

**PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI MEDIATOR
PARA PIHAK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI
KOTA SEMARANG**

(Studi di Kantor Pertanahan Kota Semarang)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Oleh:

Wendy Aryatama

30301700339

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI MEDIATOR
PARA PIHAH DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI
KOTA SEMARANG
(Studi di Kantor Pertanahan Kota Semarang)**



Oleh:

**Wendy Aryatama
30301700339**

Telah Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing:

**Dr. H. Amin Purnawan. S.H., CN., M.Hum
NIDN: 0617026801**

HALAMAN PENGESAHAN

**PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI MEDIATOR
PARA PIHAH DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI
KOTA SEMARANG**

(Studi di Kantor Pertanahan Kota Semarang)

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :


Wendy Aryatama
30301700339

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal 12 Agustus 2021

Tim Penguji

Ketua


Dr. Arpangi, S.H., M.H
NIDN : 0611066805

Anggota

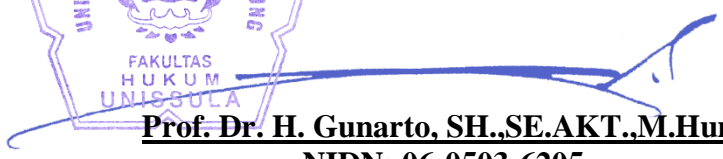

Dr. Setyawati., S.H.,M.H
NIDN : 8808823420

Anggota


Dr. Amin Purnawan.,S.H., CN.,M.Hum
NIDN : 0606126501

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Islam Sultan Agung


Prof. Dr. H. Gunarto, SH.,SE.AKT.,M.Hum
NIDN: 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wendy Aryatama

NIM : 30301700339

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul : **PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI MEDIATOR PARA PIHAH DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI KOTA SEMARANG (Studi di Kantor Pertanahan Kota Semarang)** adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 19 Agustus 2021

g menyatakan,



Wendy Aryatama

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- ❖ Tetap Semangat Ketika Rugi, Tidak

Lupa Bersyukur Ketika Untung.

-Bob Sadino-

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- ❖ Orang tua saya yang saya tercinta, yang tidak pernah lelah dalam mendoakan saya dan selalu memberi support dan semangat kepada saya
- ❖ Sahabat-sahabat yang selama ini selalu memberi saya semangat
- ❖ Almameterku UNISSULA



KATA PENGANTAR

Tak ada kata yang sangat pantas kita lantunkan selain dari pada kata Syukur kepada Allah S.W.T yang tiada henti-hentinya memberikan segala limpahan nikmat, rezeki, rahman serta karunianya yang tak terhingga, yang tak mampu penulis ungkapan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI MEDIATOR PARA PIHAH DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI KOTA SEMARANG (Studi di Kantor Pertanahan Kota Semarang)** sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan membimbing penulis. Penulis mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada seluruh pihak yang telah membantu, baik bantuan secara moril maupun materiil demi terselesaikannya skripsi ini, yakni kepada :

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso MT., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
3. Ibu Dr.Widayati, SH., MH. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
4. Bapak Arpangi, SH., MH. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang

5. Bapak Khami Hartono, S.H.,M.H. Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
6. Bapak Deny Suwondo, S.H.,M.H. Selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
7. Bapak Dr. H. Amin Purnawan. S.H., CN., M.Hum selaku Pembimbing Penulisan Hukum penulis.yang selalu memberikan arahan serta motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
8. Ibu Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, SH., M.Hum. selaku pembimbing akademik penulis di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
10. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
11. Kedua orang tua tercinta yang senantiasa memberikan dukungan dan doa yang tiada hentinya.
12. Semua Pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal atas kebaikan dan bantuan - bantuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu kritik dan saran perbaikan senantiasa diharapkan. Semoga skripsi yang sederhana ini dapat memberikan manfaat serta menambah pengetahuan bagi kita khususnya bagi para pembaca.

Wassalamu'Alaikum, Warahmatullahi Wabarakatuh



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan mengetahui proses Badan Pertanahan Nasional menjadi sarana mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan serta untuk mengetahui kendala dan solusi Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Metode pendekatan yuridis sosiologis adalah metode pendekatan yang memaparkan suatu pernyataan yang ada di lapangan berdasarkan asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dikaji

Hasil penelitian dari penulisan ini menunjukkan bahwa : Proses Badan Pertanahan Nasional menjadi sarana mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan, yaitu masyarakat menyampaikan pengaduan melalui Loker pengaduan di Kantor Pertanahan Kota Semarang kemudian, Petugas akan melakukan pengkajian kasus untuk mengetahui faktor penyebab sengketa pertanahan, menganalisis data yang ada dan menyusun suatu rekomendasi penyelesaian kasus. Setelah hasil analisis selesai dibuat selanjutnya Kantor Pertanahan Kota Semarang akan melaksanakan penanganan sengketa pertanahan tersebut secara mediasi terlebih dahulu, sedangkan kendala dan solusi Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah terdapat 2 dua faktor permasalahan, pertama permasalahan intern, yaitu tidak lengkapnya data-data yang ada terutama pada dokumen peta. Kedua ekstern, yaitu adanya pihak yang tidak datang ketika akan dimediasi yang akhir menunda mediasi ataupun ada pihak yang memakai alamat palsu, yang pada akhirnya pada saat pemanggilan para pihak menjadi terhambat. Ketika akan dimediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang akan tetapi pihak yang bersengketa tersebut tidak hadir setelah diundang 3 (tiga) kali atau salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi, maka mediasi tersebut batal dan para pihak oleh Kantor Kota Semarang merekomendasikan berlanjut ke jalur hukum. Solusi kendala diatas yaitu mengumpulkan data-data objek tanah yang menjadi persengketaan dan mencari informasi mengenai tanah dan menanamkan itikad baik untuk para pihak yang bersengketa agar tidak terjadi penundaan mediasi.

Kata Kunci : Badan Pertanahan Nasional, Mediator, Proses

ABSTRACT

This study aims to determine the process of the National Land Agency as a mediator in land dispute resolution and to find out the obstacles and solutions of the National Land Agency as a mediator in land dispute resolution.

The approach method used in this research is sociological juridical. The sociological juridical approach method is an approach method that describes a statement that is in the field based on legal principles, legal rules, or applicable legislation and is related to the problem being studied.

The results of this study indicate that: The National Land Agency process becomes a means of mediator in land dispute resolution, namely the community submits complaints through the complaint counter at the Semarang City Land Office then, the officer will conduct a case study to determine the factors causing land disputes, analyze the existing data and develop a recommendation for case resolution. After the results of the analysis have been completed, the Semarang City Land Office will carry out the handling of the land dispute through mediation first, while the obstacles and solutions for the National Land Agency as a mediator in resolving land disputes, there are 2 problem factors, first internal problems, namely incomplete data which exists mainly in map documents. The second is external, namely there are parties who do not come when being mediated, which ultimately delays mediation or there are parties who use fake addresses, which in the end when summoning the parties are hampered. When it will be mediated by the Semarang City Land Office but the disputing party is not present after being invited 3 (three) times or one of the parties refuses to do mediation, then the mediation is canceled and the parties by the Semarang City Office recommends proceeding to legal channels. The solution to the problems above is to collect data on the object of land in dispute and seek information about land and instill good faith for the parties to the dispute so that there is no delay in mediation.

Keywords: National Land Agency, Mediator, Process

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian	9
E. Terminologi.....	10
F. Metode Penelitian	11
G. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional	16
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional.....	16
2. Tugas Badan Pertanahan Nasional.....	16
3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional.....	17
B. Tinjauan Umum Mediasi	19

1. Pengertian Mediasi	19
2. Keunggulan Mediasi	20
3. Kelemahan Mediasi	23
4. Tahapan Proses Mediasi	24
C. Tinjauan Umum Sengketa	31
1. Pengertian Sengketa	31
2. Penyebab Sengketa	31
3. Sengketa Pertanahan	32
4. Penyebab Sengketa pertanahan	33
D. Konsepsi islam mengenai tanah dan sengketa tanah	37
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
A. Proses Badan Pertanahan Nasional menjadi sarana mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan	40
B. Kendala dan solusi Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah	54
BAB IV PENUTUP	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	62

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai salah satu sumber kekayaan alam memiliki hubungan erat sekali dengan kelangsungan hidup manusia. Manusia dalam kehidupan sehari-harinya senantiasa berhubungan dengan tanah. Antara manusia dan tanah merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya seperti perumahan, tempat melakukan kegiatan pertanian bahkan tempat untuk melakukan penguburan jenazah, manusia senantiasa berhubungan dengan tanah. Sehingga tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.

Di era Revolusi Industri 4.0 setiap negara dituntut untuk bisa bersaing secara global dalam berbagai bidang, baik di bidang ilmu pengetahuan, teknologi, industri, dan sebagainya. Setiap orang dituntut untuk bisa membenahi diri agar bisa mengikuti zaman yang semakin kompetitif. Dalam hal ini, negara melalui pemerintahannya juga dituntut bekerja lebih ekstra melakukan program-programnya, mewujudkan pembangunan nasionalnya, memajukan negara guna mencapai tujuan negara tersebut. Kemajuan yang harus dicapai negara Indonesia meliputi banyak bidang yakni ekonomi, sosial, politik, budaya, hukum, dan sebagainya. Sebagai negara agraris, salah satu sektor yang harus diperhatikan tentu saja adalah bidang agrariannya. Sektor ini memiliki peran yang sangat strategis dalam pembangunan nasional karena selain terkait dengan rakyat juga terkait dengan lingkungan atau sumber daya alam sebagai salah satu sumber penghidupan

masyarakat. Pengelolaan di bidang agraria hingga saat ini masih hangat-hangat di peraturan belum sampai pada penerapan. Hal ini terlihat dari penerapan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang masih sangat jauh dari harapan. Meski Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 sudah berumur 58 tahun sejak diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, namun hingga kini keberadaan peraturan ini belum menunjukkan tanda-tanda akan ditegakkan sepenuhnya untuk mengatasi masalah-masalah agraria di Indonesia.¹

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria dalam Pasal 1 ayat (4) disebutkan bahwa *Dalam pengertian bumi, selain permukaan termasuk pula tubuh bumi yang berada dibawahnya serta yang berada dibawah air.* Secara konstitusional dalam Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan bahwa *bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasi Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.*²

Mengingat pentingnya tanah bagi keberlangsungan hidup manusia, maka diperlukan aturan tentang pemanfaatan, kepemilikan, dan perilaku yang berkaitan dengan hal tersebut serta mempunyai tujuan untuk menghindarkan pihak yang bersangkutan dari permasalahan atau sengketa yang berkaitan dengan pemanfaatan dan perbuatan yang melawan ketentuan yang dibuat oleh pemiliknya. Sehingga

¹ Ardhina Shafa Sipayung, Jurnal *Mengawal Reforma Agraria Di Era Revolusi Industri 4.0 Ditinjau Dari Kacamata Hukum Administrasi Negara 2018*, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan. Diakses Pada Tanggal 15 Agustus Pukul 2:23

² Bachtiar Effendie, 1983, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan – Peraturan Pelaksananya*, Penerbit Alumni, Bandung, hal.1

pada tahun 1960 Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau sering disebut dengan Undang-Undang Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang menandakan bahwa tanah tersebut dikuasai negara.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan hak atas kepemilikan tanah, oleh sebab itu UUPA mengatur tentang pendaftaran tanah. Setiap pemilik tanah wajib melakukan pendaftaran atas tanah yang dimilikinya. Dengan mendaftarkan tanah maka keluarlah sertifikat tanda bukti kepemilikan atas tanah, dan dipastikan pemilik dapat menggunakan sepenuhnya hak atas tanah yang dimilikinya.

Kewajiban atas pendaftaran tanah diwilayah negara Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh 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 pemeliharaan 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 tersebut dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pengertian pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 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 membebaninya"³

Meskipun telah diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, praktek pendaftaran/persertifikatan hak atas tanah, banyak masyarakat yang belum mengetahui dan mematuhi aturan tersebut. Masyarakat banyak yang masih menggunakan peralihan jual beli tanah yang masih dilakukan dibawah tangan.⁴ Sehingga kurangnya kesadaran mereka mengakibatkan terjadinya sengketa pertanahan.

Permasalahan mengenai pertanahan yang terjadi sering disebabkan akibat saling klaim penguasaan hak atas tanah. Banyak permasalahan dalam bidang pertanahan yang pada akhirnya menjadi suatu sengketa.

Terjadinya sengketa pertanahan antara penduduk dengan pemerintah dapat berbentuk sebagai berikut:

1. Sengketa yang menyangkut tanah perkebunan yaitu berbentuk

³ Santoso Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenamedia Grup, Jakarta,hal.13

⁴ Antonius Eka Dermawan, Ngusmanto, Mukhlis, 2014, *implementasi peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di desa baning kota kecamatan sintang kabupaten sintang* ,Jurnal Tesis, Universitas Tanjungpura, Pontianak, hal. 23

pendudukan dan penyerobotan tanah-tanah perkebunan yang telah dilekati dengan Hak Guna Usaha (HGU), baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir;

2. Sengketa yang berkaitan dengan kawasan hutan khususnya pemeberian Hak Penguasaan Hutan (HPH) atas kawasan hutan di mana terdapat tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat (tanah ulayat) serta yang berkaitan dengan kawasan pertambangan dan kawasan yang diklaim hutan tetapi senyatanya merupakan non hutan;
3. Sengekta yang berkaitan dengan tumpang tindih atau sengketa batas, tanah bekas hak milik adat (girik) dan tanah bekas hak eigendom;
4. Sengketa yang berkaitan dengan tukar menukar tanah bengkok desa/tanah kas desa, sebagai akibat perubahan status tanah bengkok desa/Tanah Kas Desa menjadi aset Pemda;
5. Sengketa yang berkaitan dengan tanah bekas partikelir yang saat ini dikuasai oleh berbagai instansi pemerintah;
6. Sengeketa yang berkaitan dengan putusan pengadilan yang tidak dapat diterima dan dijalankan⁵

Semua permasalahan tentunya memerlukan penyelesaian yang tuntas dan adil untuk para pihak. Suatu sengketa dapat diselesaikan oleh para pihak dengan dua cara yaitu melalui litigasi dan non litigasi. Jalur litigasi merupakan mekanisme dalam penyelesaian perkara melalui jalur pengadilan dengan menggunakan

⁵Syarief Elza, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*,Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, hal.182.

pendekatan hukum melalui lembaga penegak hukum yang berwenang. Pada dasarnya jalur litigasi merupakan ultimun remidium yaitu upaya terakhir apabila penyelesaian sengketa diluar pengadilan tidak berhasil mendapatkan jalan keluar.

Sedangkan jalur non litigasi merupakan penyelesaian sengketa diluar pengadilan melalui lembaga-lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternatif Dispute Resolution/ADR*), seperti negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Dalam sengketa pertanahan, BPN dapat menyelenggarakan mediasi sebagai salah satu sarana penyelesaian sengketa.

Proses mediasi tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Perkara Pertanahan Dalam Pasal 12 ayat 5 tentang Sengketa atau Konflik. bukan kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi.⁶ Kemudian dijelaskan lebih lanjut pada Pasal 1 angka (7) menyatakan: "*Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.*"

Penyelesaian sengketa melalui bentuk mediasi, atas kesepakatan kedua pihak yang bersengketa, masalahnya akan diselesaikan melalui bantuan seseorang atau penasehat ahli maupun melalui seseorang mediator. Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi mempunyai kelebihan dibandingkan dengan berperkara dipengadilan

⁶ Daniel Yudi Christanto, 2020, *Multiple Land Rights Certificate Case Settlement Review of Land Registration*" Sultan Agung Notaris Law Review (SANLaR) Volume 2 Issue 2, hal 126

karena penyelesaian dapat dilakukan secara cepat, biaya murah, serta waktu yang singkat sedangkan penyelesaian kasus pertanahan melalui jalur pengadilan mempunyai banyak kekurangan diantaranya prosedur yang rumit, biaya yang mahal serta memakan banyak waktu dan tenaga.

Para pihak yang bersengketa bisa terdiri atas satu orang atau lebih, dalam hal ini pihak yang berperan sebagai mediator merupakan satu kesatuan dengan pihak yang bersengketa dan bersifat tidak memihak. Dalam hal ini mediator hanya memfasilitasi para pihak dan para pihak yang bersengketa sendirilah yang mengajukan jalan penyelesaiannya. Mediator merupakan perantara (penghubung atau penengah) bagi pihak-pihak yang bersengketa.⁷ Dalam hal ini mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa antara para pihak. Namun mediator sebagai penengah dapat memberikan usulan-usulan kompromi diantara para pihak untuk penyelesaian yang dapat memuaskan para pihak.

Mediator disini yang dimaksud adalah Badan Pertanahan Nasional yang merupakan badan tunggal yang mengurus mengenai masalah Pertanahan di Indonesia yang memiliki fungsi menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional Pasal 3 huruf (e) bahwa BPN menyelenggarakan fungsi "*Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan*". Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

⁷ Absori, 2014, *Hukum Ekonomi Indonesia Beberapa Aspek Pengembangan pada Era Liberalisasi Perdagangan*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, hal.201

Pasal 2 ayat (1) huruf c menyebutkan bahwa, "*Penyelesaian Kasus Pertanahan dimaksudkan untuk: menyelesaikan Sengketa, Konflik, atau Perkara agar tanah dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya.*"

Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat dalam setiap tahunnya karena beberapa faktor seperti kondisi masyarakat yang semakin peduli dengan haknya, faktor tanah yang semakin lama semakin meninggi dan faktor kebutuhan masyarakat untuk memiliki masa depan yang lebih baik. Masyarakat juga mengatakan bahwa tanah merupakan sebuah investasi yang menjanjikan. Sehingga banyak pengaduan-pengaduan masalah pertanahan dan hampir semua aspek pertanahan dapat mencuat menjadi sumber sengketa pertanahan, seperti halnya keliru akan batas-batas tanah maupun keliru akan pemberian warisan.

Atas dasar beberapa permasalahan serta keterangan diatas, maka penulis tertarik untuk mengembangkan serta menelaah yang nantinya akan dituangkan dalam tulisan berbentuk skripsi dengan judul **“PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI MEDIATOR PARA PIHAK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI KOTA SEMARANG (Studi di Kantor Pertanahan Kota Semarang)**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses Badan Pertanahan Nasional menjadi sarana mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan?
2. Bagaimanakah kendala dan solusi Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah?

C. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini tujuan yang diharapkan dapat tercapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses Badan Pertanahan Nasional menjadi sarana mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan.
2. Untuk mengetahui kendala dan solusi Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Dari berbagai hal yang telah diungkapkan di atas, peneliti diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam bidang hukum perdata khususnya dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk masyarakat dan pihak - pihak terkait dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Nasional.

E. Terminologi

1. Peranan

Peranan adalah aspek dinamis yang berupa tindakan atau perilaku yang dilaksanakan oleh seseorang yang menempati atau memangku suatu posisi dan melaksanakan hak-hak dan kewajiban sesuai dengan kedudukannya. Jika seseorang menjalankan peran tersebut dengan baik, dengan sendirinya akan berharap bahwa apa yang dijalankan sesuai dengan keinginan diri lingkungannya. Peran secara umum adalah kehadiran di dalam menentukan suatu proses keberlangsungan.⁸

2. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden (Pasal 1 ayat (1) PP No 10 tahun 2006). Selanjutnya dalam Pasal 2 PP No 10 tahun 2006 dinyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dengan adanya ketentuan peraturan pemerintah ini, maka secara jelas Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas dan tanggung jawab di bidang pertanahan baik secara nasional maupun daerah.

3. Mediator

Menurut Pasal 1 ayat 5 KUHP yaitu adalah pihak yang bersifat netral dan tidak memihak, yang berfungsi membantu para pihak dalam mencari

⁸ Soerjono Soekanto, 2002, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Press, Jakarta, hal 242

berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa.

4. Pihak

Orang yang termasuk dalam satu lingkungan dan kepentingan⁹

5. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Penyelesaian sengketa pertanahan adalah suatu penyelesaian sengketa yang bersangkutan dengan perkara pertanahan, yang dilakukan diluar pengadilan, hal tersebut disebabkan karena perbedaan pendapat anantara pihak bersengketa melauai kesepakatan para pihak yakni dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi maupun konsiliasi.

F. Metode Penelitian

Skripsi ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Macam pendekatan penelitian yang digunakan adalah yuridis sosiologis yaitu pengolahan data yang didasarkan pada hasil studi lapangan yang kemudian dipadukan dengan data yang diperoleh dari studi kepustakaan, sehingga data yang diperoleh akan lebih akurat.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitik, yaitu penelitian untuk menyelesaikan masalah dengan cara mendeskripsikan masalah melalui pengumpulan data, kemudian dijelaskan dan selanjutnya diberi penilaian.

Dalam penelitian ini penulis memaparkan dan menjelaskan peranan badan

⁹ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, hal. 376

pertanahan nasional sebagai mediator para pihak dalam penyelesaian sengketa pertanahan di kota semarang

3. Sumber Data

Setiap penelitian membutuhkan data yang lengkap, yang dimaksud agar data yang terkumpul benar-benar memiliki validitas dan reabilitas yang cukup tinggi. Dalam penelitian penulis menggunakan dua data yaitu:

a. Data Primer

Merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari pihak pertama. Data primer dalam laporan ini didapat melalui wawancara dengan pihak yang terkait. Wawancara merupakan suatu percakapan antara dua orang atau lebih yang sebelum melakukan proses wawancara segala pertanyaan sudah dipersiapkan. Wawancara dilakukan untuk mendapat informasi yang tepat dari narasumber.

b. Data Sekunder

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum primer adalah sumber hukum yang berlakunya bersifat mengikat, antara lain:

- a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- b) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3)
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- d) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku, jurnal, makalah, skripsi dan artikel.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan ini didapat dari Kamus dan Ensiklopedi, Kamus Bahasa Inggris, Kamus Bahasa Indonesia, dan Kamus Hukum.

4. Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah

a) Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan dilakukan dengan cara mencari dan mempelajari peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin dan data sekunder lainnya yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi

b) Wawancara

Wawancara ialah tanya jawab dengan cara bertatap muka antara penulis dengan informan atau responden dalam penelitian di Kantor Pertanahan Kota Semarang

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang

6. Metode Penyajian Data

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis yaitu dengan cara memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder dan kemudian melakukan penelitian terhadap data primer di lapangan.

7. Analisis Data Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis kualitatif yaitu dengan cara data-data yang telah dikumpulkan atau diperoleh kemudian dianalisis. selanjutnya data tersebut dipahami untuk dapat memecahkan masalah dan menarik kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, sistematika penulisan yang digunakan mengacu pada buku pedoman penulisan karya ilmiah (skripsi) program S1 Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Sistematika dalam skripsi ini dibagi menjadi 4 bab, yang masing-masing bab ada kaitannya antara satu dengan yang lainnya. Sistematika ini bertujuan agar penelitian skripsi ini dapat terarah dan sistematis. Adapun gambaran yang lebih jelas mengenai skripsi ini akan diuraikan secara sistematis sebagai berikut:

BAB 1 : 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 umum badan pertanahan nasional, tinjauan umum mengenai mediasi, tinjauan umum sengketa, serta konsepsi Islam mengenai tanah dan sengketa tanah.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini membahas rumusan masalah yang meliputi Bagaimana Badan Pertanahan Nasional menjadi sarana mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan, serta bagaimanakah kendala dan solusi Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah.

BAB IV : Penutup

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

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.¹⁰

2. Tugas Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;

¹⁰ https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional diakses Pada tanggal 26 Juli 2021 Pukul 23.59 WIB

- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia dibidang pertanahan.¹¹

3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam mengemban tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas–tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas

¹¹ Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 20 Tahun 2015

selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan di bidang:¹²

- a. Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
 - 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia;
 - 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan

¹² Keppres Nomor 34 Tahun 2003, Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Pasal 1.

kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan e-commerce dan e-payment;

- 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah;
- 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

B. Tinjauan Umum Mediasi

1. Pengertian Mediasi

Secara etimologi, istilah mediasi berasal dari bahasa Latin, *mediare* yang berarti berada di tengah. Makna ini menunjuk pada peran yang ditampilkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antara para pihak “berada di tengah” juga bermakna mediator harus berada pada posisi netral tidak memihak salah satu pihak dalam menyelesaikan sengketa. Ia harus mampu menjaga kepentingan para pihak yang bersengketa secara adil dan sama sehingga menumbuhkan kepercayaan (trust) dari pihak yang bersangkutan.¹³

¹³ Syahril Abbas, 2009, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*; Kencana, Jakarta, hal. 2

Menurut Folberg & Taylor, “Mediasi adalah suatu proses dimana para pihak dengan bantuan seseorang atau beberapa orang, secara sistematis menyelesaikan permasalahan yang disengketakan untuk mencari alternatif dan mencapai penyelesaian yang dapat mengakomodasi kebutuhan mereka”¹⁴

Menurut Moore, “Mediasi adalah intervensi terhadap suatu sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak berpihak dan netral yang tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan dalam membantu para pihak yang berselisih dalam upaya mencapai kesepakatan secara sukarela dalam penyelesaian permasalahan yang disengketakan”¹⁵

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, “kata mediasi diberi arti sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat”¹⁶

Berdasarkan beberapa pengertian-pengertian mediasi di atas dapat disimpulkan bahwa Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa antara para pihak dengan bantuan mediator atau orang ketiga sebagai penengah yang bersikap netral tidak memihak salah satu pihak dalam menyelesaikan sengketa.

2. Keunggulan Mediasi

Keunggulan dari mediasi sebagai gerakan ADR modern menurut Nurmaningsih Amsriani:¹⁷

¹⁴ Joni Emerson, 2001, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrasi)*, Gramedia Pustaka, Jakarta, hal. 68

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, hal. 569

¹⁷ Nurmaningsih Amsriani, 2011, *Mediasi : Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 29

1) *Voluntary*

Keputusan untuk bermediasi diserahkan kepada kesepakatan para pihak, sehingga dapat dicapai suatu putusan yang benar merupakan kehendak para pihak.

2) *Informal/Fleksibel*

Tidak seperti dalam proses litigasi (pemanggilan saksi, pembuktian, replik, duplik, dan sebagainya) proses mediasi sangat fleksibel. Kalau perlu para pihak dengan bantuan mediator dapat mendesain sendiri prosedur bermediasi.

3) *Interest Based*

Penyelenggaraan mediasi tidak tidak bermaksud mencari siapa yang benar atau salah, tetapi lebih untuk menjaga kepentingan masing-masing pihak.

4) *Future Looking*

Karena lebih menjaga kepentingan masing-masing pihak, mediasi lebih menekankan untuk menjaga hubungan para pihak yang bersengketa kedepan, tidak berorientasi ke masa lalu.

5) *Parties Oriented*

Dengan prosedur yang informal, maka para pihak yang berkepentingan dapat secara aktif mengontrol proses mediasi dan pengambilan penyelesaian tanpa terlalu bergantung kepada pengacara.

6) *Parties control*

Penyelesaian sengketa melalui mediasi merupakan keputusan dari masing-masing pihak. Mediator tidak dapat memaksakan untuk mencapai kesepakatan. Pengacara tidak dapat mengulur-ulur waktu atau memanfaatkan ketidaktahuan klien dalam hal beracara di pengadilan.

Sebagai salah satu bentuk APS (Alternatif Penyelesaian Sengketa), mediasi dapat memberikan beberapa keuntungan sebagai berikut :¹⁸

- a) Mediasi diharapkan dapat menyelesaikan sengketa dengan cepat dan relative murah dibandingkan membawa perselisihan tersebut ke pengadilan atau arbitrase.
- b) Mediasi akan memfokuskan para pihak pada kepentingan mereka secara nyata dan pada kebutuhan emosi atau psikologis mereka, jadi bukan hanya pada hak-hak hukumnya.
- c) Mediasi memberikan kesempatan para pihak untuk berpartisipasi secara langsung dan secara informal dalam menyelesaikan permasalahan mereka.
- d) Mediasi memberikan para pihak kemampuan untuk melakukan kontrol terhadap proses dan hasilnya.
- e) Mediasi dapat mengubah hasil, yang dalam litigasi dan arbitrase sulit diprediksi, dengan suatu kepastian melalui konsensus.

¹⁸ Gatot Soematrono, 2006, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 139

- f) Mediasi memberikan hasil yang tahan uji dan akan mampu menciptakan saling pengertian yang lebih baik di antara para pihak yang bersengketa karena mereka sendiri yang memutuskannya.
- g) Mediasi mampu menghilangkan konflik atau permusuhan yang hampir selalu mengiringi setiap putusan yang bersifat mamaksa yang dijatuhkan oleh hakim di pengadilan atau arbiter pada arbitrase.

3. Kelemahan Mediasi

Mediasi sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa memiliki beberapa kelemahan.¹⁹ Pertama, mediasi hanya dapat diselenggarakan secara efektif jika para pihak yang bersengketa memiliki kemauan atau keinginan untuk menyelesaikan sengketa secara konsensus. Kedua, Pihak yang tidak beritikad baik dapat memanfaatkan proses mediasi sebagai taktik untuk mengulur-ulur waktu penyelesaian sengketa, Ketiga, beberapa jenis kasus mungkin tidak dapat dimediasi, terutama kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah ideologis dan nilai dasar yang tidak menyediakan ruang bagi para pihak untuk melakukan kompromi-kompromi. Keempat, mediasi dipandang tidak tepat untuk digunakan jika masalah pokok dalam sebuah sengketa adalah soal penentuan hak, karena sengketa soal penentuan hak karena seharusnya diputus oleh hakim, Sedangkan mediasi lebih tepat digunakan untuk menyelesaikan sengketa terkait kepentingan.

¹⁹ Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 27

4. Tahapan Proses Mediasi

Pada dasarnya proses mediasi di luar pengadilan tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan, tetapi lebih didasarkan pada pengalaman para praktisi mediasi, para praktisi mengemukakan tahapan proses mediasi berdasarkan pada pengalaman praktisi saat menjadi mediator, dalam penulisan hukum ini saya akan mengambil pendapat dari Moore karena tahapan menurut Moore lebih ekstensif dan mencakup tahapan proses mediasi yang dikemukakan para sarjana dan praktisi mediasi yang lain.

Moore mengidentifikasi proses mediasi ke dalam dua belas tahapan, yaitu :²⁰

- 1) Memulai hubungan dengan para pihak yang bersengketa (*initial contacts with the disputing parties*).

Hubungan awal mediator dengan para pihak dapat terjadi setidaknya melalui empat cara yaitu : (1) permintaan langsung dari satu atau para pihak, (2) tawaran oleh mediator kepada para pihak, (3) pengajuan oleh pihak sekunder dan (4) penunjukan oleh pihak yang berwenang. Jika para pihak telah sepakat untuk menunjuk dan menerima seorang atau lebih sebagai mediator, maka mediator sudah dapat melakukan tugas-tugasnya. Namun jika hanya satu pihak yang meminta atau memprakarsai maka mediator harus mendekati pihak lain untuk meminta persetujuan dari pihak itu apakah dia 8 Ibid, hlm103-122 berkenan menyelesaikan masalahnya dengan mediasi serta menerima diri mediator sebagai mediator.

²⁰ Ibid, hal.103-122

2) Memilih strategi untuk membimbing proses mediasi (*selecting Strategy to Guide Mediation*)

Mediator memberi wawasan kepada para pihak bahwa penyelenggaraan mediasi dapat dilakukan melalui beberapa pilihan pendekatan, misalnya melalui pendekatan informal dan formal, tertutup ketat dan terbuka. Pilihan-pilihan ini selain tergantung pada keinginan para pihak juga memerhatikan konteks sengketa. Pada tahap awal ini mediator mengadakan pertemuan dengan para pihak secara terpisah-pisah guna memilih pilihan-pilihan sesuai keinginan atau kebutuhan para pihak. Pada saat mengadakan pertemuan ini mediator menjelaskan kekuatan dan kelemahan dari masing-masing pilihan pendekatan, keputusan atas pilihan-pilihan itu dibuat oleh para pihak karena mediator hanya bertugas memberi wawasan kepada para pihak.

3) Mengumpulkan dan menganalisis informasi latar belakang sengketa (*Collecting and analyzing Background Information*)

Pengumpulan dan analisis berbagai informasi yang berkaitan dengan sengketa perlu dilakukan oleh mediator untuk mengidentifikasi para pihak yang terlibat sengketa, masalah-masalah yang dipersengketakan, dan kepentingan para pihak, mengungkapkan dan menganalisis dinamika hubungan para pihak pada masa lalu dan pada masa sekarang. Pengumpulan informasi ini dapat dilakukan sebelum proses mediasi dimulai atau segera setelah proses mediasi berjalan.

4) Menyusun rencana mediasi (*Designing a Plan For Mediation*)

Penyusunan rencana mediasi dimaksudkan untuk mempertimbangkan atau menjawab pertanyaan-pertanyaan berikut :

- a) Siapa saja dan berapa banyak orang yang akan berperan dalam proses mediasi ?
 - b) Dimana tempat mediasi berlangsung ?
 - c) Bagaimana penataan fisik ruang pertemuan ?
 - d) Apa prosedur yang perlu digunakan dan bagaimana membuat aturan perundingan dilakukan?
 - e) Bagaimana kondisi psikologis para pihak?
- 5) Membangun kepercayaan dan kerja sama diantara para pihak (*Building Trust and Cooperation*)

Setelah para pihak menerima kehadiran seorang mediator atau lebih untuk membantu penyelesaian sengketa mereka, mediator tidak harus dengan segera mempertemukan para pihak dalam pertemuan-pertemuan tatap muka langsung. Seorang mediator dapat memulai proses mediasi dengan cara melakukan pertemuan-pertemuan terpisah kepada para pihak sebelum dipertemukan dalam pertemuan-pertemuan tatap muka langsung. Pada tahap ini mediator dapat memberikan wawasan kepada para pihak tentang mediasi, serta pada tahap ini mediator dapat melihat dan mempertimbangkan kesiapan mental dari para pihak untuk dipertemukan dalam pertemuan-pertemuan tatap muka langsung.

6) Memulai sidang mediasi (*Beginning Mediation Session*)

Pada pertemuan pertama yang dihadiri lengkap oleh para pihak, sebaiknya mediator melakukan tiga hal pokok. Pertama, mediator memperkenalkan diri sendiri kepada para pihak atau kuasa hukum para pihak, kemudian meminta para pihak atau kuasa hukum untuk saling memperkenalkan diri, Kedua, mediator perlu untuk menjelaskan kepada para pihak tentang pengertian mediasi dan peran atau tugas-tugas mediator. Ketiga, mediator menekankan perlunya aturan mediasi sehingga mediator harus menganjurkan agar proses mediasi berjalan atas dasar aturan. Setelah memperkenalkan diri, penjelasan tentang sifat proses mediasi, dan hak-hak para pihak dijelaskan oleh mediator, langkah berikutnya adalah mediator meminta para pihak untuk melakukan pernyataan pembukaan. Pernyataan pembukaan memuat latar belakang sengketa atau duduk perkara serta usulan penyelesaian sengketa dari sudut pandang masing-masing pihak. Mediator harus cermat mendengarkan pernyataan pembukaan dari para pihak karena dari pernyataan pembukaan ini mediator harus merumuskan masalah-masalah dan menyusun perundingan.

7) Merumuskan masalah-masalah dan menyusun agenda (*Defining Issue and Setting Agenda*)

Sebagaimana telah dikemukakan pada bagian sebelumnya, mediator harus mampu membantu para pihak mengidentifikasi masalah-masalah yang terjadi. Berdasarkan identifikasi masalah-masalah itu, mediator dapat merumuskan agenda perundingan atau mediasi. Mediator dapat

mengidentifikasi masalah-masalah melalui tiga cara. Pertama, mediator mewawancarai para pihak secara terpisah-pisah sebelum mereka dipertemukan dalam pertemuan lengkap. Kedua, Mediator dapat meminta para pihak untuk menuliskan sengketa yang terjadi dari sudut pandang masing-masing. Ketiga, Mediator menyarikan dari pernyataan-pernyataan pembukaan para pihak.

8) Mengungkapkan kepentingan tersembunyi dari para pihak (*Uncovering Hidden Interest of the Disputing Parties*)

Para pihak dalam sebuah sengketa tidak jarang mengalami kesulitan untuk merumuskan kepentingan mereka secara jelas, Ketidak jealsan ini dapat terjadi karena mereka tidak menyadari kepentingan sesungguhnya atau mereka secara sengaja menyembunyikan kepentingan mereka dengan harapan mereka akan memperoleh keuntungan yang lebih besar. Keadaan ini tentunya akan menghambat terjadinya kemajuan dalam perundngan sehinga Seorang mediator mempunyai tugas untuk mampu mengungkapkan kepentingankepentingan tersembunyi dari para pihak, secara teoretis terdapat dua pendekatan bagi mediator untuk mengungkapkan kepentingan tersembunyi. Pertama, pendekatan langsung yaitu mediator secara langsung menanyakan apa yang menjadi kepentingan salah satu pihak atau para pihak, cara ini dapat dilakukan dalam pertemuan terpisah. Pendekatan kedua adalah bersifat tidak langsung pendekatan tidak langsung dapat dilakukan dengan mendengar secara cermat pernyataan-pernyataan dari para pihak yang menyiratkan suatu kepentingannya.cara lain yaitu mediator membaca ulang

catatan-catatannya untuk mencoba menemukan apa yang menjadi kepentingan tersembunyi salah satu pihak atau para pihak.

9) Mengembangkan pilihan-pilihan penyelesaian sengketa (*Assessing Options For Settlement*)

Ketika memasuki proses perundingan, pihak-pihak yang bersengketa sering kali telah memiliki keyakinan bahwa masing-masing telah menemukan penyelesaian masalah, oleh sebab itu para pihak cenderung bertahan pada bentuk penyelesaian masalah yang telah melekat pada alam pikiran mereka, tetapi penyelesaian itu secara obyektif belum tentu dapat memuaskan pihak lainnya, sikap yang seperti ini akan menutup adanya kemungkinan pemecahan masalah lain oleh karena itu tugas mediator adalah mendorong para pihak untuk tidak bertahan pada pola pemikiran yang demikian, tetapi harus berusaha terbuka dan secara bersama-sama mencari dan menjelajahi berbagai alternatif penyelesaian masalah.

10) Menganalisis Pilihan-pilihan penyelesaian masalah

Dalam tahap ini para pihak dengan bantuan mediator menganalisis sejumlah pilihan pemecahan masalah yang diharapkan dapat mengakhiri sengketa. Para pihak menganalisis sejauh mana suatu pemecahan masalah atau kombinasi pemecahan masalah dapat memuaskan atau memenuhi kepentingan mereka. Tugas mediator membantu para pihak dalam mengevaluasi pilihan-pilihan yang tersedia dan membantu mereka dalam menentukan untung ruginya bagi penerimaan atau penolakan terhadap suatu pemecahan masalah.

11) Proses Tawar Menawar (*final Bargaining*)

Pada tahap ini, para pihak telah melihat adanya peluang-peluang titik temu kepentingan mereka, namun masih tetap ada perbedaan-perbedaan. Mereka masih harus lebih memperjelas letak kesamaan-kesamaan pandangan dan perbedaan-perbedaan secara lebih rinci dan jelas. Pada tahap ini pula para pihak bersedia memberikan konsensi satu sama lainnya tentang suatu masalah atau persoalan untuk mengimbangi kerugian atau keuntungan yang diperoleh dalam masalah lainnya. Pada situasi ini mediator seharusnya membantu para pihak dalam mengembangkan tawaran hipotesis atau tentatif yang dapat digunakan untuk menguji dapat atau tidaknya tercapai penyelesaian untuk masalah-masalah tertentu. Tawaran-tawaran tentative dapat dibahas oleh para pihak dalam pertemuan lengkap atau dibahas pada pertemuan kaukus oleh mediator kepada para pihak, tanpa mengahruskan para pihak terikat pada suatu bentuk pemecahan masalah. Para pihak lazimnya pertama-tama berusaha untuk mencapai kesepakatan dalam hal pokok-pokok (*agreement in principles*). Berdasarkan formula umum atau pokok itu, kemudian para pihak berusaha menyelesaikan sub-sub masalah.

12) Mencapai penyelesaian formal (*Achieving Formal Agreement*)

Setelah para pihak mampu mencapai titik temu atau penyelesaian secara verbal atau lisan, maka kemudian syarat-syarat atau formula-formula penyelesaian lisan ditindaklanjuti dengan penyelesaian formal. Penyelesaian formal merujuk pada keadaan bahwa para pihak secara resmi telah menegaskan dalam sebuah dokumen kesepakatan yang menerangkan sengketa telah dapat

diselesaikan dan diakhiri. Dokumen kesepakatan penyelesaian sengketa ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

C. Tinjauan Umum Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana terdapat pihak yang merasa telah dirugikan oleh pihak lain, yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subjektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan ataupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul kepermukaan apabila terjadi Conflict of Interest. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda dapat beranjak ke situasi sengketa,²¹Timbulnya sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang) yang keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.²²

2. Penyebab Sengketa

Proses sengketa mulai karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersangkutan, Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian /pendapat yang berbeda beranjak ke situasi sengketa. Secara umum orang tidak akan memilih untuk mengutarakan pendapat yang mengakibatkan konflik terbuka. Ini disebabkan oleh kemungkinan timbul konsekuensi yang tidak menyenangkan, yaitu

²¹ Sayud Margono, 2010, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.34

²² Rusmadi Murad, 199, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Penerbit alumni, Jakarta, hal.22

dimana(pribadi atau sebagai wakil kelompoknya)harus menghadapi situasi yang rumit yang mengundang ketidaktentuan sehingga dapat mengubah kedudukan yang stabil dan aman.²³

Menurut Paul Conn konflik dapat disebabkan oleh dua hal, yakni:²⁴

- a. Kemajemukan Horisontal, secara cultural seperti suku, bangsa, agama, bahasa, dan ras dan masyarakat majemuk secara horizontal sosial dalam arti perbedaan pekerjaan dan profesi.
- b. Kemajemukan Vertikal, seperti struktur masyarakat yang terpolarisasikan menurut pemilikan kekayaan, pengetahuan dan kekuasaan.

3. Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan sebagaimana dikemukakan oleh Rusmadi Murad adalah :²⁵ Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.

Menurut Boedi Harsono, Sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Maka agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum

²³ Sayud Margono, 2010, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.28

²⁴ Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, hal.16

²⁵ *Ibid*, hal. 12

maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut "tanah" dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.²⁶

Pengertian lain mengenai sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan, yaitu perbedaan pendapat mengenai:

- a. Keabsahan suatu hak.
- b. Pemberian hak atas tanah.
- c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi Badan Pertanahan Nasional.

Pengertian Sengketa tanah menurut Irawan Surojo adalah konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hak atau tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.²⁷

4. Penyebab Sengketa pertanahan

Boedi Harsono mengemukakan beberapa hal yang memungkinkan timbulnya sengketa, antara lain:²⁸

- a. Jika perbuatan hukum dilakukan dengan memperhatikan ketentuan hukum tanah nasional mengenai bidang tanah yang terdaftar dan bersertipikat, yang datanya cocok dengan data yang disajikan di Kantor Pertanahan, kecil

²⁶ Boedi Harsono, 1996, *Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 87

²⁷ Rawan Soerodjo, 2003, *Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.12

²⁸ Boedi Harsono, 1996, *Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 89

kemungkinannya akan timbul sengketa. Tetapi kemungkinan timbulnya sengketa selalu ada, terutama dengan adanya sengketa hasil rekayasa.

Sengketa tanah dapat mengenai salah satu atau beberapa data suatu bidang tanah tertentu. Maka besar kemungkinan terjadi sengketa mengenai bidang-bidang tanah yang belum atau tidak terdaftar.

b. Sengketa mengenai letak bidang tanahnya

Penggugat mengajukan klaim bahwa satu bidang tanah dalam lingkungan tanah yang dikuasai oleh Universitas Trisakti sebagai Kampus A di Jalan Kyai Tapa 1 Jakarta Barat adalah miliknya, belum sampai diminta pembuktian mengenai kepemilikannya, di persidangan pengadilan, ia tidak dapat menunjukkan letak bidang tanah yang diakui sebagai miliknya itu, maka gugatan tidak dapat diterima.

c. Sengketa mengenai batas bidang tanahnya

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali batas-batas bidang tanah yang akan didaftar ditetapkan bersama oleh pemegang haknya sebagai pemohon dan para pemilik bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Pemastian letak batasbatas tersebut bisa terjadi sengketa. Kalau sudah dicapai kesepakatan bersama di tiap sudut ditanam tanda batas yang tidak mudah dapat dipindahkan. Kalaupun kemudian ada yang memindahkan letak tanda-tanda batas ini masing-masing dapat diketahui dan dipastikan kembali dari data pengukuran yang ada di kantor pertanahan.

Sengketa mengenai batas itu juga bisa terjadi pada waktu dilakukan jual beli atau pelepasan hak atas suatu bidang tanah yang belum didaftar yang tidak

ada tanda-tanda batasnya atau batasnya berupa tanaman yang menjalar (seperti bambu).

d. Sengketa mengenai luas bidang tanahnya

Masalah jual-beli bidang tanah yang belum didaftar, yang luasnya disebut dalam petuk pajak bumi, IPEDA, dan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Setelah dilakukan pendaftaran luas hasil pengukuran dalam rangka pembuatan surat ukurnya kemungkinan tidak akan sama. Kalau pada waktu dilakukan jual-beli hal itu tidak diperhatikan bisa timbul sengketa mengenai harga yang sudah dibayar. Harga yang dibayar terlalu banyak bilamana luasnya ternyata kurang dari apa yang tercantum dalam petuk pajak atau SPPT PBB yang bersangkutan atau dianggap kurang bilamana ternyata hasilnya lebih luas.

Maka mengenai bidang-bidang tanah yang belum ada surat ukurnya perlu diadakan perjanjian mengenai jumlah harga pembelinya, karena selalu akan ada perbedaan antara luas hasil pengukuran oleh kantor pertanahan dan luas yang tercantum dalam petuk pajak/SPPT PBB. Umumnya dalam akta jual beli diperjanjikan, bahwa yang akan berlaku adalah luas yang dihasilkan pengukuran oleh Kantor Pertanahan, tanpa mempengaruhi jumlah harga pembelian yang sudah diterima penjual.

e. Sengketa tanah umumnya mengenai status tanahnya dan/atau pemegang haknya

Kemungkinan terjadinya sengketa lebih besar dalam hal dilakukan perbuatan hukum pemindahan atau pembebanan hak mengenai bidang-bidang tanah yang belum didaftar. Tetapi mengenai bidang-bidang tanah yang sudah

didaftar pun ada kemungkinan terjadi sengketa, yang disebabkan karena data mengenai status tanahnya atau pemegang haknya ternyata kemudian tidak benar.

Bidang tanah yang sudah didaftar ada dokumen bukti haknya berupa sertipikat Tetapi tidak jarang sertipikat yang ditunjukkan kepada pembeli bukan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan wilayah Kabupaten/Kotamadya dimana tanah tersebut terletak Tidak jarang di temukan sertipikat palsu. Dalam melakukan perbuatan hukum mengenai bidang Tanah yang sudah didaftar tidak cukup dilihat datanya dalam sertipikat yang ditunjukkan oleh calon penjual atau penerima kredit.

Menurut PP 24/1997 sebelum dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan dibuatkan aktanya, isi sertipikat wajib dicocokkan dengan data yang ada di kantor Pertanahan, Hal itu wajib dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan membuat aktanya. Kalau memang cocok, artinya juga bahwa setipikat itu benar benar diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, pada halaman 3 sertipikat dicantumkan pernyataan mengenai kebenaran cocoknya data yang bersangkutan. Dalam hal ditunjukkan itu bukan terbitan Kantor Pertanahan pada tiap halaman sertipikatnya akan dibutuhkan catatan, bahwa setipikat tersebut bukan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

- f. Hak Milik, Hak guna Usaha dan Hak Guna Bangunan menjadi batal karena hukum dan tanahnya menjadi Tanah Negara

Apabila dipindahkan haknya kepada pihak yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang haknya. Demikian juga jika pemegang haknya berganti status hingga tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak yang

bersangkutan dan lalai memenuhi kewajiban memindahkan haknya kepada pihak yang memenuhi syarat dalam waktu 1 tahun. Kewajiban itu juga berlaku bagi pihak yang memperoleh Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan melalui pewarisan tanpa wasiat, jika dirinya tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak yang bersangkutan (Pasal 21,30 dan 36 UUPA).

Menurut Maria S.W. Sumardjono, secara garis besar, peta permasalahan tanah dapat dikelompokkan menjadi 5 yakni:²⁹

- a. Masalah penggarapan rakyat atas tanah areal kehutanan, perkebunan, proyek perumahan yang ditelantarkan dan lain-lain.
- b. Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan tentang Landreform.
- c. Ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan
- d. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.
- e. Masalah yang berkenaan dengan hak ulayat masyarakat hukum

D. Konsepsi islam mengenai tanah dan sengketa tanah

Dalam studi hukum Islam, hukum pertanahan dikenal dengan istilah *Ahkam al-Araadhi*. Pada umumnya para *fuqaha* (ahli hukum Islam) membahas hukum pertanahan ini dalam studi mereka mengenai pengelolaan harta benda (*Al-Amwal*) oleh negara. Para *fuqaha* itu misalnya Imam Abu Yusuf. dengan kitabnya *al-Kharaj*, Imam Yahya bin Adam dengan kitabnya *al-Kharaj* dan Imam Abu Bait dengan kitabnya *al-Amwal*. Sebagian ulama seperti Imam al-Mawardi membahas pertanahan dalam kitabnya *al-Ahkam al-Sulthaniyah* yang membahas hukum tata

²⁹ Naomi Helena Tambunan, 1996, *Peran Lembaga Mediasai dalam Penyelesaian sengketa tanah yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi*, Jurnal Skripsi, Universitas Jambi, Sumatra, hal. 40

negara menurut Islam. Demikian pula Imam Abu Ya'ladalam kitabnya *al-Ahkam al-Sulthaniyah*.

Dari persoalan tanah di atas, syariah Islam setidaknya memberikan 4 (empat) solusi mendasar. *Pertama*: Kebijakan menghidupkan tanah mati (*ihyâ' al-mawât*). Dalam hal ini, syariah Islam mengizinkan siapa saja yang memiliki kemampuan untuk menghidupkan tanah-tanah yang mati (tidak produktif) dengan cara mengelola/menggarapnya, yakni dengan menanaminya. Setiap tanah yang mati, jika dihidupkan/digarap oleh orang, adalah milik orang yang bersangkutan. Ketentuan ini didasarkan pada sabda Nabi saw. berikut:

من اعمار ارضاً ليست لأحد فهو احق

Artinya : *Siapa saja yang telah mengelola sebidang tanah, yang bukan milik orang lain, maka dialah yang paling berhak.* (HR al-Bukhari).

مَنْ أَحَاطَ حَائِطًا عَلَى أَرْضٍ لَهْفَيْ

Artinya : *Siapa saja yang memagari sebidang tanah (kosong) dengan pagar, maka tanah itu menjadi miliknya.* (HR Abu Dawud).

مَنْ أَحْيَا مَيِّتَةً أَرْضًا لَهْفَيْ

Artinya : *Siapa saja yang menghidupkan sebidang tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya.* (HR al-Bukhari).

Hadis ini berlaku mutlak bagi siapa saja, baik Muslim ataupun non-Muslim. Hadis ini menjadi dalil bagi kebolehan (mubah) bagi siapa saja untuk menghidupkan/memagari tanah mati tanpa perlu izin kepala negara (khalifah). Alasannya, karena perkara-perkara yang mubah memang tidak memerlukan izin khalifah.

Kebijakan membatasi masa berlaku legalitas kepemilikan tanah, dalam hal ini tanah pertanian, yang tidak produktif alias ditelantarkan oleh pemiliknya, selama 3 (tiga) tahun. Ketetapan ini didasarkan pada kebijakan Khalifah Umar bin al-Khaththab ra. yang disepakati (ijmak) oleh para Sahabat Nabi saw. Beliau menyatakan:

“Orang yang memagari tanah tidak berhak (atas tanah yang dipagarinya itu) setelah (menelantarkannya) selama tiga tahun.”

Dengan ketentuan ini, setiap orang tidak bisa seenaknya memagari tanah sekaligus mengklaimnya secara sepihak, sementara dia sendiri telah menelantarkannya lebih dari tiga tahun.³⁰



³⁰ Ali Akbar, 2017, *Aturan Hukum Islam Dalam Penyelesaian Konflik Tanah Sempadan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 79-80

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Badan Pertanahan Nasional menjadi sarana mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan

Pendaftaran tanah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Indonesia, akibat hukum dari pendaftaran tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegangan hak atas tanah. Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan.

Tanah sekarang sudah merambah persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komperhensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan yang dapat dilaksanakan melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme.

Tidak sedikit korban yang jatuh karena mempersoalkan atau mempertahankan beberapa persegi tanah saja. Dari tahun ketahun, jumlah kasus di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat.

Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan kepemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa tanah. Hal ini menyebabkan terkonsentrasinya penguasaan dan kepemilikan tanah dalam hal luasan di pedesaan

dan jumlah bidang tanah di perkotaan, hanya pada sebagian kecil masyarakat. Di sisi lain pensertifikatan tanah tampaknya masih cenderung kepada akses permintaan.

Jika di cermati konflik yang paling dominan terjadi yaitu antara masyarakat dan pemerintah atau perusahaan milik negara dan perusahaan swasta. Penyebab lainnya dari sengketa pertanahan adalah nilai ekonomis tanah yang cukup tinggi dan tanah merupaka simbol eksistensi dan status sosial di tengah masyarakat sehingga mengakibatkan timbulnya konflik pertanahan. Makna dan nilai tanah yang demikian strategis dan istimewa mendorong setiap orang untuk memiliki, menjaga dan merawat tanahnya sekuat tenaga sampai titik darah penghabisan.

Menurut Agus Radianto Selaku Kasubsi Sengketa & konflik Kantah Kota Semarang, bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa tanah yaitu:

“faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kasus sengketa tanah yaitu adanya itikad tidak baik dari masyarakat itu sendiri. ada juga salah satu penyebab terjadinya sengketa dan sertipikat tanah yang seringkali kita lupakan adalah bencana alam yang menyebabkan surat-surat bukti hak tanah hilang ataupun rusak.”³¹

Agus Radianto, mengemukakan pendapat bahwa, secara umum sengketa tanah timbul akibat faktor-faktor sebagai berikut:

1. Peraturan yang belum lengkap
2. Ketidaksesuaian peraturan
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia

³¹ Wawancara dengan Agus Radianto Selaku Kasubsi Sengketa & konflik Kantah Kota Semarang Pada Tanggal 26 Juli 2021 Pukul 13.00 WIB

4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap
5. Data tanah yang keliru
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah
7. Transaksi tanah yang keliru
8. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan³²

Agus Radianto selanjutnya mengemukakan dua hal penting dalam sengketa pertanahan yaitu sengketa pertanahan secara umum dan sengketa pertanahan secara khusus,³³ sebagaimana terdapat dalam Keputusan BPN RI nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

1. Secara umum Faktor Hukum
 - a. Regulasi kurang memadai. Regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya mengacu pada nilai-nilai dasar pancasila dan filosofi pasal 33 UUD 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi dan kesejahteraan. Disisi lain penegakan hukum kerap kali berhenti pada mekanisme formal dari aturan hukum dan mengabaikan nilai-nilai substansinya.
 - b. Tumpang tindih peradilan. Saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu sengketa pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, serta peradilan Tata Usaha Negara. Dalam suatu sengketa tertentu salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu

³² Wawancara dengan Agus Radianto Selaku Kasubsi Sengketa & konflik Kantah Kota Semarang Pada Tanggal 26 Juli 2021 Pukul 13.00 WIB

³³ Wawancara dengan Agus Radianto Selaku Kasubsi Sengketa & konflik Kantah Kota Semarang Pada Tanggal 26 Juli 2021 Pukul 13.00 WIB

menang secara pidana. Selain itu, sumber daya aparatur agraria juga merupakan hal yang memicu timbulnya sengketa.

- c. Penyelesaian dan birokrasi berbelit-belit Penyelesaian perkara lewat pengadilan Indonesia melelahkan, biaya yang tinggi dan waktu penyelesaian yang lama apalagi bila terjebak dengan mafia peradilan, maka keadilan tidak berpihak kepada yang benar. Hal ini tentunya tidak sesuai dengan prinsip peradilan kita yang sederhana, cepat, dan berbiaya murah, karena kondisinya saat ini dalam berurusan dengan pengadilan tidaklah sederhana birokrasi pengadilan yang berbelit-belit dan lama serta biaya yang mahal.
- d. Tumpang Tindih Peraturan UUPA sebagai induk dari peraturan sumber daya agraria lainnya khusus tanah, namun dalam berjalanya waktu dibuatlah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agraria tapi tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya, bahkan justru menempatkan UUPA sejajar dengan undang-undang agrarian.

2. Faktor non hukum

- a. Tumpang tindih penggunaan tanah pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan berkurang akibat berubah fungsi tanah pertanian. Juga pemerintah yang terus menerus menyelenggarakan proyek pembangunan. Tidak dapat dihindarkan jika sebidang tanah yang sama memiliki ataupun timbul

kepentingan yang berbeda. Itulah mengapa pertumbuhan sengketa tanah yang terus menerus meningkat.

- b. Nilai ekonomis tanah yang tinggi sejak masa orde baru, nilai ekonomis tanah semakin tinggi. Hal ini terkait dengan politik peningkatan pertumbuhan ekonomi yang ditanamkan pemerintah dengan menitikberatkan pada pembangunan. Pemerintah orde baru menetapkan kebijakan berupa tanah sebagai bagian dari sumber daya agraria tidak lagi menjadi sumber produksi atau tanah tidak lagi untuk kemakmuran rakyat, melainkan tanah sebagai asset pembangunan demi mengejar pertumbuhan ekonomi yang bahkan kebijakan itu sangat merugikan rakyat. Fungsi sosial tanah pun dikesampingkan karena semuanya berorientasi ke bisnis.
- c. Tanah tetap, penduduk bertambah pertumbuhan penduduk yang sangat cepat, baik lewat kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, sementara luas lahan yang relative tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan mati-matian.
- d. Kemiskinan, kemiskinan merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang berkaitan. Dalam memenuhi kebutuhan pertanahan, masyarakat miskin menghadapi masalah ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah, serta ketidakpastian dalam penguasaan dan pemilikan lahan pertanian.

Secara garis besar dapat ditarik beberapa hal yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan yaitu sebagai berikut:

1. Kurangnya transparansi informasi mengenai kepemilikan tanah
2. Nilai tanah yang ekonomis dan tanah yang dijadikan masyarakat sebagai symbol eksistensi sosial masyarakat, sehingga setiap orang menggunakan segala cara untuk mempertahankannya.
3. Tumpang tindihnya keputusan-keputusan yang dikeluarkan Lembaga-lembaga yang berkepentingan mengenai kepemilikan hak atas tanah.
4. Tafsiran kalangan masyarakat yang salah mengartikan mana tanah adat dan mana merupakan tanah bukan milik adat atau tanah Negara.
5. Adanya bencana alam yang menyebabkan rusaknya tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bergesernya tanah setelah bencana
6. Tidak dimanfaatkannya peta pendaftaran tanah dan system komputerisasi yang belum modern.
7. Ketidak jujuran aparat desa/lurah serta pemohon dalam hal ini pemilik lahan dalam memberikan informasi kepada BPN merupakan faktor utama.

Dasar pembentukan BPN adalah Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988. Sebagaimana panduan operasional BPN, pimpinan lembaga ini kemudian mengeluarkan SK No. 11/KBPN/1988 jo Keputusan kepala BPN No. 1 Tahun 1989 tentang Organisasi Dan Tata Kerja BPN di Provinsi dan Kabupaten/kotamadya.

Secara normatif, BPN adalah satu-satunya lembaga atau instansi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelola bidang pertanahan, sesuai dengan perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan bahwa BPN melaksanakan tugas di bidang

pertanahan secara regional dan sektoral. Bahkan melalui proses yang sama, pemerintah juga telah memperkuat peran dan posisi BPN dengan membentuk deputi V yang secara khusus mengkaji dan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan.

Sesuai peraturan kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006 tentang organisasi badan tata kerja BPN-RI, pengkajian badan penanganan sengketa dan konflik pertanahan merupakan bidang deputi V yang membawahi:

1. Direktorat konflik pertanahan.
2. Direktorat sengketa pertanahan.
3. Direktorat perkara pertanahan (pasal 346 Peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006)

Badan pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang mereka atau pihak BPN tempuh adalah musyawarah.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Agus Radianto selaku Kasubsi Sengketa & konflik Kantah Kota Semarang.:

“Keterlibatan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam penyelesaian kasus sengketa tanah, penyelesaian dapat dilakukan dengan dua cara yakni Mediasi atau upaya Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan memanggil kedua belah pihak untuk saling mencari solusi win-win solution. Namun bila tidak terdapat jalan keluar maka penyelesaian di lakukan melalui proses pengadilan”³⁴

³⁴ Wawancara dengan Agus Radianto Selaku Kasubsi Sengketa & konflik Kantah Kota Semarang Pada Tanggal 26 Juli 2021 Pukul 13.00 WIB

Terhadap suatu sengketa pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, Prosedur penyelesaiannya dapat dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

1. Pelayanan pengaduan dan Informasi Kasus

- Pengaduan disampaikan melalui Loker pengaduan.
- Dilakukan Register terhadap pengaduan yang diterima.

Penyampaian informasi, digolongkan menjadi :

- a) Informasi rahasia : Perlu ijin Kepala BPN RI atau Pejabat yang ditunjuk.
- b) Informasi Terbatas : Diberikan pada pihak yang memenuhi syarat.
- c) Informasi Terbuka untuk umum : Diberikan pada pihak yang membutuhkan.

2. Pengkajian Kasus

- Untuk mengetahui faktor penyebab.
- Menganalisis data yang ada.
- Menyusun suatu rekomendasi penyelesaian kasus.

3. Penanganan Kasus

Penanganan suatu kasus pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional RI dilakukan dengan tahapan :

- Pengolahan data pengaduan, penelitian lapangan/investigasi.
- Penyelenggaraan gelar kasus/penyiapan berita acara.
- Analisis/Penyusunan Risalah Pengolahan Data/surat keputusan.
- Monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan kasus.

Untuk suatu kasus pertanahan tertentu yang dianggap strategis, dilaksanakan pembentukan tim penanganan kasus potensi konflik strategis.

4. Penyelesaian Kasus Penyelesaian suatu kasus pertanahan dikelompokkan menjadi 2 yaitu :
 - Penyelesaian melalui proses mediasi.
 - Penyelesaian melalui jalur hukum/pengadilan.

Adapun proses penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi oleh BPN yaitu dengan cara mengadukan hal tersebut kepada BPN. Prosedur penyelesaian sengketa tanah dilakukan berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri No. 11 Tahun 2016 yaitu :

1. Inisiatif dari Kementerian Agraria/BPN.
2. Pengaduan dari masyarakat.

Pengaduan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis melalui loket pengaduan, kotak surat atau website kementerian. Pengaduan paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus. Pengaduan yang telah memenuhi syarat yang diterima langsung melalui loket pengaduan, kepada pihak pengadu diberikan Surat Tanda Terima Penerimaan Pengaduan. Pengaduan tersebut diadministrasikan ke dalam Regrister Penerimaan Pengaduan. Setiap perkembangan dari sengketa tanah dicatat dalam Regrister Penyelesaian Sengketa, Konflik, dan perkara dengan melampirkan bukti perkembangan dan dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setiap 4 bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan pengaduan tersebut, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan (“Pejabat”) melakukan kegiatan pengumpulan data. Data yang dikumpulkan dapat berupa:

- a. Data fisik dan data yuridis;
- b. Putusan pengadilan, berita acara pemeriksaan dari Kepolisian Negara RI, Kejaksaan RI, Komisi Pemberantasan Korupsi atau dokumen lainnya yang dikeluarkan oleh lembaga/instansi penegak hukum;
- c. Data yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang;
- d. Data lainnya yang terkait dan dapat mempengaruhi serta memperjelas duduk persoalan Sengketa dan Konflik; dan/atau
- e. Keterangan saksi.

Setelah pelaksanaan kegiatan pengumpulan data, Pejabat melakukan analisis. Analisis tersebut dilakukan untuk mengetahui pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian atau bukan kewenangan Kementerian.

Sengketa atau Konflik yang menjadi kewenangan Kementerian meliputi:

- a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
- b. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;

- c. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
- d. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- e. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
- f. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
- g. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
- h. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau
- i. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Jika memang masalah sengketa tersebut termasuk dalam kewenangan Kementerian, maka akan dilakukan proses berikutnya yaitu penyelesaian sengketa. Dalam menangani sengketa ini, akan dilakukan pengkajian terhadap kronologi Sengketa atau Konflik; dan data yuridis, data fisik, dan data pendukung lainnya.

Dalam melaksanakan pengkajian, dilakukan pemeriksaan lapangan yang meliputi:

- a. Penelitian atas kesesuaian data dengan kondisi lapangan;
- b. Pencarian keterangan dari saksi-saksi dan/atau pihak-pihak yang terkait;
- c. Penelitian batas bidang tanah, gambar ukur, peta bidang tanah, gambar situasi/surat ukur, peta rencana tata ruang; dan/atau
- b. Kegiatan lainnya yang diperlukan.

Dalam menyelesaikan sengketa, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri akan menerbitkan:

- a. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah, yaitu pembatalan terhadap hak atas tanah, tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut.
- b. Keputusan Pembatalan Sertifikat, yaitu pembatalan terhadap tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut, dan bukan pembatalan terhadap hak atas tanahnya.
- c. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau
- d. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi.

Menurut Bapak Agus Radianto Selaku Kasubsi Sengketa dan konflik Kantah Kota Semarang, menjelaskan bahwa masalah sengketa selesai atau tidak selesainya tergantung kepada para pihak yang bersengketa, apakah mau diselesaikan dengan bantuan BPN untuk mengajukan permohonan mediasi yang selanjutnya bantuan tersebut akan ditindak lanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, apabila mediasi tidak mencapai kata sepakat maka Kantor BPN akan merekomendasikan kejalur hukum, Perjanjian Perdamaian hasil dari mediasi melalui BPN selaku Mediator tidak sertamerta bisa menjadi seperti mediator dipengadilan, putusan dipengadilan ini merupakan putusan yang inkrah dan mengikat para pihak, dalam Pasal 41 yang intinya menjelaskan bahwa dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sedangkan di BPN sendiri tidak demikian akan tetapi sifatnya tetap perjanjian, yang

mana perjanjian penyelesaian sengketa tersebut telah dibuat maka sepanjangnya tidak muncul masalah lagi.³⁵

Mediasi yang dilakukan oleh BPN pada intinya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena mediasi yang dilakukan oleh BPN berbentuk perjanjian perdamaian oleh kedua belah pihak yang mana tidak ada pihak yang dimenangkan dan dikalahkan dalam mediasi tersebut, atau dikenal dengan istilah win-win solution. Oleh karena itu hasil dari mediasi bergantung pada kedua belah pihak yang bersangkutan dan lebih kepada kesukarelaan oleh kedua belah pihak.

Proses mediasi tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pada Pasal 12 ayat 5 bahwa dalam hal Sengketa atau Konflik bukan kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi.

Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan Mediasi maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak.

- 1) Pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari.
- 2) Mediasi bertujuan untuk:
 - a. Menjamin transparansi dan ketajaman analisis
 - b. Pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif

³⁵Wawancara dengan Agus Radianto Selaku Kasubsi Sengketa & konflik Kantah Kota Semarang Pada Tanggal 26 Juli 2021 Pukul 13.00 WIB

- c. Meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik
- d. Menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan
- e. Memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik melalui musyawarah.

Proses penyelesaian sengketa tanah apabila tidak dapat diselesaikan melalui proses mediasi maka proses penyelesaian yang dilakukan yaitu melalui jalur pengadilan atau dinamakan proses litigasi.

Untuk meminimalkan sengketa pertanahan, maka dalam hal ini peran yang dilakukan BPN sebagai pelayan masyarakat antara lain adalah:

1. Menelaah dan mengelolah data untuk menyelesaikan perkara dibidang pertanahan.
2. Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, menyiapkan memori banding, memori/kontra memori kasasi, memori/kontrak peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan Negara.
3. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan.
4. Menyiapkan konsep keputusan mengenai penyelesaian sengketa atas tanah.
5. Menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dan berdasarkan kekuatan putusan peradilan.
6. Mendokumentasi

Dalam prakteknya, penyelesaian terhadap sengketa pertanahan bukan hanya dilakukan oleh Badan Petanahan Nasional tetapi juga biasa diselesaikan oleh lembaga peradilan umum dan peradilan Tata Usaha Negara. Jika diperadilan umum

lebih menitik beratkan kepada hal-hal mengenai perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, lain halnya dengan peradilan Tata Usaha Negara yang menyelesaikan sengketa pertanahan berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat daerah lainnya yang berkaitan dengan tanah.

B. Kendala dan solusi Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah

Sebagai Lembaga Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Semarang, tentu tidak lepas dari berbagai permasalahan, salah satunya adalah problematika yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Upaya penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang tidaklah mudah untuk proses penyelesaiannya karena ada problematika yang dihadapi. Problematika yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sendiri menurut penjelasan Agus Radianto, Selaku Kasubsi Sengketa & konflik Kantah Kota Semarang.³⁶

2. Hambatan yang timbul dari dalam Kantor Pertanahan Kota Semarang (Internal)

Pertama dari dalam diri (internal), yaitu masalah data yang tersedia yang dibutuhkan tidak lengkap, jadi suatu pengaduan kita cari dulu dokumen sertifikat terbit (berkas), baru kita temukan sertifikat terbit asalnya dari ini, data yang ada dalam BPN kurang diperbaharui, seperti contohnya dalam

³⁶ Wawancara dengan Agus Radianto Selaku Kasubsi Sengketa & konflik Kantah Kota Semarang Pada Tanggal 26 Juli 2021 Pukul 13.00 WIB

kasus sebuah kasus yang mana dalam peta PBB terdapat 5 petak tanah sementara dalam data atau peta yang dimiliki oleh BPN ada 4 petak saja, hal ini menunjukkan bahwa data-data yang diperoleh BPN kurang lengkap dan harus dilengkapi.

Yang kedua yaitu kurangnya sumber daya manusia yang ada juga mempengaruhi kinerja dari BPN, karena kasus atau aduan yang masuk jumlahnya sangat banyak sekali bahkan ribuan sehingga dengan jumlah sumber daya manusia yang ada kurang memadai.

3. Hambatan yang timbul dari luar Kantor Pertanahan Kota Semarang (Eksternal)

Pertama masalah dari luar Kantor Pertanahan Kota Semarang (ekstern), Kendala yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang seperti adanya pihak yang tidak datang ketika akan di mediasi yang akhirnya menunda mediasi, hal ini karena tidak adanya itikad baik yang dimiliki oleh pihak yang bersangkutan, terutama oleh terlapor, sehingga dapat menimbulkan penghambatan proses mediasi yang akan dilakukan. Di dalam mediasi harus hadir kedua belah pihak, karena Apabila salah satu tidak hadir maka dalam penyelenggaraan mediasi pun batal ataupun dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi dan juga ada pihak yang memakai alamat palsu yang pada akhirnya pada saat pemanggilan para pihak menjadi terhambat.

Kedua Mediasi mengalami kebuntuan atau *deadlock*, yang mana kedua belah pihak hadir dalam mediasi dan masing-masing menjelaskan kronologi

sengketa dan keinginnya, namun kedua belah pihak dengan bantuan mediator tidak dapat menghasilkan solusi yang memberi keputusan sehingga sulit untuk menghasilkan kesepakatan. Maka dari itu harus diagendakan pertemuan selanjutnya, kendala dari emosi para pihak menyampaikan pendapatnya dengan emosi sehingga memicu emosi kepada pihak yang lain, yang menyebabkan musyawarah harus dihentikan untuk sementara waktu.

Dijelaskan dalam Pasal 39 Ayat (3) Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 Bahwa :

“Dalam hal Mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satu pihak yang berselisih, pelaksanaannya dapat ditunda agar semua pihak yang berselisih dapat hadir.”

Dan juga Ayat (4) :

“Apabila setelah diundang 3 (tiga) kali secara patut pihak yang berselisih tidak hadir dalam Mediasi, maka Mediasi batal dan para pihak dipersilahkan menyelesaikan Sengketa atau Konflik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Dijelaskan pula dalam Pasal 42 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 Bahwa :

“Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi atau mediasi batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu, Kepala Kantor Pertanahan membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan”

Dari keterangan Peraturan Menteri diatas bahwa Ketika akan dimediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang akan tetapi pihak yang bersengketa tersebut tidak hadir setelah diundang 3(tiga) kali atau salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi, maka mediasi tersebut batal dan para pihak

oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang merekomendasikan berlanjut ke jalur hukum.

4. Solusi yang dilakukan dan diberikan atas munculnya kendala atau hambatan tersebut

Pertama, Solusi penyelesaian mengatasi permasalahan sengketa pertanahan tersebut yang dilakukan dengan mengumpulkan data-data objek tanah yang menjadi persengketaan dan mencari informasi mengenai tanah tersebut. Data yang dimiliki Kantor Pertanahan Kota Semarang harus lengkap sehingga dalam menyelesaikan masalah yang ada akan menjadi lebih mudah dan tidak rumit.

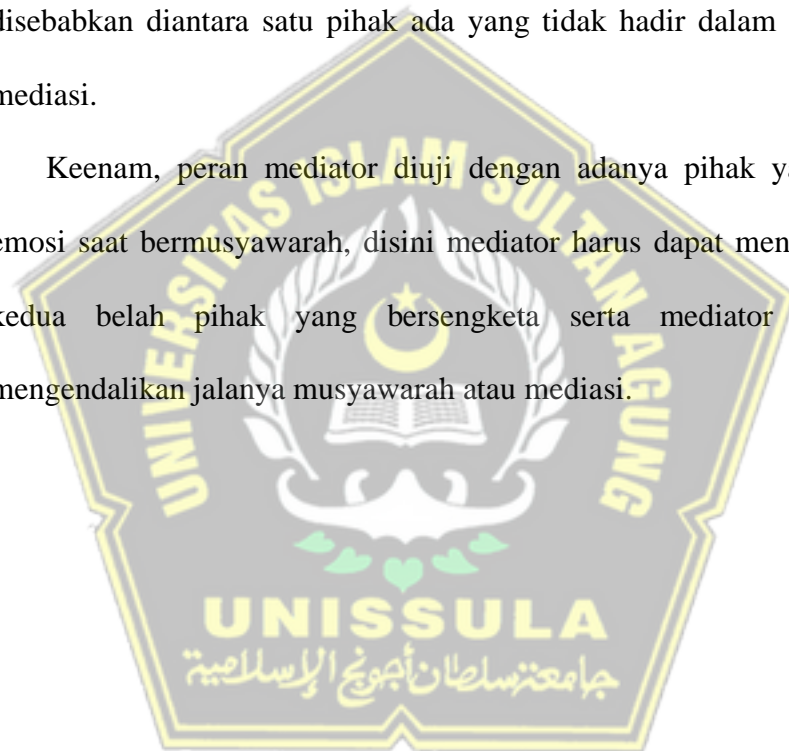
Kedua, Kantor Pertanahan Kota Semarang mengupayakan pendekatan secara persuasive yaitu dengan menganjurkan mediasi kepada para pihak, dan apabila mediasi sudah dilakukan tetapi tidak tercapainya kesepakatan kedua belah pihak dalam permasalahan tersebut maka dalam hal ini dikembalikan kepada para pihak untuk dilakukan upaya hukum berupa gugatan di pengadilan.

Ketiga, Pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan preventif yang mana pihak dari Kantor Pertanahan Kota Semarang aktif dalam melakukan sosialisasi dan penyuluhan dengan masyarakat mengenai gambaran pelayanan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan suatu sengketa pertanahan, kegiatan tersebut bertujuan untuk menjelaskan kepada masyarakat dan mengantisipasi terjadinya perselisihan dan sengketa tanah.

Kempat, perlu dibinanya dan ditambah jumlah pegawai atau pejabat yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang supaya dapat meningkatkan sumber daya manusia yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang agar dalam menyelesaikan sengketa pertanahan dapat lebih efisien.

Kelima, dari pihak yang bersengketa harus mewujudkan rasa itikad baik kepada lawanya sehingga tidak terjadi lagi penundaan-penundaan yang disebabkan diantara satu pihak ada yang tidak hadir dalam melaksanakan mediasi.

Keenam, peran mediator diuji dengan adanya pihak yang menyulut emosi saat bermusyawarah, disini mediator harus dapat mengontrol emosi kedua belah pihak yang bersengketa serta mediator harus dapat mengendalikan jalannya musyawarah atau mediasi.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang mengenai Peranan Badan Pertanahan Nasional sebagai Mediator para pihak dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kota Semarang, maka penulis berkesimpulan sebagai berikut :

1. Proses Badan Pertanahan Nasional menjadi sarana mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan, yaitu masyarakat menyampaikan pengaduan melalui Loker pengaduan di Kantor Pertanahan Kota Semarang kemudian, Petugas akan melakukan pengkajian kasus untuk mengetahui faktor penyebab sengketa pertanahan, menganalisis data yang ada dan menyusun suatu rekomendasi penyelesaian kasus. Setelah hasil analisis selesai dibuat selanjutnya Kantor Pertanahan Kota Semarang akan melaksanakan penanganan sengketa pertanahan tersebut secara mediasi terlebih dahulu. Proses mediasi ini menyelesaikan sengketa tanah dengan bermusyawarah antar pihak yang ditengahi oleh mediator dari pihak BPN, kemudian jika antar pihak sepakat maka persoalan selesai, namun jika antar pihak tidak menemukan kata sepakat maka ditindak lanjuti ke jalur hukum. Proses penyelesaian Sengketa tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang semuanya sudah dijelaskan dalam Permen ATR/BPN No.11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

2. Kendala dan solusi Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah terdapat 2 dua faktor permasalahan, pertama permasalahan intern, yaitu tidak lengkapnya data-data yang ada terutama pada dokumen peta. Kedua ekstern, yaitu adanya pihak yang tidak datang ketika akan dimediasi yang akhir menunda mediasi ataupun ada pihak yang memakai alamat palsu, yang pada akhirnya pada saat pemanggilan para pihak menjadi terhambat. Ketika akan dimediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang akan tetapi pihak yang bersengketa tersebut tidak hadir setelah diundang 3 (tiga) kali atau salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi, maka mediasi tersebut batal dan para pihak oleh Kantor Kota Semarang merekomendasikan berlanjut ke jalur hukum. Solusi kendala diatas yaitu mengumpulkan data-data objek tanah yang menjadi persengketaan dan mencari informasi mengenai tanah dan menanamkan itikad baik untuk para pihak yang bersengketa agar tidak terjadi penundaan mediasi

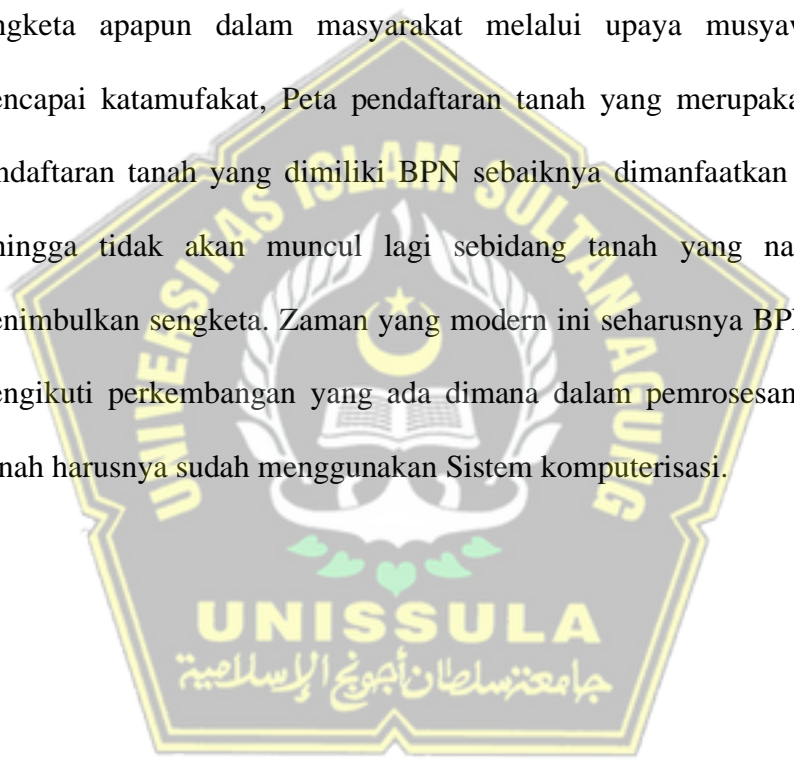
B. Saran

1. Bagi Pemerintah

Pemerintah harus mengambil keputusan bahwa satu-satunya Lembaga yang mengurus administrasi pertanahan hanyalah Badan Pertanahan Nasional dan lembaga lainnya hanya mengikuti petunjuk atau aturan-aturan yang dikeluarkan oleh BPN. Serta mendukung penuh kegiatan yang dilakukan BPN dalam rangka peendataan Pertanahan di Indonesia.

2. Bagi Kantor BPN

Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana untuk penyelesaian sengketa tanah harus lebih mensosialisasikan adanya proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dilingkungan masyarakat karena semangat berbudaya dan kebangsaan sudah mengakar didalam sifat kita sehingga nuansa musyawarah selalu dihadirkan dalam setiap upaya untuk menyelesaikan setiap sengketa apapun dalam masyarakat melalui upaya musyawarah untuk mencapai katamufakat, Peta pendaftaran tanah yang merupakan basis data pendaftaran tanah yang dimiliki BPN sebaiknya dimanfaatkan secara benar sehingga tidak akan muncul lagi sebidang tanah yang nantinya dapat menimbulkan sengketa. Zaman yang modern ini seharusnya BPN juga sudah mengikuti perkembangan yang ada dimana dalam pemrosesan Pendaftaran Tanah harusnya sudah menggunakan Sistem komputerisasi.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Absori, 2014, *Hukum Ekonomi Indonesia Beberapa Aspek Pengembangan pada Era Liberalisasi Perdagangan*, Muhammadiyah University Press, Surakarta.
- Ardhina Shafa Sipayung, *Jurnal Mengawal Reforma Agraria Di Era Revolusi Industri 4.0 Ditinjau Dari Kacamata Hukum Administrasi Negara 2018*, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan.
- Ali Akbar, 2017, *Aturan Hukum Islam Dalam Penyelesaian Konflik Tanah Sempadan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bachtiar Effendie, 1983, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan – Peraturan Pelaksanaanya*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, 1996, *Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Gatot Soematrono, 2006, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Joni Emerson, 2001, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsultasi, dan Arbitrasi)*, Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Nurmaningsih Amsriani, 2011, *Mediasi : Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Rawan Soerodjo, 2003, *Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Rusmadi Murad, 1997, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Penerbit alumni, Jakarta.
- Santoso Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenamedia Grup, Jakarta.
- Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.
- Sayud Margono, 2010, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2002, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Press, Jakarta.

Syahrial Abbas, 2009, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta.

Syarief Elza, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta.

Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo, Jakarta.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Bahan Hukum Sekunder

Jurnal Hukum

Antonius Eka Dermawan, Ngusmanto, Mukhlis, 2014, implementasi peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di desa baning kota kecamatan sintang kabupaten sintang ,Jurnal Tesis, Universitas Tanjungpura, Pontianak, hal. 23

Daniel Yudi Christanto, 2020, Multiple Land Rights Certificate Case Settlement Review of Land Registration" Sultan Agung Notaris Law Review (SANLaR) Volume 2 Issue 2, hal 126

Naomi Helena Tambunan, 1996, Peran Lembaga Mediasai dalam Penyelesaian sengketa tanah yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi, Jurnal Skripsi, Universitas Jambi, Sumatra, hal. 40

Internet

<http://siwak.kemenag.go.id>

<https://kbbi.web.id>

<https://www.statistikian.com>

Wawancara

Agus Radianto Selaku Kasubsi Sengketa & konflik Kantah Kota Semarang

