

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sebuah kebutuhan yang mendasar bagi kehidupan manusia dan memiliki hubungan yang erat seperti yang Allah firmankan pada Q.S Ar – Rum ayat 20 yang artinya “Dan diantara tanda-tanda kekuasaan-Nya ialah Dia menciptakan kamu dari tanah (turoob), kemudian tiba-tiba kamu (menjadi) manusia yang berkembang biak”. Pada dasarnya manusia tidak dapat terpisahkan dari tanah karena seluruh aktifitas kehidupannya dilakukan di atas tanah. Tanah bagi manusia dimanfaatkan guna mencari penghidupan sebagai mata pencaharian dengan memanfaatkan sebagai lahan pertanian, perkebunan, perikanan, perindustrian, maupun digunakan sebagai tempat bermukim dengan mendirikan rumah. Seiring berjalannya waktu kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan adanya penambahan penduduk, kemajuan ekonomi, dan pembangunan. Dengan banyaknya penambahan penduduk di Indonesia, maka akan menimbulkan adanya keinginan manusia untuk mendapatkan kehidupan yang baik dan layak.

Hal ini sejalan dengan hak Negara untuk menguasai kebutuhan hidup manusia sesuai Pasal 33 Ayat (3) Undang - Undang Dasar 1945 yang berbunyi¹ :

¹ Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, 2006, Djambatan, Jakarta, hlm 18

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Dari ketentuan Pasal 33 Ayat (3) tersebut terlihat bahwa tujuan Negara ialah memakmurkan rakyat dengan memanfaatkan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang dikuasi oleh Negara.

Dengan mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup manusia, maka diperlukan ketentuan yang mengatur tentang pemanfaatan, pemilikan, dan perilaku yang berkaitan dengan hal tersebut yang memiliki tujuan untuk menghindarkan dari permasalahan atau sengketa yang berkaitan dengan pemanfaatan dan perbuatan yang melawan dari ketentuan yang diperbuat oleh pemiliknya. Maka pada tahun 1960 dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut Undang-Undang Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang menandakan bahwa tanah itu dikuasai oleh Negara.

Dalam menjamin kepastian hukum dan hak atas kepemilikan tanah, maka UUPA telah mengatur tentang pendaftaran tanah. Setiap pemilik tanah wajib melakukan pendaftaran atas tanah yang dimilikinya. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah, maka akan dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanahnya, dan dapat dipastikan jika memiliki sertifikat tanah, maka pemiliknya dapat menggunakan sepenuhnya hak atas tanah yang dimilikinya.

Ketentuan kewajiban atas pendaftaran tanah di wilayah Negara Indonesia telah diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :

“Serangkaian 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 membebaninya²”.

Dengan melakukan pendaftaran tanah maka masyarakat bisa mendapatkan jaminan kepastian hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, kepemilikan atas tanah, batas wilayah bidang tanah, dan hukum yang berlaku atas tanah tersebut. Walaupun telah mendapatkan jaminan kepastian hukum, dalam prakteknya masih terdapat kekeliruan yang terjadi antara data yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan. Masalah yang terjadi ini tidak harus diselesaikan melalui pengadilan, melainkan dapat diselesaikan melalui jalur non litigasi seperti negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan, BPN dapat menyelenggarakan mediasi sebagai salah satu sarana penyelesaian sengketa.

Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Pasal 1 angka (7) menyatakan :

“Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.”

Pilihan penyelesaian sengketa melalui cara perundingan atau mediasi ini mempunyai kelebihan bila dibandingkan dengan berperkara dimuka pengadilan yang tidak menarik dilihat dari segi waktu, biaya, dan pikiran

²Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, 2010, Jakarta, Prenamedia Group, 13

atau tenaga³. Mediasi memberikan kepada para pihak perasaan kesamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan yang dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan atau paksaan⁴. Oleh karena itu, mediasi merupakan sebuah alternatif penyelesaian sengketa yang dapat dijadikan pilihan bagi para pihak yang bersengketa selain penyelesaian melalui pengadilan.

Dalam mediasi, para pihak tidak ada yang diposisikan sebagai pihak yang kalah maupun pihak yang menang. Dalam praktiknya, keputusan yang diambil oleh para pihak merupakan sebuah kesepakatan bersama. Para pihak yang bersengketa memiliki hak yang penuh terhadap keputusan yang diambilnya. Mediator tidak memiliki kewenangan dalam pengambilan keputusan, tetapi ia hanya membantu para pihak dalam menjaga proses mediasi guna mewujudkan kesepakatan damai mereka⁵.

Munculnya konflik pertanahan dilandasi oleh beberapa faktor yang diantaranya adalah faktor kondisi masyarakat yang semakin peduli akan haknya, faktor harga tanah yang semakin lama semakin meningkat, dan faktor kebutuhan masyarakat untuk memiliki masa depan yang lebih baik. Masyarakat menganggap bahwa tanah pada saat ini merupakan sebuah investasi yang menjanjikan. Dari faktor – faktor diatas itulah yang menyebabkan akhir – akhir ini banyak bermunculan kasus tentang pertanahan.

³Maria S.W Sumardjono – Nurhasan Ismail – Isharyanto, *Mediasi Sengketa Tanah*, 2008, Jakarta, PT Kompas Media Nusantara, hlm 4

⁴*Ibid*

⁵Kurniati Nia, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, 2016, Bandung, PT Refika Aditama, hlm 255

B. Perumusan Masalah

Dalam penulisan ini, rumusan masalah yang penulis ambil adalah :

- 1) Bagaimana proses mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di Kabupaten Pati?
- 2) Bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses mediasi di Kabupaten Pati ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan, yaitu :

- 1) Untuk mengetahui proses mediasi yang dilakukan oleh BPN dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di Kabupaten Pati.
- 2) Untuk mengetahui peran BPN dalam melakukan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kabupaten Pati.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini memiliki 2 (dua) kegunaan, yaitu :

- 1) Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, dari hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi bagi pembacanya untuk mengetahui proses pelaksanaan mediasi yang dilakukan BPN sebagai Mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan dan untuk mengetahui peran BPN dalam penyelesaian sengketa pertanahan .

2) Secara Praktis

Secara praktis, sebagai syarat untuk menyelesaikan studi S1 (Sarjana) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang , serta menyumbangkan pemikiran mengenai proses penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui jalur non litigasi khususnya pada jalur mediasi.

E. Terminologi

- 1) Proses Mediasi: Merupakan sebuah upaya penyelesaian konflik atau sengketa yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan yang membantu pihak bersengketa untuk menemukan jalan keluar permasalahan tersebut.
- 2) Penyelesaian Sengketa Pertanahan: Sebuah penyelesaian sengketa yang bersangkutan dengan perkara pertanahan, yang dilakukan diluar pengadilan, hal tersebut disebabkan karena perbedaan pendapat anantara pihak bersengketa melalui kesepakatan para pihak yakni dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, maupun konsiliasi.
- 3) Badan Pertanahan Nasional : Merupakan lembaga pemerintah nonkementrian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan⁶.

⁶ https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional diakses pada tanggal 25 September 2018 pukul 19:39

F. Metode Penelitian

1) Metode Pendekatan

Dalam penulisan skripsi ini dengan menggunakan metode pendekatan Yuridis Normatif. Yuridis Normatif merupakan metode pendekatan dimana menerapkan asas serta norma hukum yang berasal dari peraturan tertulis yang telah diterapkan di dalam kehidupan masyarakat dan ketentuan yang telah ditetapkan didalam pasal-pasal.

2) Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan spesifikasi penelitian secara diskriptif yaitu menggambarkan secara rinci dan sistematis tentang hal yang berhubungan dengan Mediasi sengketa tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

3) Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data

Dalam metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah Data Sekunder yang merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung melalui pengamatan atau referensi data dengan library search. Data Primer terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa perundang – undangan yaitu antara lain :

- 1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

- 2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- 5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- 6) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- 7) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani oleh Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Petunjuk Teknis No. 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi.
- 8) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- 9) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum sebagai penjelasan bahan hukum primer yang merupakan pendapat para ahli, kumpulan buku –

buku, tulisan ilmiah hukum, makalah, surat kabar, internet dan sumber lain yang berkaitan dengan objek dari penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier merupakan penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder , yang terdiri dari kamus hukum , kamus besar bahasa Indonesia , kamus bahasa Inggris dan ensiklopedia.

4) **Sistematika Penulisan**

Sebagai gambaran secara umum untuk memudahkan pemahaman materi, skripsi ini dibagi menjadi 4 Bab penulisan, dengan perincian sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini diuraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian , dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini menjelaskan mengenai tinjauan tanah secara umum yang meliputi dasar hukum dan pengertian tanah, pendaftaran tanah, hak-hak atas tanah, hapusnya hak-hak atas tanah, dan hubungan tanah dengan manusia. Mejelaskan tinjauan sengketa tanah secara umum yang meliputi pengertian sengketa tanah, faktor terjadinya sengketa tanah,

dan cara penyelesaian sengketa tanah. Membahas tentang tinjauan penyelesaian sengketa dalam Hukum Islam.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini membahas rumusan masalah yang meliputi proses mediasi penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Pati, dan peran Badan Pertanahan Nasional dalam proses mediasi sengketa tanah di Kabupaten Pati.

BAB IV : Penutup

Dalam bab ini berisikan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran yang diperlukan dari seluruh bab.

Daftar Pustaka

Lampiran