penggarapan turun-temurun yang tidak pernah dikonversi menjadi hak atas tanah sesuai ketentuan UUPA, sehingga dalam perspektif hukum positif tanah tersebut dianggap sebagai tanah negara. Secara khusus di Desa Sukaraja, Kecamatan Sepaku, mayoritas warga yang merupakan transmigran hanya memiliki dokumen nonsertifikat seperti Surat Segel dan SKT, sehingga tidak memperoleh kepastian hukum atas tanah yang digarap. Bentuk penguasaan tanpa alas hak di wilayah IKN meliputi penggarapan tanah negara tanpa bukti hak, pemanfaatan tanah adat yang belum terdaftar, pendudukan tanah dalam kewenangan OIKN tanpa izin, serta penggunaan lahan untuk permukiman atau usaha tanpa dasar hukum. Seluruh bentuk penguasaan tersebut berada dalam rezim kewenangan OIKN, yang berwenang melakukan penataan, penertiban, pemberian hak pakai, atau pemberian kompensasi sesuai kebutuhan pembangunan IKN. Dengan demikian, karakteristik utama tanah garapan di IKN adalah penguasaan fisik yang tidak memiliki kekuatan legal, sehingga memerlukan penataan hukum dan administrasi pertanahan secara komprehensif dalam rangka mendukung pembangunan IKN.

3. Potensi sengketa akibat keberadaan tanah garapan tanpa dasar hukum di wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) terutama terbagi dalam dua kategori utama, yaitu sengketa horizontal antar masyarakat dan sengketa vertikal antara masyarakat dengan pemerintah. Sengketa tersebut timbul karena tanah garapan umumnya tidak terdaftar dalam sistem pertanahan, berada di atas tanah negara atau tanah adat yang tidak terlegitimasi secara hukum, serta hanya dikuasai berdasarkan penggarapan faktual dan penguasaan turun-temurun yang belum dikonversi menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Kondisi ini memunculkan dinamika konflik yang berpotensi menghambat pembangunan IKN, terutama ketika masyarakat mengklaim sebagai pemilik atau pemegang hak adat tanpa adanya bukti formal berupa surat keterangan tanah ulayat atau pengakuan resmi masyarakat hukum adat dari pemerintah. Klaim-klaim tersebut sering menjadi dasar tuntutan pembebasan tanah di dalam delineasi IKN. Secara khusus, di

Desa Sukaraja, Kecamatan Sepaku, Sengketa Tanah Garapan terutama muncul karena penggarapan yang melewati batas, termasuk memasuki area jalur hijau atau wilayah dusun lain, sehingga menimbulkan perselisihan antarwarga maupun antardusun. Penyelesaian sengketa lokal semacam ini umumnya dilakukan melalui mediasi di tingkat desa dan kecamatan, masing-masing satu kali, dan terutama berkaitan dengan penetapan batas-batas tanah garapan. Dengan demikian, karakter utama Sengketa Tanah Garapan di wilayah IKN berasal dari lemahnya legalitas penguasaan tanah, tumpang tindih klaim, serta ketidakjelasan batas dan status tanah, sehingga diperlukan penanganan hukum dan administrasi pertanahan yang lebih sistematis untuk mendukung keberlanjutan pembangunan IKN.

4. Berdasarkan analisis terhadap berbagai regulasi yang berlaku, dapat disimpulkan bahwa kerangka hukum terkait penanganan dan penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN) belum memadai dan belum diatur secara komprehensif. Dari seluruh regulasi yang ditelaah, hanya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 yang menyediakan mekanisme umum penyelesaian sengketa pertanahan melalui definisi sengketa, mediasi, serta penyelesaian oleh lembaga adat. Sementara itu, sejumlah regulasi utama terkait IKN termasuk UU IKN, Perpres OIKN, Perpres Pengelolaan Pertanahan IKN, dan berbagai Peraturan Kepala OIKN tidak mengatur secara eksplisit mekanisme penanganan maupun penyelesaian sengketa tanah, baik secara umum maupun khusus terkait tanah garapan. Walaupun PP Nomor 27 Tahun 2023 memberikan kewenangan khusus kepada OIKN dalam penyelesaian Sengketa Tanah Garapan, dan PP Nomor 39 Tahun 2023 mengatur mekanisme sengketa dalam konteks pengadaan tanah, ketentuan tersebut masih bersifat parsial dan tidak secara langsung menjawab kompleksitas Sengketa Tanah Garapan di wilayah IKN. Dengan demikian, kondisi regulasi saat ini belum mampu memberikan kepastian, kejelasan, dan prosedur yang operasional terhadap penanganan Sengketa Tanah Garapan di IKN. Oleh karena itu, dibutuhkan regulasi khusus, termasuk Peraturan Kepala OIKN beserta Standar Operasional Prosedur (SOP), yang secara spesifik mengatur mekanisme penanganan dan penyelesaian Sengketa Tanah Garapan agar mendukung tertib administrasi pertanahan dan kelancaran pembangunan IKN.

5. Sengketa tanah timbul akibat berbagai faktor yang bersifat yuridis, administratif, struktural, dan sosial, seperti ketidaklengkapan regulasi, ketidakakuratan data, kesalahan transaksi, keterbatasan sumber daya manusia, serta ketimpangan penguasaan tanah dan lemahnya perlindungan terhadap masyarakat ekonomi lemah. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah memerlukan pendekatan yang komprehensif, adil, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu non litigasi dan litigasi. Jalur non litigasi melalui peran BPN, musyawarah, arbitrase, mediasi, dan konsiliasi lebih diutamakan karena berorientasi pada tercapainya win-win solution, efisiensi waktu dan biaya, serta menjaga hubungan sosial para pihak. Sementara itu, jalur litigasi di pengadilan tetap menjadi alternatif terakhir apabila penyelesaian damai tidak tercapai, dengan karakter putusan yang bersifat win-lose solution. Dalam konteks wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN), dengan mempertimbangkan kewenangan Otorita IKN dan ATR/BPN serta kondisi sosial masyarakat, penyelesaian sengketa tanah khususnya sengketa tanah garapan lebih tepat diutamakan melalui mekanisme non litigasi berupa mediasi. OIKN sebagai lembaga setingkat kementerian memiliki kewenangan hukum untuk melaksanakan mediasi bersama ATR/BPN, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, diharapkan penyelesaian sengketa tanah di wilayah IKN dapat dilakukan secara efektif, berkeadilan, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU & KARYA ILMIAH

- Aprillia Wahyuningsih, *Pencegahan Konflik Agraria dalam Proses Pembangunan Ibu Kota Negara: Pengadaan Tanah Berkeadilan*, LEXRenaissance, NO. 4, VOL. 7, OKTOBER 2022, hal 677
- Aprillia Wahyuningsih, *Pencegahan Konflik Agraria dalam Proses Pembangunan Ibu Kota Negara: Pengadaan Tanah Berkeadilan*, LEXRenaissance, NO. 4, VOL. 7, OKTOBER 2022, hal 677
- Arie Sukanti Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), h. 19
- Asmawati, 2014, *Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jurnal Ilmu Hukum, hal. 57
- B.F. Sihombing. *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia .cet.2.* (Jakarta:PT Toko Gunung Agung.Tbk,2005), h. 52
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 8.
- Cindy Aulia Fatharani, Tio Rifaldo, dkk, “*Konflik Perampasan Tanah Masyarakat Di Kawasan Ibu Kota Nusantara*, Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa”, Vol.2, No.6 Desember 2024, hal 278
- Clara Saraswati, *Penyelesaian Sengketa Tanah yang Terletak di Perbatasan Desa Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif*, (Lampung: Institut Agama Islam Negeri Raden Intan, 2016), hal. 39.
- Dyah Sulistiyowati, *Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertipikat Ganda di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang*, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2012), hal. 50
- H. Salim HS.,dan Erlies Septiana N., 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta, hal, 144
- Hasim Purba, “Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan” Jurnal Law Review, V. X No 2. UPH, 2010. hlm 167
- Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, Pasal 1
- K. Wantjik Saleh, *Hak anda Atas Tanah*, Ghalia, Indonesia, Jakarta, 1987, hal. 51
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit.* h. 31

- Lilie Istiqomah, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional, Usaha Nasional-Indonesia*, 1982, hal. 137
- Lutfi Nasution, *Catatan Ringkas Tentang Pemberdayaan Masyarakat Dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah*, (Jakarta: Badan Pertanahan Nasional, 2001)
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2006), hal.134
- Marwati Djoened Poesponegoro & Nugroho Notosusanto, *Sejarah Nasional Indonesia IV: Kemunculan Penjajahan di Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Bintang, 2008), h. 415
- Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan DiIndonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, (Yogyakarta: DPK STPMD APMD, 2007), hal 464
- Muliawan, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, (Jakarta : Cerdas Pustaka, 2009),h.60
- Muslimin Ahmad, *Optimalisasi Pencegahan Konflik Pertanahan Ibu Kota Negara Guna Memperkokoh Ketahanan Nasional*, Karya Ilmiah Perseorangan, Tahun 2023, hal 2
- Muslimin Ahmad, *Optimalisasi Pencegahan Konflik Pertanahan Ibu Kota Negara Guna Memperkokoh Ketahanan Nasional*, Karya Ilmiah Perseorangan, Tahun 2023, hal 2
- Nanda Dwi Rizkia, Hardi Fardiansyah, *Metode Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*, (Bandung: Widina Media Utama, 2023), hal 120.
- Noer Gita Safira Zaini, Dhillika Shalsabilla, dkk, *Polemik Pengelolaan Tanah dan Kepastian Regulasi di IKN: Sengketa Lahan, Potensi Korupsi, dan Menilik Kembali Investasi*, *Media Hukum Indonesia (MHI)*, Vol, 3, No. 3, Mei 2025
- Noer Gita Safira Zaini, Dhillika Shalsabilla, dkk, *Polemik Pengelolaan Tanah dan Kepastian Regulasi di IKN: Sengketa Lahan, Potensi Korupsi, dan Menilik Kembali Investasi*, *Media Hukum Indonesia (MHI)*, Vol, 3, No. 3, Mei 2025
- Noer Gita Safira Zaini, Dhillika Shalsabilla, dkk, *Polemik Pengelolaan Tanah dan Kepastian Regulasi di IKN: Sengketa Lahan, Potensi Korupsi, dan Menilik Kembali Investasi*, *Media Hukum Indonesia (MHI)*, Vol, 3, No. 3, Mei 2025
- Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), hal. 35

- Priyatna Abdurrasyid, 2002, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PT Fikahati Aneska, Jakarta, hal. 16.
- Rikardo Simarmata, *Inventarisasi dan Identifikasi Tanah Ulayat di Provinsi Bali dan Nusa Tenggara Timur, laporan penelitian*, Kementerian Agraria & Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2021.
- Riza Zuhelmy, *Analisis Sengketa Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Politik Agraria Indonesia*, (Riau: UIN Sultan Syarif Kasim, 2010), hal. 24
- Sholih Mua'di, "Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)" Semarang : Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2008. Hlm 1
- Sidjana, *Efektivitas dan Efisiensi Penyelesaian Sengketa Kekayaan Intelektual Melalui Arbitrase dan Mediasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999*, Jurnal Ilmu Hukum, vol.2 no.1, 2018, hal. 81-96
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), h. 8-40
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan IV, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 23.
- Suryaman Mustari Pide, 2014, *HUKUM ADAT Dahulu, Kini, dan Akan Datang*, Edisi Pertama, Prenadamedia Grup, Jakarta, hal. 148
- Suyud Margono, *ADR & Arbitrase, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000), hal. 84.
- Urip Santoso, *Hukum Agraris Kajian Komprehensif*, Kencana, Cetakan I, Jakarta, 2012, h. 9
- Vivi Yulaswati dan Angelina Sallista, *Kajian Awal Aspek Sosial. Pemindahan Ibu Kota Negara ke Kalimantan Timur*, Kementerian PPN/Bappenas, 2019
- Wiryawan, I Ketut, dan I Ketut Artadi, 2010, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Udayana University Press, Bali, hal. 7.
- Wulansari, Dewi. *Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar*, (Bandung: Refika Aditama, 2010), h. 33

UNDANG-UNDANG (UU), PERATURAN PEMERINTAH (PP), PERATURAN PRESIDEN (PERPRES), PERATURAN MENTERI (PERMEN), PERATURAN KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA (PERKA OIKN)

- a. Undang-undang (UU) Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang (UU) Nomor 21 Tahun 2023

tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara;

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2023 tentang Kewenangan Khusus Otorita Ibu Kota Nusantara;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 sebagai Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- d. Peraturan Presiden Nomor 46 Tahun 2025 sebagai Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2022 tentang Otorita Ibu Kota Nusantara;
- f. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara;
- g. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 1 tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Otorita Ibu Kota Nusantara;
- h. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 6 Tahun 2025 sebagai Perubahan Atas Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 12 Tahun 2023 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara;
- i. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

WEBSITE

https://ikn.kompas.com/read/2024/03/18/060000187/otorita-ikn-kantongi-34.000-hektar-lahan-hpl-bisa-dibeli-investor-?lgn_method=google&google_btn=onetap&utm_source=chatgpt.com, diakses pada 01 Desember 2025

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) Diakses pada tanggal 01 Desember 2025 Pertanahan : <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-pertanahan>.



NUSANTARA

**STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GARAPAN
DI IBU KOTA NUSANTARA**

DAFTAR ISI

STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GARAPAN DI IBU KOTA NUSANTARA	59
I. TUJUAN	59
II. RUANG LINGKUP	59
III. KETENTUAN UMUM	60
IV. PENGERTIAN	61
V. ALUR PROSES (PROSEDUR)	64
1. PROSEDUR PENERIMAAN PENGADUAN DAN LAPORAN	64
2. PROSEDUR IDENTIFIKASI DAN KLASIFIKASI SENGKETA TANAH GARAPAN DI IBU KOTA NUSANTARA	69
3. PROSEDUR PELAKSANAAN GELAR AWAL SENGKETA TANAH GARAPAN	71
4. PROSEDUR PENINJAUAN DIGITAL/ VERIFIKASI LAPANGAN DAN PENGUMPULAN DATA TEKNIS 19	
5. PROSEDUR PELAKSANAAN MEDIASI	23
6. PROSEDUR TINDAK LANJUT PASCA MEDIASI	31
7. PROSEDUR PENETAPAN KEPUTUSAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GARAPAN	32
8. PROSEDUR MONITORING, EVALUASI DAN PELAPORAN PENANGANAN SENGKETA TANAH GARAPAN.....	33

STANDAR OPERASIONAL DAN PROSEDUR PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GARAPAN DI IBU KOTA NUSANTARA

F. TUJUAN

- a. Sebagai pedoman dan acuan operasional yang sistematis, transparan dan terstandarisasi dalam menangani dan menyelesaikan Sengketa Tanah Garapan di Ibu Kota Nusantara.
- b. Menstandarisasi proses kerja pelaksanaan Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan.
- c. Memastikan setiap tahapan memenuhi ketentuan perundang-undangan dan ketentuan lainnya.
- d. Melakukan perencanaan, pelaksanaan, monitoring & evaluasi dan pengembangan terhadap program-program Kedeputan Bidang Perencanaan Pertanahan.
- e. Memenuhi prinsip tertelusur, terukur dan terdokumentasi.

G. RUANG LINGKUP

Prosedur ini berlaku pada Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan dan Direktorat Pertanahan Otoritas Ibu Kota Nusantara, meliputi:

- a. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 6 tahun 2025, sebagai perubahan atas Peraturan Kepala Otoritas Ibu Kota Nusantara Nomor 12 tahun 2023 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Pertanahan di Ibu Kota Negara, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- b. Kebijakan Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara.
- c. Berlaku terhadap Direktorat Pertanahan dan Mitra yang terkait di dalamnya.
- d. Langkah-langkah dan tahapan penyelesaian Sengketa Tanah Garapan, meliputi;
 - d.i Penerimaan dan distribusi pengaduan dan Tanah garapan di delineasi Ibu Kota Nusantara (IKN).
 - d.ii Identifikasi dan klaisifikasi sengketa penguasaan Tanah garapan di IKN.

- d.iii Pelaksanaan gelar awal Sengketa Tanah Garapan.
- d.iv Verifikasi digital/ survey lapangan dan pengumpulan data teknis.
- d.v Pelaksanaan Mediasi
- d.vi Tindak lanjut pasca Mediasi.
- d.vii Penetapan keputusan penyelesaian Sengketa Tanah Garapan.
- d.viii Monitoring, evaluasi dan pelaporan penanganan Sengketa Tanah Garapan.

H. KETENTUAN UMUM

a. Tugas dan Fungsi

a. Kedeputian Bidang Perencanaan dan Pertanahan:

- a.1.1 Sebagai Penanggung jawab umum perencanaan dan Pertanahan dan penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di Ibu Kota Nusantara.
- a.1.2 Melaksanakan penyusunan program dan anggaran dalam rangka perencanaan dan pelaksanaan perolehan Tanah di Ibu Kota Nusantara.
- a.1.3 Berwenang untuk menetapkan kebijakan terkait Perencanaan dan Pertanahan dan penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di Ibu Kota Nusantara.
- a.1.4 Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan melaporkan tanggungjawab dan wewenang kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

b. Direktur Pertanahan:

- a.2.1 Mengidentifikasi seluruh Tanah yang tersedia di Ibu Kota Nusantara.
- a.2.2 Mengidentifikasi Tanah garapan yang tidak bersengketa dan bersengketa.
- a.2.3 Mengajukan Sengketa Tanah Garapan untuk dibahas pada rapat Kedeputian Perencanaan dan Pertanahan.
- a.2.4 Bersama sama dengan Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan menyelesaikan Sengketa Tanah Garapan dengan ketetapan kebijakan atau keputusan.
- a.2.5 Direktur Pertanahan melaporkan tanggungjawab dan wewenang kepada Deputi Perencanaan dan Pertanahan.

c. Jabatan Fungsional (Staf Pelaksana / Tenaga Ahli):

- a.3.1 Membuat rencana program kerja dan anggaran bidang Direktorat Pertanahan untuk diusulkan oleh Direktur Pertanahan ke Deputy Bidang Perencanaan dan Pertanahan.
- a.3.2 Membuat data base dan luas Tanah yang tidak bersengketa dan bersengketa (Tanah garapan)
- a.3.3 Menyediakan pelayanan pengaduan Sengketa Tanah Garapan hingga proses penyelesaiannya.
- a.3.4 Menerima Pengaduan dari masyarakat atas sengketa Tanah garapan
- a.3.5 Mencari informasi, proaktif, dan mengidentifikasi permasalahan Sengketa Tanah Garapan di delineasi Ibu Kota Nusantara.
- a.3.6 Melaksanakan survei lokasi (lapangan) atas pengaduan Sengketa Tanah Garapan.
- a.3.7 Mengkoordinir pelaksanaan survei atau pengukuran Tanah secara langsung dan tidak langsung (menggunakan jasa mitra kerja).
- a.3.8 Menyeleksi Mitra kerja yang akan ditugaskan untuk melaksanakan sub pekerjaan atau tugas-tugas tertentu.
- a.3.9 Melaporkan pelaksanaan program kerja dan kegiatan Direktorat Pertanahan ke Direktur Pertanahan, untuk selanjutnya dilaporkan kepada Deputy Bidang Perencanaan dan Pertanahan.
- a.3.10 Jabatan fungsional/Pelaksana melaporkan tugas dan tanggung jawabnya kepada Direktur Pertanahan.

I. PENGERTIAN

- 1) Ibu Kota Nusantara, yang selanjutnya disingkat IKN adalah satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus setingkat provinsi yang wilayahnya menjadi tempat kedudukan Ibu Kota Negara sebagaimana ditetapkan dan diatur dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2023.
- 2) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara, yang selanjutnya disingkat Kepala OIKN merupakan kepala Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara yang berkedudukan setingkat menteri, ditunjuk, diangkat dan diberhentikan oleh Presiden setelah berkonsultasi dengan DPR. Kepala OIKN berhak menetapkan peraturan untuk menyelenggarakan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota

Nusantara dan/atau melaksanakan kegiatan persiapan, pembangunan dan pemindahan Ibu Kota Negara.

- 3) Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan adalah Satuan Kerja (Satker) dari Pejabat Pembuat Komitmen Otorita Ibu Kota Nusantara.
- 4) Tanah adalah permukaan bumi, baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.
- 5) Hak Atas Tanah yang selanjutnya disingkat HAT adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/ atau ruang di bawah Tanah.
- 6) Tanah di Ibu Kota Nusantara terdiri dari:
 - i) Barang Milik Negara;
 - ii) Barang milik Otorita Ibu Kota Nusantara/ Aset Dalam Penguasaan Ibu Kota Nusantara;
 - iii) Tanah milik masyarakat; dan
 - iv) Tanah negara.
- 7) Tanah Barang Milik Negara merupakan Tanah yang terkait dengan penyelenggaraan urusan Pemerintah Pusat dan diberikan hak pakai.
- 8) Tanah barang milik Otorita Ibu Kota Nusantara merupakan Tanah yang tidak terkait dengan penyelenggaraan urusan Pemerintah Pusat dan diberikan hak pengelolaan kepada Otorita Ibu Kota Nusantara.
- 9) Tanah milik masyarakat merupakan Tanah dengan HAT berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan Tanah yang dikuasai oleh pihak yang berhak, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pertanahan.
- 10) Tanah negara adalah Tanah yang langsung dikuasai oleh negara dan tidak dipunyai dengan hak atas Tanah oleh pihak lain, termasuk Tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan atau Tanah terlantar, yang dapat dialokasikan untuk peruntukan tertentu atau diberikan hak kepada perorangan/ badan hukum, serta berfungsi sebagai dasar pengaturan sumber daya alam untuk kemakmuran rakyat sesuai UUD 1945.

- 11) Tanah Garapan adalah Tanah yang digarap oleh masyarakat atau badan hukum atau badan usaha di atas Tanah negara yang belum dilekati hak atau sudah dilekati hak yang berada di delineasi Ibu Kota Nusantara, dan/atau di atas Tanah Barang Milik Negara, barang milik Otorita Ibu Kota Nusantara atau Aset Dalam Penguasaan Otorita Ibu Kota Nusantara yang berada di delineasi Ibu Kota Nusantara.
- 12) Sengketa Tanah Garapan adalah sengketa yang terjadi antara masyarakat atau badan hukum atau badan usaha di atas Tanah Garapan.
- 13) Database Tanah adalah sistem terpusat untuk menyimpan, mengolah dan menyediakan Informasi geospasial yang berkaitan dengan Tanah, baik data fisik maupun yuridis.
- 14) Informasi Geospasial adalah data yang menunjukkan lokasi atau tempat tertentu dipermukaan bumi, mencakup data tentang letak geografis, seperti koordinat serta data yang menggambarkan aspek fisik dan lingkungan suatu tempat.
- 15) Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan Tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
- 16) Pengaduan Sengketa Tanah adalah keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain menyangkut penguasaan dan/atau kepemilikan bidang Tanah tertentu.
- 17) Penanganan Sengketa Tanah Garapan selanjutnya disebut Penanganan adalah mekanisme atau proses yang dilaksanakan oleh Kedeputan Perencanaan dan Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara dalam rangka penyelesaian Sengketa Tanah Garapan.
- 18) Penelitian Sengketa Tanah Garapan yang selanjutnya disebut Penelitian merupakan proses mencari, mendalami, mengembangkan, menemukan dan menguji data dan/atau bahan keterangan yang dibutuhkan untuk membuat terangnya suatu Sengketa Tanah Garapan.
- 19) Gelar kasus Sengketa Tanah Garapan adalah kegiatan penggelaran suatu sengketa yang dilakukan dalam rangka penanganan Sengketa Tanah Garapan sebelum diambil keputusan penyelesaian Sengketa Tanah Garapan.
- 20) Verifikasi lapangan atau verifikasi digital adalah pemeriksaan dan pengecekan secara langsung di lokasi Tanah atau melalui pengecekan digital oleh petugas resmi untuk memastikan kebenaran data yang tertera pada dokumen

Pertanahan.

- 21) Pengumpulan data teknis adalah proses mengumpulkan informasi detail mengenai aspek teknis sebuah bidang Tanah, seperti letak batas dan luasnya untuk pendaftaran Tanah dan administrasi Pertanahan.
- 22) Pembatalan produk hukum adalah keputusan yang membatalkan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- 23) Mediasi adalah cara Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak.
- 24) Pasca Mediasi adalah tahap setelah tercapainya kesepakatan setelah Mediasi Sengketa Tanah Garapan.
- 25) Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan adalah keputusan yang diambil terhadap Sengketa Tanah Garapan sebagai tindak lanjut dari penanganan yang dilakukan oleh Kedeputian Perencanaan dan Pertanahan Otorita Ibukota Nusantara.
- 26) Kaukus dalam Mediasi adalah pertemuan dengan salah satu antara mediator dengan salah satu pihak secara terpisah (tanpa kehadiran pihak lain) dengan persetujuan dari pihak lainnya, yang bertujuan untuk membahas isu-isu sensitif, menggali informasi lebih dalam, mendorong keterbukaan dan mencari solusi potensial saat negosiasi bersama mengalami kebuntuan.
- 27) Monitoring, evaluasi dan pelaporan adalah proses terpadu untuk mengawasi, menilai dan melaporkan kinerja Sengketa Tanah Garapan.

J. ALUR PROSES (PROSEDUR)

1. PROSEDUR PENERIMAAN PENGADUAN DAN LAPORAN

1.a PROSEDUR PENERIMAAN PENGADUAN SENGKETA TANAH GARAPAN DI IBU KOTA NUSANTARA

- (1) Petugas/pelaksana menerima pengaduan Sengketa Tanah Garapan yang disampaikan oleh pengadu perorangan/warga, kelompok masyarakat, badan hukum, instansi pemerintah atau unit teknis kementerian, melalui konter pengaduan pada kantor Kedeputian Bidang Perencanaan dan Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara.

- (2) Penyampaian pengaduan oleh pengadu dapat juga disampaikan melalui surat resmi pengaduan (laporan) kepada Kepala OIKN, yang selanjutnya didisposisi atau disampaikan ke Deputy Bidang Perencanaan dan Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (3) Penerimaan Pengaduan dapat juga melalui media sosial Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara atau media daring yang ditetapkan dan diselenggarakan oleh Kedeputan Perencanaan dan Pertanahan Ibu Kota Nusantara.
- (4) Petugas memeriksa kelengkapan dokumen pengaduan Sengketa Tanah Garapan.
- (5) Pengaduan yang disampaikan harus memenuhi persyaratan identitas/legalitas pengadu yang meliputi:
 - a. Perorangan:
 - a.i fotokopi bukti identitas diri; atau
 - a.ii surat kuasa dan fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa apabila dikuasakan.
 - a.iii bukti penguasaan Tanah/ alas hak.
 - a.iv uraian singkat kronologis sengketa.
 - b. Badan hukum:
 - b.i fotokopi akta pendirian/perubahan terakhir;
 - b.ii surat kuasa dari direksi; dan
 - b.iii fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa apabila dikuasakan.
 - b.iv bukti penguasaan Tanah/ alas hak.
 - b.v uraian singkat kronologis sengketa.
 - c. Kelompok masyarakat:
 - c.i fotokopi bukti identitas diri anggota kelompok masyarakat; dan
 - c.ii surat kuasa dari seluruh anggota kelompok masyarakat dengan dilampiri fotokopi identitas penerima kuasa, apabila dikuasakan.
 - c.iii bukti penguasaan Tanah/ alas hak.
 - c.iv uraian singkat kronologis sengketa.
 - d. Instansi pemerintahan:
 - d.i fotokopi bukti identitas diri pegawai atau pejabat instansi yang bersangkutan disertai surat tugas atau surat kuasa dari instansi yang bersangkutan.
 - d.ii bukti penguasaan Tanah/ alas hak.
 - d.iii uraian singkat kronologis sengketa.

- (6) Pengaduan yang tidak memenuhi persyaratan identitas/legalitas yang disampaikan pengadu melalui konter Pengaduan dikembalikan kepada pelapor untuk dilengkapi.
- (7) Pengaduan yang tidak memenuhi persyaratan identitas/legalitas yang disampaikan pengadu melalui surat atau konter Pengaduan dapat diproses dengan persetujuan Direktur Pertanahan, namun pengadu tetap diminta untuk melengkapi persyaratan identitas/legalitasnya.
- (8) Pengaduan yang telah diterima dicatat dalam register Pengaduan serta dientri dalam sistem informasi persuratan Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan Otorita IKN.
- (9) Pengaduan secara langsung (lisan) pada konter penerimaan Pengaduan, pengadu wajib mengisi formulir Pengaduan dan ditandatangani pengadu, serta dilengkapi dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud pada point 5 (formulir Pengaduan).
- (10) Petugas memberikan bukti tanda terima dokumen Pengaduan kepada pengadu (formulir tanda terima dokumen).
- (11) Pengaduan yang disampaikan melalui media daring, diberikan tanda terima melalui media daring.
- (12) Pelaporan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada poin 9 dinyatakan belum lengkap dan tidak memenuhi syarat, dikembalikan kepada pelapor secara tertulis atau media daring.
- (13) Pengaduan yang persyaratannya dinyatakan lengkap akan diproses untuk tahap selanjutnya dan dituangkan dalam resume Pengaduan.
- (14) Petugas melakukan pemeriksaan/kajian untuk menentukan apakah Pengaduan merupakan Sengketa Tanah Garapan atau bukan.
- (15) Dalam hal berdasarkan hasil kajian sebagaimana dimaksud pada poin 14 bukan Sengketa Tanah Garapan, Pengaduan diteruskan kepada unit pelaksana kerja terkait untuk disampaikan ke pengadu.
- (16) Pengaduan yang merupakan Sengketa Tanah Garapan, petugas menginput (entri) ke dalam sistem informasi Penanganan Sengketa.
- (17) Petugas mendistribusikan dokumen pengaduan Sengketa Tanah Garapan kepada Pejabat Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan.

1.b PROSEDUR PENERIMAAN LAPORAN SENGKETA TANAH GARAPAN DI IBU KOTA NUSANTARA

- (1) Petugas/pelaksana menerima laporan dari Direktorat Pertanahan yang proaktif mencari informasi ke lapangan dan mengidentifikasi permasalahan Sengketa Tanah Garapan oleh perorangan/warga, kelompok masyarakat, badan hukum atau instansi pemerintah di delineasi Ibu Kota Nusantara dalam rangka pengadaan Tanah atau melaksanakan tugas karena jabatannya.
- (2) Laporan dari Direktorat Pertanahan harus melampirkan dokumen penunjang atau dokumen pendukung atas laporan Sengketa Tanah Garapan yang terjadi di masyarakat.
- (3) Petugas memeriksa kelengkapan dokumen Sengketa Tanah Garapan perorangan/warga, kelompok masyarakat, badan hukum atau instansi pemerintah, yang mengkaim bahwa Tanah tersebut adalah Tanah Garapan yang menjadi miliknya.
- (4) Petugas meminta pelapor untuk melengkapi persyaratan identitas / legalitas sebagai pelapor atau pihak yang dirugikan untuk proses selanjutnya, yang meliputi:
 - a. Perorangan:
 - a.i fotokopi bukti identitas diri; atau
 - a.ii surat kuasa dan fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa apabila dikuasakan;
 - a.iii uraian singkat kronologis kasus.
 - b. Badan hukum:
 - b.i fotokopi akta pendirian/perubahan terakhir;
 - b.ii surat kuasa dari direksi; dan
 - b.iii fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa apabila dikuasakan;
 - b.iv uraian singkat kronologis kasus.
 - c. Kelompok masyarakat:
 - c.i fotokopi bukti identitas diri anggota kelompok masyarakat; dan
 - c.ii surat kuasa dari seluruh anggota kelompok masyarakat dengan dilampiri fotokopi identitas penerima kuasa, apabila dikuasakan;
 - c.iii uraian singkat kronologis kasus.
 - d. Instansi pemerintah:
 - d.i fotokopi bukti identitas diri pegawai atau pejabat instansi yang bersangkutan disertai surat tugas atau surat kuasa dari instansi yang bersangkutan;
 - d.ii uraian singkat kronologis kasus.

- (5) Dokumen yang persyaratannya dinyatakan lengkap akan diproses untuk tahap selanjutnya.
- (6) Dokumen yang belum memenuhi persyaratan identitas / legalitas, tetap dapat diproses dengan persetujuan Direktur Pertanahan, namun pelapor tetap diminta untuk melengkapi persyaratan identitas / legalitasnya.
- (7) Petugas memberikan bukti tanda terima dokumen persyaratan kepada pihak yang merasa memiliki hak Tanah Garapan, baik yang persyaratannya sudah lengkap maupun yang belum dan akan dilengkapi.
- (8) Dokumen yang persyaratannya dinyatakan lengkap dan telah diterima petugas, dicatat dalam register Pelaporan serta dientri dalam sistem informasi persuratan Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan Otorita IKN.
- (9) Pelaporan yang persyaratannya dinyatakan lengkap dituangkan dalam resume Pelaporan.
- (10) Petugas mendistribusikan dokumen Pelaporan Sengketa Tanah Garapan kepada Pejabat Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan.

2. PROSEDUR IDENTIFIKASI DAN KLASIFIKASI SENGKETA TANAH GARAPAN DI IBU KOTA NUSANTARA

1. Tahapan identifikasi

- (1) **Penerimaan pengaduan/laporan:** Petugas menerima Pengaduan/ Pelaporan yang masuk ke kantor Kedeputian Bidang Perencanaan dan Pertanahan atau petugas aktif mencari informasi, laporan masyarakat terkait permasalahan Tanah Garapan.
- (2) **Pengumpulan data awal:** Petugas mengumpulkan informasi yang terkait status Tanah yang diklaim sebagai Tanah Garapan, seperti dokumen kepemilikan (sertifikat, SPPT PBB, izin menggarap Tanah dan lain-lain) dan identitas pihak-pihak yang terlibat.
- (3) **Pemeriksaan dokumen:** Petugas memverifikasi keaslian dan kelengkapan dokumen Pengaduan yang diajukan untuk membuktikan status kepemilikan atau Hak Atas Tanah.
- (4) Petugas melakukan peninjauan digital/ *desk study*. Jika diperlukan melakukan survei dan pengukuran ulang di lokasi untuk memverifikasi kondisi fisik Tanah, batas-batasnya, serta penguasaan aktual di lapangan.

2. Tahapan klasifikasi

- (1) **Pengkajian dan penelaahan hasil identifikasi:** Petugas menganalisis semua data yang terkumpul untuk memahami akar masalah dan kelemahan administratif yang menyebabkan Sengketa Tanah Garapan.
- (2) Klasifikasi Sengketa Tanah Garapan berdasarkan tipologi: Petugas mengelompokkan Sengketa Tanah Garapan ke dalam beberapa kategori, seperti:
 - a. Penguasaan Tanah tanpa hak: Perbedaan pendapat mengenai status Tanah yang belum bersertifikat atau Tanah negara.
 - b. Sengketa batas: Perselisihan mengenai batas-batas fisik dan luasan suatu bidang Tanah.
 - c. Sengketa warisan: Persoalan kepemilikan Tanah yang berasal dari warisan.
 - d. Jual berkali-kali: Proses jual beli Tanah yang dilakukan kepada lebih dari satu orang.
 - e. Sertifikat ganda: Adanya dua sertifikat hak atas bidang Tanah yang sama.
 - f. Akta Jual Beli palsu: Adanya pemalsuan dokumen dalam proses jual beli.

- g. Tumpang tindih: Batas kepemilikan Tanah yang tumpang tindih antara satu individu dengan individu lain atau antara masyarakat dengan pihak lain seperti negara atau badan hukum.
 - h. Kategori/ tipologi lainnya yang ditemukan.
- (3) Pengkajian status Tanah dan pengelompokkan Sengketa Tanah Garapan dilakukan untuk memudahkan memahami sengketa yang ditangani.
- (4) Pengkajian Sengketa Tanah Garapan sebagaimana dimaksud pada poin (3) dituangkan dalam bentuk telaahan Petugas yang memuat:
- a. Judul;
 - b. Pokok permasalahan yang menguraikan subjek yang bersengketa, keberatan atau tuntutan pihak pengadu, letak, luas dan status objek sengketa;
 - c. Riwayat sengketa;
 - d. Data atau dokumen yang tersedia;
 - e. Klasifikasi sengketa; dan
 - f. Hal lain yang dianggap penting.
- (5) Hasil pengkajian dan penelaahan sengketa sebagaimana dimaksud pada poin (4) menjadi dasar untuk melaksanakan gelar awal Sengketa Tanah Garapan.

3. PROSEDUR PELAKSANAAN GELAR AWAL SENGKETA TANAH GARAPAN

3.1 Umum

Gelar awal Sengketa Tanah dilakukan dengan tujuan untuk:

- a) Menentukan pihak yang terkait Sengketa Tanah Garapan yang ditangani;
- b) Merumuskan rencana Penanganan Sengketa Tanah Garapan;
- c) Menentukan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dapat diterapkan pada Sengketa Tanah Garapan;
- d) Menentukan data yuridis, data fisik, data lapangan dan bahan yang diperlukan;
- e) Menyusun rencana kerja penelitian; dan
- f) Menentukan target dan waktu penyelesaian sengketa.

3.2 Proses

- 3.2.1 Petugas mengidentifikasi instansi atau lembaga yang mempunyai kewenangan dan/atau kepentingan dalam pengaduan Sengketa Tanah Garapan.
- 3.2.2 Petugas mempersiapkan rapat gelar awal kasus Sengketa Tanah Garapan.
- 3.2.3 Gelar awal kasus Sengketa Tanah dipimpin oleh Direktur Pertanahan atau Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan sesuai tugas dan fungsi.
- 3.2.4 Hasil Gelar awal Sengketa Tanah Garapan sebagai dasar untuk:
 - (a) Menyesaikan kasus Sengketa Tanah Garapan pada Kedeputian Bidang Perencanaan dan Pertanahan
 - (b) Menyiapkan surat kepada instansi lain untuk menyelesaikan, jika Sengketa Tanah Garapan merupakan kewenangan instansi lain;
 - (c) Menyiapkan tanggapan atau jawaban kepada pengadu;
 - (d) Menyiapkan kertas kerja Penelitian sebagai dasar melaksanakan Penelitian.
- 3.2.5 Hasil gelar awal sebagaimana dimaksud pada poin 3.2.4 dibuatkan notula berisi ringkasan gelar awal Sengketa Tanah Garapan yang ditandatangani oleh notulis (form notula).
- 3.2.6 Merumuskan rencana penanganan: Direktur Pertanahan menyusun strategi atau langkah-langkah awal untuk menangani Sengketa Tanah Garapan.
- 3.2.7 Menentukan peraturan perundang-undangan: (Direktur dan Deputi)

menentukan ketentuan hukum yang akan menjadi dasar penerapan dalam Penanganan Sengketa Tanah Garapan.

- 3.2.8 Menentukan data yang diperlukan: (Direktur dan Deputi) menentukan data yang diperlukan untuk disiapkan oleh petugas, seperti data yuridis, data fisik, data lapangan dan bahan lain yang dibutuhkan untuk penelitian.
- 3.2.9 Menyusun rencana kerja penelitian: Petugas, atas arahan direktur dan deputi membuat rancangan penelitian yang akan dilakukan untuk memperjelas Sengketa Tanah Garapan.
- 3.2.10 Menentukan target dan waktu Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan: Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan menetapkan target dan jangka waktu Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan untuk dilaksanakan oleh Direktur Pertanahan dan petugas/tenaga ahl.

4. PROSEDUR PENINJAUAN DIGITAL/ VERIFIKASI LAPANGAN DAN PENGUMPULAN DATA TEKNIS

1) Perencanaan

- (1) Petugas membuat perencanaan kerja, seperti menyiapkan rencana analisis sampel dan rencana manajemen data secara keseluruhan.
- (2) Petugas menyusun instrumen, seperti kelengkapan penelitian dan penjabarannya untuk menjadi pedoman wawancara dan observasi.
- (3) Penelitian sebagaimana dimaksud pada poin 2 bertujuan untuk mengumpulkan:
 - a) Data fisik berupa peta tematik maupun kadastral, terestris maupun fotogrametris, peta citra yang menunjukkan letak, luas dan batas Tanah, peta tata ruang, peta penatagunaan Tanah dan peta lain yang terkait dengan Kasus yang ditangani;
 - b) Data yuridis berupa dokumen tentang subjek yang bersengketa, dokumen mengenai alas hak, akta/surat perolehan Tanah, dokumen yang menunjukkan status Tanah, riwayat Tanah, putusan pengadilan menyangkut objek Sengketa Tanah dan data/dokumen administrasi lain yang menunjukkan proses administrasi terbitnya Produk Hukum atas Tanah yang menjadi objek Sengketa Tanah Garapan;
 - c) Data lapangan merupakan fakta yang menggambarkan kondisi senyatanya, penguasaan dan pemanfaatan penggunaan Tanah yang menjadi objek Sengketa Tanah Garapan; dan/atau
 - d) Bahan keterangan merupakan data/informasi dari orang-orang yang terlibat dalam proses dan/atau yang mengetahui proses penerbitan produk hukum dan/atau pihak yang mengetahui hubungan antara para pihak dengan Tanah yang menjadi objek Sengketa Tanah Garapan.
- (4) Penelitian dilaksanakan oleh petugas penelitian sesuai dengan kebijakan Deputi Bidang Perencanaan Pertanahan disertai dengan surat tugas dan surat pengantar.
- (5) Petugas penelitian sebagaimana dimaksud pada poin 4 menyiapkan kertas kerja penelitian dan menyampaikan terlebih dahulu kepada Direktur Pertanahan.

- (6) Petugas menyiapkan data pendukung lainnya, seperti mengumpulkan data yang relevan, seperti catatan pelaksanaan, dokumen perencanaan, anggaran, laporan audit jika ada dan data teknis pendukung lainnya.
- (7) Rapat persiapan: Kedeputan Bidang Perencanaan Pertanahan mengadakan rapat persiapan dengan tim terkait untuk menyelaraskan pemahaman dan teknis pelaksanaan peninjauan digital/ *desk study*/ verifikasi di lapangan.

2) Pelaksanaan Pengumpulan Data

- (1) Petugas melaksanakan pengumpulan data di lapangan sesuai dengan pedoman yang telah dibuat, termasuk melakukan observasi, wawancara dan pengumpulan dokumentasi fisik.
- (2) Pengumpulan data di lapangan menggunakan teknik pengumpulan data yang sistematis:
- (3) Petugas memastikan konsistensi dalam metode pengukuran untuk mendapatkan data yang reliabel.
- (4) Petugas mendokumentasikan pengumpulan data secara detail, seperti mengambil foto, membuat catatan observasi dan mengumpulkan dokumen-dokumen pendukung seperti faktur atau bukti pembayaran di lapangan.

3) Verifikasi

- (1) Verifikasi data: Petugas memeriksa kembali data yang telah dikumpulkan secara berkala untuk memastikan keakuratannya dan kesesuaiannya dengan data asli atau teori yang ada.
- (2) Uji kebenaran: Petugas melakukan verifikasi lapangan untuk menguji kebenaran teori dengan fakta yang ditemukan di lapangan.
- (3) Validasi dokumen: Petugas memastikan dokumen yang dikumpulkan valid, konsisten dan memenuhi persyaratan yang ditentukan.

4) Pelaporan dan Analisis

- (1) Input dan olah data: Petugas memasukkan data yang sudah diverifikasi ke dalam sistem untuk diolah dan dianalisis lebih lanjut.

- (2) Susun laporan: Petugas membuat laporan akhir yang mencakup kesimpulan dan saran berdasarkan hasil verifikasi.
- (3) Sajikan data dengan jelas: Petugas menyajikan data dengan jelas dan melampirkan data pendukung, seperti foto atau sketsa untuk memperjelas laporan.

5. PROSEDUR PELAKSANAAN MEDIASI

1. Umum

- 1.1 Kedeputian Bidang Perencanaan dan Pertanahan pada prinsipnya lebih memilih Musyawarah dan Mediasi sebagai pendekatan dan solusi yang lebih efektif dan efisien untuk menyelesaikan Sengketa Tanah Garapan.
- 1.2 Kedeputian Bidang Perencanaan dan Pertanahan berupaya semaksimal mungkin untuk mengarahkan pengadu atau masalah Sengketa Tanah Garapan hasil pencarian atau penemuan petugas di lapangan, melalui jalur administratif yaitu Mediasi.
- 1.3 Mediasi dapat ditempuh dengan berbagai alternatif, diantaranya melalui Musyawarah dengan pengadu difasilitasi oleh perangkat kantor pemerintah sesuai jenjangnya (Kepala Desa/Lurah, atau Camat atau Dinas Pertanahan setempat), Kaukus dan cara/teknis Mediasi lainnya.

2. Proses

2.1 Prosedur pelaksanaan Mediasi Sengketa Tanah Garapan

2.1.1 Mediasi

- (1) Pihak yang bersengketa (Pengadu atau Pelapor) bersepakat untuk menyelesaikan Sengketa Tanah Garapan dengan Mediasi oleh Mediator pada Kedeputian Perencanaan dan Pertanahan Otorita IKN atau pejabat perangkat administrasi pemerintah, seperti Kepala Desa atau Camat.
- (2) Para pihak menghadiri undangan dari Kedeputian Perencanaan dan Pertanahan atau Direktorat Pertanahan atau Kepala Desa/Camat untuk Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan atau dengan Mekanisme Adat untuk sengketa Tanah adat, penyelesaian bisa dimulai melalui mekanisme adat dengan perantara tokoh adat.
- (3) Jika Mediasi mencapai kesepakatan, dibuatkan berita acara hasil keputusan Mediasi ditandatangani oleh kedua belah pihak serta mediator (Mediator Kedeputian Bidang Perencanaan dan Pertanahan/ Kepala Desa/Camat).

- (4) Jika Mediasi tidak mencapai kesepakatan (*dead-lock*), kedua belah pihak dapat menempuh Langkah hukum lainnya dan tugas Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan selesai.

6. PROSEDUR TINDAK LANJUT PASCA MEDIASI

1) Umum

Prosedur tindak lanjut pasca Mediasi Sengketa Tanah bergantung pada berhasil atau tidaknya Mediasi yang dilaksanakan. Jika Mediasi berhasil, kesepakatan akan ditandatangani dan dapat mengikat secara hukum, sedangkan jika gagal, para pihak dapat melanjutkan ke jalur pengadilan, baik melalui proses perdata biasa maupun gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, tergantung jenis sengketa dan tahapannya tanpa melibatkan Otorita Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan atau Otorita Ibu Kota Nusantara.

2) Proses/Prosedur

a. Mediasi berhasil

a.i Penandatanganan Perjanjian Bersama: Para pihak menandatangani perjanjian bersama yang berisi kesepakatan bersama.

a.ii Pengesahan (jika diperlukan): Tergantung kesepakatan, perjanjian bersama dapat memerlukan pengesahan lebih lanjut agar lebih mengikat dan sah di mata hukum.

b. Mediasi gagal

Jika Mediasi gagal (*dead-lock*), para pihak yang bersengketa dapat melanjutkan proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (peradilan) atau jalur hukum lainnya tanpa melibatkan Otorita Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan atau Otorita Ibu Kota Nusantara.

7. PROSEDUR PENETAPAN KEPUTUSAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GARAPAN

1) Penetapan dan Pelaporan

- 1.1 Direktorat Pertanahan menetapkan penyelesaian Sengketa Tanah Garapan dinyatakan selesai
- 1.2 Direktorat Pertanahan menyampaikan laporan kepada Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan.
- 1.3 Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan melaporkan dan/atau menembuskan hasil Keputusan penyelesaian Sengketa Tanah Garapan kepada Kepala Otorita IKN.

8. PROSEDUR MONITORING, EVALUASI DAN PELAPORAN PENANGANAN SENGKETA TANAH GARAPAN

1. Pelaporan dan Penanganan Awal

1.1 Pengaduan: Masyarakat dapat mengadukan Sengketa Tanah Garapan kepada Kepala Otorita IKN, penyampaian langsung ke Kantor Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan, situs web atau media sosial resmi lain yang tersedia, atau berdasarkan kegiatan proaktif dari petugas kantor Kedeputan Bidang Perencanaan Pertanahan

1.2 Disposisi: Laporan, pengaduan, atau surat yang diterima, diteruskan ke Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara untuk didisposisi kepada Direktur Pertanahan, Petugas atau seksi terkait untuk ditindaklanjuti.

2. Penyelesaian Sengketa

2.1 Mediasi: Penyelesaian sengketa bisa dilakukan melalui Mediasi, di mana pihak-pihak terkait difasilitasi untuk mencapai kesepakatan. Ini dapat terjadi jika pihak yang bersengketa datang untuk Mediasi.

3. Monitoring dan Evaluasi

3.1 Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan melaksanakan Monitoring pada kualitas pelayanan kepada Pengadu dan masyarakat, termasuk akurasi dan ketelitian administrasi dalam penerbitan produk pertanahan untuk meminimalkan cacat administrasi yang bisa memicu sengketa.

3.2 Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan melakukan evaluasi terhadap efektivitas proses penyelesaian Sengketa Tanah Garapan, kelengkapan bukti, kehadiran pihak yang diundang, serta keberhasilan dalam mencapai kejelasan dan keadilan bagi semua pihak. Evaluasi dilakukan untuk peningkatan kualitas layanan dan perbaikan berkelanjutan kantor Kedeputan Bidang Perencanaan Pertanahan.

3.3 Pengawasan Internal: Kedeputian Bidang Perencanaan Pertanahan meningkatkan pengawasan internal dan pembinaan terhadap pelaksana teknis di lapangan.

4. Pelaporan

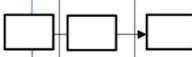
4.1 Kedeputian Bidang Perencanaan dan Pertanahan menyampaikan laporan kepada Kepala Otorita IKN mengenai hasil keputusan Sengketa Tanah Garapan.

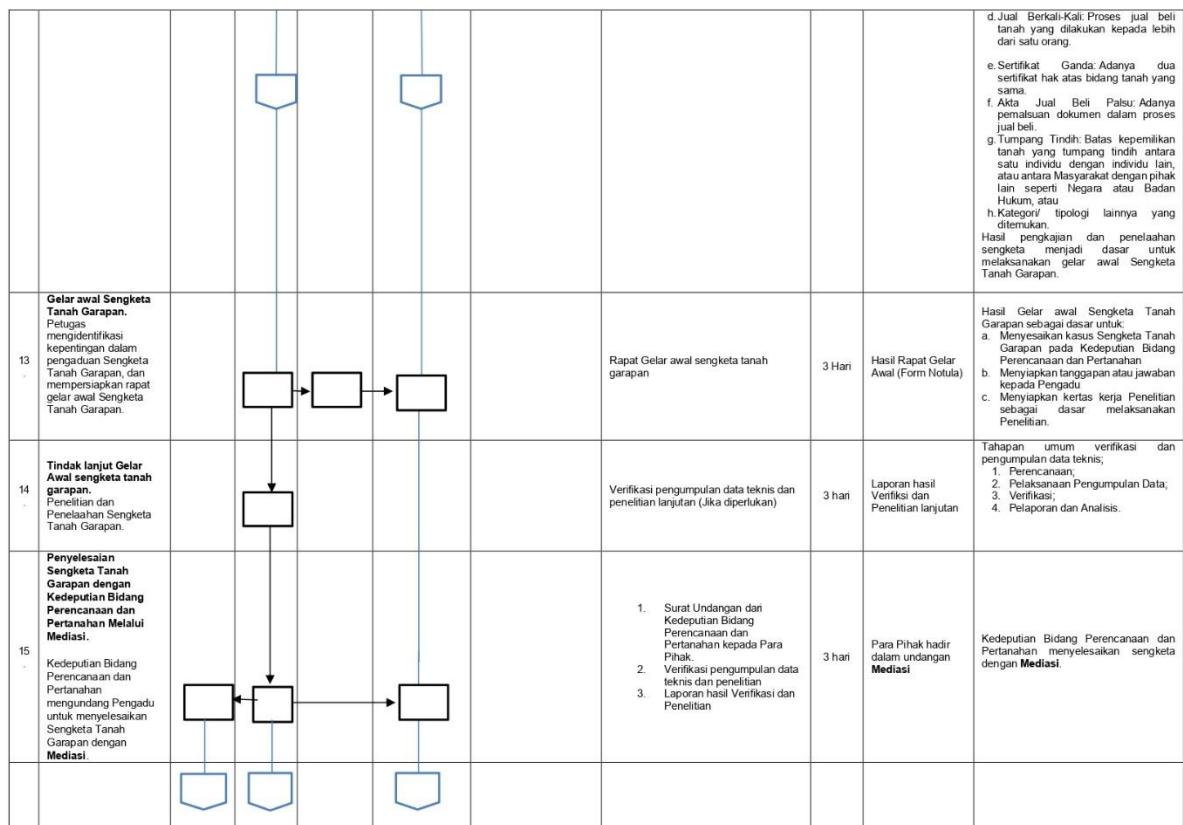
4.2 Sengketa dan hasil monitoring didokumentasikan dan dilaporkan secara berkala kepada Kepala Otorita IKN untuk dijadikan dasar evaluasi dan perbaikan sistem di masa mendatang.

 Otorita Ibu Kota Nusantara Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan Direktorat Pertanahan	Nomor SOP	
	Tanggal Pembuatan	
	Tanggal Revisi	
	Tanggal Pengesahan	
	Disahkan Oleh	
	Nama SOP	SOP Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di Ibu Kota Nusantara (OIKN sebagai Mediator)
Dasar Hukum		
a. Undang-undang (UU) Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang (UU) Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara; b. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2023 tentang Kewenangan Khusus Otorita Ibu Kota Nusantara; c. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 sebagai Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; d. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2022 tentang Otorita Ibu Kota Nusantara; e. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara; f. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 1 tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Otorita Ibu Kota Nusantara; g. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 6 Tahun 2025 sebagai Perubahan Atas Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 12 Tahun 2023 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara; h. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.	Kualifikasi Pelaksana 1. Memiliki pengalaman di bidang pertanahan atau tata ruang. 2. Memahami peraturan Perundang-Undangan terkait Sengketa Tanah Garapan 3. Memahami Mediasi dan teknik-teknik Mediasi Sengketa Tanah Garapan 4. Mampu menyelesaikan Sengketa Tanah Garapan 5. Memiliki kemampuan komunikasi yang baik untuk berinteraksi dengan berbagai pemangku kepentingan.	
Keterkaitan		
	Peralatan/Perlengkapan 1. Komputer, Printer, Scanner, Alat Tulis Kantor 2. Software database tanah 3. Media Penyimpanan (Hardisk dan Flasdisk)	
Peringatan		
Harus dilakukan Penelaahan mendalam terkait status Tanah Garapan, sengketa dan Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di Otorita Ibu Kota Nusantara	Pencatatan dan Pendataan Disimpan dalam bentuk data digital dan fisik	

No	Kegiatan	Pelaksana					Mutu Baku			Keterangan
		Pengadu	Petugas/Tenaga Ahli	Direktorat Pertanahan	Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan	Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN)	Input/Kelengkapan	Waktu	Output	
1.	Pengadu menyampaikan surat pengaduan kepada Kepala OIKN dengan melampirkan bukti pendukung. Penyampaian pengaduan dapat juga melalui media digital (aplikasi Lantara) atau media sosial lainnya, seperti Website, WhatsApp.						Kelengkapan persyaratan pengaduan Sengketa Tanah Garapan : 1. Surat Pengaduan Sengketa Tanah Garapan 2. Salinan Identitas: 2.1. Pengadu Perorangan: a. Fotokopi bukti Identitas Diri; b. Surat Kuasa dan fotokopi Identitas Pemberi dan Penerima Kuasa apabila dikuasakan; c. Bukti Penguasaan Tanah / Alas Hak; dan d. Uraian singkat kronologis sengketa. 2.2. Pengadu Badan Hukum: a. Fotokopi Akta Pendirian / Perubahan terakhir; b. Surat Kuasa dari Direksi (jika dikuasakan); c. Fotokopi Identitas Pemberi dan Penerima Kuasa apabila dikuasakan; d. Bukti Penguasaan Tanah / Alas Hak; dan e. Uraian singkat kronologis sengketa. 2.3. Pengadu Kelompok Masyarakat: a. Fotokopi bukti Identitas Diri Anggota Kelompok Masyarakat; dan b. Surat kuasa dari seluruh Anggota Kelompok Masyarakat dengan dilampirkan fotokopi Identitas Penerima Kuasa, apabila dikuasakan. c. Bukti Penguasaan Tanah / Alas Hak; d. Uraian singkat kronologis sengketa. 2.4. Pengadu Instansi Pemerintahan: a. Fotokopi bukti identitas diri pegawai atau pejabat instansi yang bersangkutan disertai surat tugas atau surat kuasa dari instansi yang bersangkutan b. Bukti penguasaan tanah / alas hak c. Uraian singkat kronologis sengketa.	1 hari	Surat pengaduan dan dokumen pendukung	1. Dalam hal dokumen lengkap lanjut ke proses selanjutnya 2. Dalam hal dokumen tidak lengkap maka Pemohon diminta melengkapi berkas, atau 3. Dalam hal dokumen tidak lengkap, lanjut ke proses selanjutnya atas persetujuan Direktur Pertanahan. Sengketa Tanah Garapan di sengketa Batas OIKN bisa juga terjadi antara masyarakat dengan Masyarakat, atau antara Masyarakat dengan Badan Hukum yang mengklaim bahwa tanah garapan menjadi hak mereka. Jika hal ini terjadi, Posisi Kedepkatan Bidang Perencanaan dan Pertanahan sebagai Mediator. Melakukan Mediasi kepada kedua belah pihak, dengan harapan Sengketa Tanah Garapan bisa diselesaikan dengan Mediasi.

2.	Kepala OIKN mendisposisi pengaduan kepada Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan.						1 Hari	Disposisi	
3.	Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan mendisposisi kepada Direktur Pertanahan.						1 Hari	Disposisi	
4.	Direktur Pertanahan melakukan analisis Surat Pengaduan dan Kelengkapan Dokumen Permohonan dan menyerahkan semua Dokumen Permohonan kepada Petugas / Jabatan Fungsional / Tenaga Ahli.						1 Hari	Disposisi	1. Salinan Identitas Pengadu 2. Sertifikat atau Surat-Surat Tanah lainnya
5.	Pencatatan Pengaduan. Pengaduan dicatat dalam register pengaduan serta diinput dalam sistem informasi persuratan Kedeputian Bidang Perencanaan dan Pertanahan OIKN.						1 Hari	Pencatatan dan registrasi dokumen	Pengaduan diinput ke dalam sistem
6.	Pemeriksaan kelengkapan dokumen persyaratan. Petugas memberikan bukti Tanda Terima Dokumen Pengaduan kepada Pengadu dan ditembuskan kepada Direktur Pertanahan.						1 Hari	Penyerahan Bukti Tanda Terima Dokumen	Pengaduan yang persyaratannya dinyatakan lengkap akan diproses untuk tahap selanjutnya, dan dituangkan dalam Resume Pengaduan. Jika dokumen persyaratan belum lengkap, pengaduan dapat diproses ke tahap selanjutnya atas persetujuan Direktur Pertanahan.
7.	Petugas melakukan pemeriksaan / kajian untuk menentukan apakah pengaduan merupakan Sengketa Tanah Garapan atau bukan.						1 Hari	Persyaratan Identitas Pribadi dan legalitas surat-surat tanah atau bukti penguasaan tanah	Dalam hal berdasarkan hasil kajian bukan Sengketa Tanah Garapan, Pengaduan tidak dapat di proses lebih lanjut dan disampaikan ke Pengadu. Jika merupakan Sengketa Tanah Garapan, pengaduan dilanjutkan ke tahap berikutnya.

8.	Pendistribusian dokumen. Petugas mendistribusikan dokumen pengaduan Sengketa Tanah Garapan kepada Direktur Pertanahan dan Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan					Persyaratan Identitas Pribadi dan legalitas surat-surat tanah atau bukti penguasaan tanah	1 Hari	Dokumen terdistribusi	
9.	Identifikasi dan klasifikasi Sengketa Tanah Garapan. Petugas mengumpulkan informasi terkait status tanah yang diklaim sebagai Tanah Garapan oleh Pengadu.					Dokumen kepemilikan (Sertifikat, SPPT PBB, Izin Menggarap Tanah, dll.) dan Identitas Pihak-Pihak yang Terlibat, dan Alas Hak / Bukti Penguasaan Tanah	2 Hari	Dokumen terverifikasi	
10.	Petugas memverifikasi keaslian dan kelengkapan dokumen pengaduan yang diajukan untuk membuktikan status kepemilikan atau hak atas tanah.					Dokumen kepemilikan (Sertifikat, SPPT PBB, Izin Menggarap Tanah, dll.) dan Identitas Pihak-Pihak yang Terlibat	2 Hari	Dokumen terverifikasi	
11.	Peninjauan digital untuk melihat dan mengukur lokasi sengketa tanah garapan dengan menggunakan teknologi digital, seperti penggunaan drone dan lainnya atau desk study. Jika diperlukan Petugas melakukan survei dan pengukuran langsung di lokasi untuk memverifikasi kondisi fisik tanah, batas-batasnya, serta penguasaan aktual di lapangan.					Dokumen kepemilikan (Sertifikat, SPPT PBB, Izin Menggarap Tanah, dll.) atau Bukti Alas Hak dan Identitas Pihak-Pihak yang Terlibat	3 Hari	Peninjauan digital / Desk Study/ Survei lokasi	Petugas dapat juga melakukan penelitian.
12.	Petugas menganalisis semua data yang terkumpul untuk memahami akar masalah dan kelemahan administratif yang menyebabkan Sengketa Tanah Garapan.					Pengumpulan data dan informasi pada lokasi survei (lapangan)	3 Hari	Hasil analisa data survei lokasi (lapangan)	Petugas dapat mengklasifikasi (mengelompokkan) Sengketa Tanah Garapan ke dalam beberapa kategori/ tipologi, seperti: a. Penguasaan Tanah Tanpa Hak Perbedaan pendapat mengenai status tanah yang belum bersertifikat atau tanah negara. b. Sengketa Batas: Perselisihan mengenai batas-batas fisik dan luasan suatu bidang tanah. c. Sengketa Warisan: Persoalan kepemilikan tanah yang berasal dari warisan.



	Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan dapat menawarkan kepada para pihak untuk menyelesaikan Sengketa Tanah Garapan dengan Mediasi Pihak Ketiga , yaitu Mediasi oleh Perangkat Administrasi Pemerintahan Daerah, seperti Kepala Desa atau Camat atau Dinas Pertanahan sesuai lokasi objek sengketa.						Surat Permohonan dari Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan kepada Perangkat Administrasi Daerah (Kepala Daerah, Camat, atau Dinas Pertanahan) untuk menyelesaikan Sengketa Tanah Garapan secara Mediasi , dengan melampirkan berkas pengajuan dari Pengadu.			Penyelesaian sengketa di tingkat Pemerintahan Daerah atau Perangkat Administrasi Daerah, dan Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan melakukan pemantauan.
16	Proses Mediasi para pihak dengan Mediator yang berasal dari tenaga ahli / Jabatan Fungsional Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan							30 hari	Sepakat atau Tidak sepakat. Jika terjadi kesepakatan, Sengketa Tanah Garapan selesai, dan dibuatkan berita acara. Jika tidak terjadi kesepakatan, Para pihak dapat menempuh jalur hukum. Mediasi dinyatakan selesai.	Mediasi dilaksanakan 1-2 kali dalam 1 minggu sesuai kesepakatan Para Pihak.
17	Pasca Mediasi. Para pihak menandatangani perjanjian bersama yang berisi kesepakatan bersama jika sepakat. Pengesahan (jika diperlukan). Jika mediasi tidak berhasil para pihak menandatangani Berita Acara hasil Mediasi yang berisi tidak tercapai kesepakatan.						Notulensi Mediasi dan Berita Acara	3 hari	Pengesahan Kesepakatan Para Pihak (jika Pengadilan jika diajukan).	
18	Penetapan Keputusan Sengketa Tanah Garapan pada jalur Mediasi						Penetapan Keputusan Sengketa Tanah Garapan dilaporkan kepada Direktur Pertanahan, Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan, dan Kepala OIKI	3 hari	Hasil Mediasi.	Penetapan Keputusan Hasil Mediasi.
19	Monitoring, Evaluasi & Pelaporan. Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan OIKI melaksanakan Monitoring pada kualitas pelayanan kepada Pengadu secara online/digital. Melakukan evaluasi						1. Kualitas Layanan kepada Pengadu (Masyarakat). 2. Evaluasi pelaksanaan Sengketa Tanah Garapan 3. Hasil Mediasi	1 hari	Hasil Monitoring, Evaluasi dan Pelaporan	Keputusan Sengketa Tanah Garapan, hasil monitoring, evaluasi dan laporan menjadi dasar perbaikan sistem berkelanjutan di masa mendatang.

	terhadap efektivitas proses penyelesaian Sengketa Tanah Garapan, dan menyampaikan laporan Keputusan penyelesaian Sengketa Tanah Garapan kepada Kepala OIRN.								
Total Waktu Administrasi Penyelesaian sengketa Tanah Garapan Pra Mediasi							27 Hari		
Total Waktu Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan melalui Mediasi							30 Hari		
Total Waktu Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Pasca Mediasi							7 Hari		

 Otorita Ibu Kota Nusantara Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan Direktorat Pertanahan	Nomor SOP	
	Tanggal Pembuatan	
	Tanggal Revisi	
	Tanggal Pengesahan	
	Disahkan Oleh	
	Nama SOP	SOP Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di Ibu Kota Nusantara (Direktorat Pertanahan OIKN Sebagai Pelapor/ Pro Aktif Fasilitator)
Dasar Hukum		
a. Undang-undang (UU) Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang (UU) Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara; b. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2023 tentang Kewenangan Khusus Otorita Ibu Kota Nusantara; c. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 sebagai Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; d. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2022 tentang Otorita Ibu Kota Nusantara; e. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara; f. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 1 tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Otorita Ibu Kota Nusantara; g. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 6 Tahun 2025 sebagai Perubahan Atas Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 12 Tahun 2023 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara; h. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.	Kualifikasi Pelaksana 1. Memiliki pengalaman di bidang pertanahan atau tata ruang. 2. Memahami peraturan Perundang-Undangan terkait Sengketa Tanah Garapan 3. Memahami Mediasi dan teknik-teknik Mediasi Sengketa Tanah Garapan 4. Mampu menyelesaikan Sengketa Tanah Garapan 5. Memiliki kemampuan komunikasi yang baik untuk berinteraksi dengan berbagai pemangku kepentingan.	
Keterkaitan		
	Peralatan/Perlengkapan 1. Komputer, Printer, Scanner, Alat Tulis Kantor 2. Software database tanah 3. Media Penyimpanan (Hardisk dan Flasdisk)	
Peringatan		
Harus dilakukan Penelaahan mendalam terkait status Tanah Garapan, sengketa dan Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di Otorita Ibu Kota Nusantara	Pencatatan dan Pendataan Disimpan dalam bentuk data digital dan fisik	

No	Kegiatan	Pelaksana					Mutu Baku			Keterangan
		Pelapor	Petugas/Tenaga Ahli	Direktorat Pertanahan	Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan	Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN)	Input/Kelengkapan	Waktu	Output	
1.	Pelapor menyampaikan surat laporan kepada Kepala OIKN dengan melampirkan bukti pendukung. Penyampaian Pelapor dapat juga melalui media digital (<i>aplikasi Lantara</i>) atau media sosial lainnya, seperti Website, WhatsApp.						Kelengkapan persyaratan Pelaporan Sengketa Tanah Garapan : 1. Surat Pelaporan Sengketa Tanah Garapan 2. Bukti Pendukung: 2.1. Bukti Penguasaan Tanah / Alas Hak; dan 2.2. Uraian singkat kronologis sengketa.	1 hari	Surat Pelaporan dan dokumen pendukung	Sengketa Tanah Garapan di sengketa Batas OIKN bisa juga terjadi antara masyarakat dengan Masyarakat, atau antara Masyarakat dengan Badan Hukum yang mengklaim bahwa tanah garapan menjadi hak mereka, tetapi para pihak tidak mengajukan pengaduan kepada OIKN, dan dalam keadaan tertentu OIKN berkepentingan terhadap objek yang menjadi Sengketa Tanah Garapan. Jika hal ini terjadi, Posisi Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan sebagai Fasilitator dan Mediator. Kedeputan Melakukan Mediasi kepada kedua belah pihak, dengan harapan Sengketa Tanah Garapan bisa diselesaikan dengan Mediasi.

2.	Kepala OIKN mendisposisi Laporan kepada Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan.						1 Hari	Disposisi	
3.	Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan mendisposisi kepada Direktur Pertanahan.						1 Hari	Disposisi	
4.	Direktur Pertanahan melakukan analisis Surat Laporan dan Kelengkapan Dokumen Permohonan dan menyerahkan semua Dokumen Permohonan kepada Petugas / Jabatan Fungsional / Tenaga Ahli.						1 Hari	Sertifikat atau Surat-Surat Tanah lainnya	
5.	Pencatatan Laporan. dicatat dalam register laporan serta diinput dalam sistem informasi persuratan Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan dan OIKN.						1 Hari	Laporan diinput ke dalam sistem	
6.	Pemeriksaan kelengkapan dokumen persyaratan. Petugas memberikan bukti Tanda Terima Dokumen Laporan kepada Pelapor dan ditembuskan kepada Direktur Pertanahan.						1 Hari	Formulir Tanda Terima Dokumen dan Tandatangan	Laporan yang persyaratannya dinyatakan lengkap akan diproses untuk tahap selanjutnya, dan dituangkan dalam Resume Laporan. Jika dokumen persyaratan belum lengkap, laporan dapat diproses ke tahap selanjutnya, atas persetujuan Direktur Pertanahan.
7.	Petugas melakukan pemeriksaan / kajian untuk menentukan apakah laporan merupakan Sengketa Tanah Garapan atau bukan.						1 Hari	Hasil pemeriksaan/ kajian dokumen persyaratan	Dalam hal berdasarkan hasil kajian bukan Sengketa Tanah Garapan, Laporan tidak dapat di proses lebih lanjut dan disampaikan ke Pelapor. Jika merupakan Sengketa Tanah Garapan, laporan dilanjutkan ke tahap berikutnya.

8.	Pendistribusian dokumen. Petugas mendistribusikan dokumen laporan Sengketa Tanah Garapan kepada Direktur Pertanahan, Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan					Persyaratan Identitas Pribadi dan legalitas surat-surat tanah	1 Hari	Dokumen terdistribusi	
9.	Identifikasi dan klasifikasi Sengketa Tanah Garapan. Petugas mengumpulkan informasi terkait status tanah yang diklaim sebagai Tanah Garapan berdasar dokumen dari Pelapor.					Dokumen kepemilikan (Sertifikat, SPPT PBB, Izin Menggarap Tanah, dll.) dan Identitas Pihak-Pihak yang Terlibat, dan Alas Hak / Bukti Penguasaan Tanah	2 Hari	Dokumen terverifikasi	
10.	Petugas memverifikasi keaslian dan kelengkapan dokumen laporan yang diajukan untuk membuktikan status kepemilikan atau hak atas tanah.					Dokumen kepemilikan (Sertifikat, SPPT PBB, Izin Menggarap Tanah, dll.) dan Identitas Pihak-Pihak yang Terlibat	2 Hari	Dokumen terverifikasi	
11.	Peninjauan digital untuk melihat dan mengukur lokasi sengketa tanah garapan dengan menggunakan teknologi digital, seperti penggunaan drone dan lainnya atau desk study. Jika diperlukan Petugas melakukan survei dan pengukuran langsung di lokasi untuk memverifikasi kondisi fisik tanah, batas-batasnya, serta penguasaan aktual di lapangan.					Dokumen kepemilikan (Sertifikat, SPPT PBB, Izin Menggarap Tanah, dll.) atau Bukti Alas Hak dan Identitas Pihak-Pihak yang Terlibat	3 Hari	Peninjauan digital / Desk Study/ Survei lokasi	Petugas dapat juga melakukan penelitian.
12.	Petugas menganalisis semua data yang terkumpul untuk memahami akar masalah dan kelemahan administratif yang menyebabkan Sengketa Tanah Garapan.					Pengumpulan data dan informasi pada lokasi survei (lapangan)	3 Hari	Hasil analisa data survei lokasi (lapangan)	Petugas dapat mengklasifikasi (mengelompokkan) Sengketa Tanah Garapan ke dalam beberapa kategori, seperti: a. Penguasaan Tanah Tanpa Hak: Perbedaan pendapat mengenai status tanah yang belum bersertifikat atau tanah negara. b. Sengketa Batas: Perselisihan mengenai batas-batas fisik dan luasan suatu bidang tanah. c. Sengketa Warisan: Persoalan kepemilikan tanah yang berasal dari warisan.

								d. Jual Berkali-Kali: Proses jual beli tanah yang dilakukan kepada lebih dari satu orang. e. Sertifikat Ganda: Adanya dua sertifikat hak atas bidang tanah yang sama. f. Akta Jual Beli Palsu: Adanya pemalsuan dokumen dalam proses jual beli. g. Tumpang Tindih: Batas kepemilikan tanah yang tumpang tindih antara satu individu dengan individu lain, atau antara Masyarakat dengan pihak lain seperti Negara atau Badan Hukum, atau h. Kategori/ tipologi lainnya yang ditemukan. Hasil pengkajian dan penelaahan sengketa menjadi dasar untuk melaksanakan gelar awal Sengketa Tanah Garapan.
13	Gelar awal Sengketa Tanah Garapan. Petugas mengidentifikasi kepentingan dalam Laporan Sengketa Tanah Garapan, dan mempersiapkan rapat gelar awal Sengketa Tanah Garapan.				Rapat Gelar awal sengketa tanah garapan	3 Hari	Hasil Rapat Gelar Awal (Form Notula)	Hasil Gelar awal Sengketa Tanah Garapan sebagai dasar untuk: a. Menyesuaikan kasus Sengketa Tanah Garapan pada Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan b. Menyajikan tanggapan atau jawaban kepada Pelapor c. Menyajikan kertas kerja Penelitian sebagai dasar melaksanakan Penelitian.
14	Tindak lanjut Gelar Awal sengketa tanah garapan. Penelitian, dan Penelaahan Sengketa Tanah Garapan.				Verifikasi pengumpulan data teknis dan penelitian lanjutan (Jika diperlukan)	3 hari	Laporan hasil Verifikasi dan Penelitian lanjutan	Tahapan umum verifikasi dan pengumpulan data teknis; 1. Perencanaan; 2. Pelaksanaan Pengumpulan Data; 3. Verifikasi; 4. Pelaporan dan Analisis.
15	Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan dengan Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan Melalui Mediasi. Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan mengundang Para Pihak serta Pelapor untuk menyelesaikan Sengketa Tanah Garapan dengan Mediasi.				1. Surat Undangan dari Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan kepada Para Pihak. 2. Verifikasi pengumpulan data teknis dan penelitian 3. Laporan hasil Verifikasi dan Penelitian	3 hari	Para Pihak hadir dalam undangan Mediasi	Kedeputan Bidang Perencanaan dan Pertanahan menyelesaikan sengketa dengan Mediasi.

	Kedeputian Bidang Perencanaan dan Pertanahan dapat menawarkan kepada para pihak untuk menyelesaikan Sengketa Tanah Garapan dengan Mediasi Pihak Ketiga , yaitu Mediasi oleh Perangkat Administrasi Pemerintahan Daerah, seperti Kepala Desa atau Camat atau Dinas Pertanahan.						Surat Permohonan dari Kedeputian Bidang Perencanaan dan Pertanahan kepada Perangkat Administrasi Daerah (Kepala Daerah, Camat, atau Dinas Pertanahan) untuk menyelesaikan Sengketa Tanah Garapan secara Mediasi , dengan melampirkan berkas pengajuan dari Pelapor.			Penyelesaian sengketa di tingkat Pemerintahan Daerah atau Perangkat Administrasi Daerah, dan Kedeputian Bidang Perencanaan dan Pertanahan melakukan pemantauan.
16	Proses Mediasi para pihak dengan tenaga ahli / Jabatan Fungsional pada Kedeputian Bidang Perencanaan dan Pertanahan							30 hari	Sepakat atau Tidak sepakat. Jika terjadi kesepakatan, Sengketa Tanah Garapan selesai, dan dibuatkan berita acara. Jika tidak terjadi kesepakatan, Para pihak dapat menempuh jalur hukum	Mediasi dilaksanakan 1-2 kali dalam 1 minggu sesuai kesepakatan Para Pihak.
17	Pasca Mediasi. Para pihak menandatangani perjanjian bersama yang berisi kesepakatan bersama. Pengesahan (jika diperlukan). Jika mediasi tidak berhasil para pihak menandatangani Berita Acara hasil Mediasi yang berisi tidak tercapai kesepakatan.						Notulensi Mediasi dan Berita Acara	3 hari	Pengesahan Kesepakatan hasil Mediasi (ke Pengadilan jika diajukan).	
18	Penetapan Keputusan Sengketa Tanah Garapan pada jalur Mediasi						Penetapan Keputusan Sengketa Tanah Garapan dilaporkan kepada Direktur Pertanahan, Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan, dan Kepala OIKH	3 hari	Hasil Mediasi.	Penetapan Keputusan Hasil Mediasi.
19	Monitoring, Evaluasi & Pelaporan. Kedeputian Bidang Perencanaan dan Pertanahan OIKH melaksanakan Monitoring pada kualitas pelayanan kepada Pengadu secara online/digital. Melakukan evaluasi terhadap efektivitas proses penyelesaian						1. Evaluasi pelaksanaan Sengketa Tanah Garapan 2. Hasil Mediasi	1 hari	Hasil Monitoring, Evaluasi dan Pelaporan	Keputusan Sengketa Tanah Garapan, hasil monitoring, evaluasi dan pelaporan menjadi dasar perbaikan sistem berkelanjutan di masa mendatang.

Sengketa Tanah Garapan, dan menyampaikan laporan Keputusan penyelesaian Sengketa Tanah Garapan kepada Kepala OIRN.									
Total Waktu Administrasi Penyelesaian sengketa Tanah Garapan Pra Mediasi							27 Hari		
Total Waktu Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Mediasi							30 Hari		
Total Waktu Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Pasca Mediasi							7 Hari		