

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA

RUMAH TERLANTAR

(Studi Kasus di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6

Kabupaten Kendal)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Riska Amalina

NIM : 30302100287

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI
TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA
RUMAH TERLANTAR
(Studi Kasus di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6
Kabupaten Kendal)



Diajukan oleh:

Riska Amalina

NIM : 30302100287

Telah Disetujui

Pada Tanggal, 27 September 2024

Dosen Pembimbing



Dini Amalia Fitri, S.H., M.H.

NIDN : 06-0709-9001

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA
RUMAH TERLANTAR**

(Studi Kasus di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6

Kabupaten Kendal)

Dipersiapkan dan disusun Oleh:

Riska Amalina

NIM : 30302100287

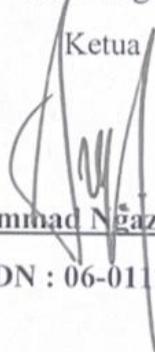
Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal 28 November 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua

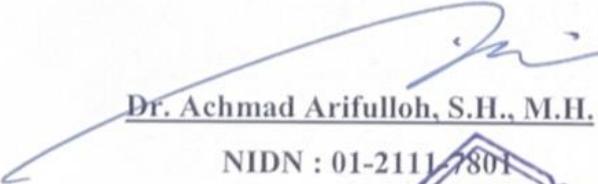


Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H.

NIDN : 06-0112-8601

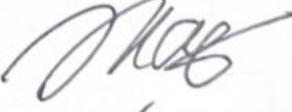
Anggota

Anggota



Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN : 01-2111-7801



Dini Amalia Fitri, S.H., M.H.

NIDN : 06-0709-9001



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN : 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- Orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan, mereka mendapat kebahagiaan dan tempat kembali yang baik (Qur'an Surat Ar-Ra'ad Ayat 29).
- “Satu-satunya sumber pengetahuan adalah pengalaman” (Albert Einstein).
- Stay pretty, be educated, dress well, get money.

Skripsi ini penulis persembahkan kepada

- Orang tua tercinta Ibunda Indah dan Ayahanda Sunarman
- Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam
Sultan Agung Semarang

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Riska Amalina
NIM : 30302100287
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA
RUMAH TERLANTAR (Studi Kasus di Kantor Pemasaran Perumahan Citra
Harmoni 6 Kabupaten Kendal)**

Benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 28 November 2024

Yang menyatakan



METERAI
TEMPEL
66HA6ALX418529554
Riska Amalina

NIM : 30302100287

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Riska Amalina
NIM : 30302100287
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul :

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA
RUMAH TERLANTAR (Studi Kasus di Kantor Pemasaran Perumahan Citra
Harmoni 6 Kabupaten Kendal)**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 28 November 2024

Yang menyatakan



METERAI
TEMPEL
5EALX418529555

Riska Amalina

NIM : 30302100287

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA RUMAH TERLANTAR (Studi Kasus di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal)” yang disusun dalam rangka menyelesaikan studi Strata satu untuk mencapai gelar Sarjana Hukum.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari bahwa penyelesaian skripsi tidak terlepas dari do'a, dukungan, bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H selaku Ketua Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.H selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. R. Sugiarto S.H., M.H selaku Dosen Wali Penulis selama menjadi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H selaku Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi (S1) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H selaku Sekretaris Program Studi (S1) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Dini Amalia Fitri, S.H., M.H selaku Sekretaris Program Studi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan juga Dosen Pembimbing yang telah berkenan

meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.

10. Pintu surgaku Ibunda Indah dan Ayahanda Sunarman yang telah memberikan do'a demi kemudahan serta kelancaran penulis dalam menjalani kehidupan. Terimakasih atas dukungan dan kasih sayangnya serta semangat sepenuh hati kepada penulis selama menuntut ilmu.
11. Sahabatku Dina, Ida, Rizha, Sajes, Lala, Fahira dan Refi yang telah memberi semangat serta hiburan kepada penulis selama menjalani proses perkuliahan.
12. Temanku-temanku yang selalu ada dalam keadaan apapun dan tidak bisa disebutkan namanya. Terimakasih atas motivasi dan waktunya, penulis harap kesuksesan dan kebahagiaan selalu menyertai kalian.
13. Seseorang yang pernah hadir dalam hidup penulis dan tidak bisa disebutkan namanya. Terimakasih pernah menjadi bagian menyenangkan sekaligus menyakitkan dari proses pendewasaan penulis.
14. Untuk semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terimakasih sudah selalu ada saat penulis membutuhkan. Terima kasih atas waktu kalian. Maaf jika penulis tidak bisa membalas kebaikan kalian dengan baik semoga Allah SWT yang akan membalasnya, semoga kalian selalu diberikan kebahagiaan, kesuksesan, kesehatan dan umur yang panjang aamiin.

Semarang, 28 November 2024

Yang menyatakan

Riska Amalina

NIM : 30302100287

DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN	iError! Bookmark not defined.
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Terminologi	9
F. Metode Penelitian	13
G. Sistematika Penulisan	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	23
A. Tinjauan Tentang Sengketa	23
B. Tinjauan Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN)	27
1. Badan Pertanahan Nasional (BPN)	27
2. Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN)	31
C. Tinjauan Tentang Sengketa Rumah	37
1. Sengketa Rumah	37
2. Jenis-jenis Sengketa Perumahan	40
D. Tinjauan Tentang Tanah Terlantar dan Rumah Terlantar	40
1. Tanah Terlantar	40
2. Rumah Terlantar	42

E. Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Perspektif Islam	44
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
A. Prosedur Penyelesaian Sengketa Rumah Terlantar di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal.....	48
B. Hambatan dalam pelaksanaan tertib Penyelesaian Sengketa Rumah Terlantar di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal dan Solusinya.....	62
BAB IV PENUTUP	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN-LAMPIRAN	90
Lembar 1 Surat Riset.....	90
Lembar 2 Foto Riset.....	91



ABSTRAK

Banyaknya rumah terlantar yang tidak diketahui status dan kepemilikannya menjadi isu yang kompleks. Rumah-rumah tersebut sering dibiarkan terbengkalai dalam kondisi tidak terawat tanpa ada pihak yang bertanggung jawab. Sehingga berpotensi menimbulkan masalah sosial seperti kriminalitas, tempat tinggal ilegal, tumbuhnya tanaman liar, serta penumpukan sampah. Masalah ini masih marak terjadi terutama di wilayah yang telah mengalami migrasi besar-besaran atau perkotaan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Penelitian Yuridis Sosiologis. Metode penelitian hukum yuridis sosiologis merupakan penelitian hukum empiris, model penelitian yuridis sosiologis mempunyai objek kajian mengenai perilaku masyarakat. Perilaku masyarakat yang dikaji adalah perilaku yang timbul akibat berinteraksi dengan sistem norma yang ada. Interaksi itu muncul sebagai bentuk reaksi masyarakat atas diterapkannya sebuah ketentuan undang-undang positif dan bisa juga dilihat dari perilaku masyarakat sebagai bentuk aksi dalam mempengaruhi pembentukan sebuah ketentuan hukum positif.

Hasil penelitian ini adalah pertama, bahwa prosedur Penyelesaian Sengketa Rumah Terlantar di Kantor Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal sudah memberikan hasil yang baik. Dalam hal ini prosedur penyelesaian sengketa rumah dilakukan sesuai dengan Sistem Hukum Nasional Indonesia yaitu melalui Pengadilan (Litigasi) dan Luar Pengadilan (Non Litigasi). Kedua, hambatan dalam pelaksanaan tertib Penyelesaian Sengketa Rumah Terlantar disebabkan oleh konsumen. Biasanya konsumen sulit untuk dihubungi, sulitnya dihubungi akan akan menghambat proses pelaksanaan tertib penyelesaian sengketa rumah. Sehingga pengambilan keputusan akan tertunda, keputusan terkait penyelesaian sengketa tidak dapat diambil dengan cepat jika konsumen tidak dapat dihubungi. Hal ini akan memperpanjang durasi sengketa.

Kata Kunci : Sengketa, Rumah, Konsumen

ABSTRACT

The number of abandoned houses with unknown status and ownership has become a complex issue. These houses are often left abandoned in an unkempt condition without any responsible party. This has the potential to cause social problems such as crime, illegal residences, the growth of wild plants, and the accumulation of garbage. This problem is still rampant, especially in areas that have experienced massive or urban migration.

The research method used in this research is the Juridical Sociological Research Method. The sociological juridical legal research method is empirical legal research with a sociological juridical research model that has an object of study regarding community behavior. The community behavior studied is the behavior that arises as a result of interacting with the existing norm system. The interaction arises as a form of community reaction to the implementation of a positive legal provision and can also be seen from community behavior as a form of action in influencing the formation of a positive legal provision.

The results of this study are first, that the procedure for resolving abandoned house disputes at the Citra Harmony 6 Housing Office in Kendal City has provided good results. In this case, the procedure for resolving housing disputes is carried out in accordance with the Indonesian National Legal System, namely through the Court (Litigation) and Outside the Court (Non Litigation). Second, obstacles in the implementation of the orderly settlement of disputes over abandoned houses are caused by consumers. Usually consumers are difficult to contact, the difficulty of being contacted will hinder the process of implementing the orderly settlement of housing disputes. So that decision making will be delayed, decisions related to dispute resolution cannot be made quickly if consumers cannot be contacted. This will extend the duration of the dispute.

Keywords: Dispute, House, Consumer

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah adalah salah satu kebutuhan pokok (primer) manusia yang tidak boleh dilupakan. Yang artinya, setiap orang pasti membutuhkan tempat tinggal. Orang yang tidak memiliki rumah tidak akan dapat menjalani kehidupan normal. Rumah sebagai tempat tinggal memiliki peran yang sangat penting dalam pembentukan watak dan kepribadian seseorang dalam upaya untuk mensejahterakan masyarakat Indonesia.

Setiap orang akan melakukan segala upaya untuk memenuhi kebutuhan papan mereka, terkadang sampai melupakan kebutuhan dasar mereka. Mereka lebih memilih untuk memenuhi kebutuhan akan rumah yang semakin meningkat di tengah-tengah perkembangan ekonomi saat ini. Pada era milenial saat ini, setiap orang membutuhkan rumah yang sangat menunjang, seperti rumah yang dapat digunakan sebagai tempat usaha dan juga sebagai tempat tinggal.

Rumah seakan tidak terpisahkan dalam kehidupan bagi masyarakat Indonesia, seperti halnya yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1) yang menjelaskan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak

memperoleh pelayanan kesehatan.” Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa setiap individu berhak untuk memperoleh tempat tinggal yang layak.

Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menjelaskan terkait jenis dan bentuk rumah yang menyatakan bahwa “Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi rumah komersial, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus, dan rumah negara.”

Dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk dalam kehidupan perkotaan dan tidak diimbangi dengan adanya ketersediaan lahan perkotaan yang sebanding, dapat mengakibatkan permintaan perumahan menjadi investasi yang solid. Perumahan dapat mewujudkan ruang terbuka hijau di lingkungan. Namun munculnya gaya hidup baru bertinggal dan bekerja dapat membuat suatu rumah ditinggalkan begitu saja terbengkalai.

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengakhiri situasi ini dengan membuat Undang-Undang Pertanahan Nasional tentang Pemanfaatan Konsep, Prinsip, Sistem dan Institusi Tradisional. Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria ini, status tanah secara umum dibagi menjadi 2 (dua) yakni Tanah Negara yang didefinisikan sebagai tanah tanpa hak yang melekat padanya dan Tanah Pribadi.¹

¹ W.J.S Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, *Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm 521.

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, dualisme dalam hukum pertanahan dan hak atas tanah di Indonesia telah dihapuskan. Karena tanah merupakan bagian dari hukum materi dan hukum harta benda secara umum, maka eksplorasi hak atas tanah tidak hanya berpedoman pada Undang-Undang Pokok Agraria, tidak hanya mempertimbangkan hukum kebendaan sebagai komponen dari hukum kekayaan secara keseluruhan.²

Upaya untuk melindungi Hak Atas Tanah siapapun, Pemerintah Republik Indonesia menganut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria agar melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah. Selain itu, pada tanggal 24 September 1961, Pemerintah Indonesia juga mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10/1961), yang merupakan peraturan pendukung yang dibuat oleh otoritas yang berwenang terkait dengan pendaftaran tanah.

Hingga saat ini, banyak tanah yang tidak memiliki sertifikat atau tidak memenuhi standar penting, dan implementasi Undang-Undang Pokok Agraria masih rendah. Sebenarnya, Undang-Undang Pokok Agraria tidak pernah menyebutkan sertifikat tanah namun, Pasal 19 ayat (2) huruf c menyebutkan "surat tanda bukti hak". Surat tanda bukti hak ini biasanya disebut sebagai sertifikat tanah dalam pengertian konvensional.

² Erni Agustina, The Social Function of Land Rights in Indonesia: The Basic Agrarian Law and Customary Rights by the State, *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues* vol. 1, 2018, hlm.

Sertifikat Tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah tertentu, atau keadaan yang menunjukkan bahwa seseorang memiliki bidang tanah, dan kepemilikan itu dibuktikan dengan surat yang dibuat oleh lembaga yang berwenang. Selain itu, sertifikat berfungsi sebagai bukti legal yang kuat untuk data fisik dan yuridis.³

Sertifikat Hak Atas Tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Dia pun dapat membuktikan mengenai keadaan dari tanahnya tersebut. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.⁴

Sengketa hukum terkait tanah terjadi ketika ada dua atau lebih pihak yang mengklaim hak tanah yang sama. Kemudian, salah satu pihak, orang atau badan hukum, mengajukan pengaduan untuk mencapai penyelesaian administratif yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Ada dua cara untuk menyelesaikan konflik. Pertama, melalui proses litigasi di pengadilan.

Kemudian, mereka mengembangkan proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama di luar pengadilan, yang dikenal sebagai proses non-litigasi.

³ Muhammad Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju*, Bandung, 2011, hlm 14.

⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 57.

Keputusan yang dihasilkan dari proses litigasi seringkali menimbulkan masalah baru, memakan waktu lama, mahal, tidak responsif, dan menyebabkan permusuhan antar pihak yang berselisih.

Beberapa bentuk penyelesaian sengketa adalah negosiasi, mediasi, dan arbitrase, yang merupakan bagian dari penyelesaian non litigasi. Segala jenis penyelesaian sengketa dilakukan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan atau mengalami perbedaan pendapat dan dilakukan secara kekeluargaan untuk menyelesaikan sengketa.

Menurut Pasal (1) ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Tanah (selanjutnya disebut Peraturan MoASP/NLA No.11/2016), sengketa tanah adalah konflik, sengketa, atau sengketa tanah yang diselesaikan sesuai dengan peraturan pertanahan.⁵

Secara garis besar, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 mendefinisikan Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah non-departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden, dan Pasal 2 menetapkan bahwa Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab untuk melaksanakan tugas pemerintahan yang berkaitan dengan pertanahan di tingkat nasional, regional, dan sektoral. Salah satu tugas Badan Pertanahan Nasional adalah menyelesaikan sengketa tanah.

⁵ Doni Saputro, Setiaji, Martien Herna Susanti, *Peran Kantor Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah antara Masyarakat Desa Pakis dengan Perhutani Kabupaten Kendal, 2017, Unnes Political Science Journal, Vol. 1, No. 2, hlm. 135 – 142.*

Upaya pemerintah untuk mempercepat pendaftaran Hak Atas Tanah menunjukkan upaya untuk menjamin keamanan hukum yang diharapkan dari proses pendaftaran tanah, termasuk kepastian tentang status hak yang didaftar, subjek dan objek hak, serta penyelesaian sengketa pertanahan. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977, sertifikat tanah atau sertifikat Hak Atas Tanah dikeluarkan sebagai alat bukti yang sah untuk menyelesaikan sengketa atau konflik terkait tanah.

Sebagaimana dinyatakan dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga negara yang bertanggung jawab atas pendaftaran tanah warga negara. Peraturan ini juga memberinya wewenang untuk melakukan tugas dan fungsi pemerintahan lainnya yang berkaitan dengan pertanahan di tingkat nasional, regional, dan sektoral.

Pada masa reformasi yang dibarengi dengan otonomi daerah, kebijakan agraria juga menjadi bagian dari otonomi daerah. Ini berarti Pemerintah Pusat telah menyerahkan lebih banyak wewenang kepada pemerintah daerah dalam hal pertanahan. Otonomi daerah sebagai tanggapan atas tuntutan perubahan terhadap pola kebijakan negara sentralistis, sehingga pemerintahan dapat diharapkan akan memberdayakan daerah dengan lebih baik.⁶ Dengan demikian, Kantor Badan Pertanahan Nasional juga didirikan di daerah tingkat II, yaitu kabupaten dan kota.

⁶ Achmad Sodiki, *Politik Hukum Agraria, Cetakan Pertama, Kompress, Jakarta, 2013, hlm. 13.*

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Kendal adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional kota/kabupaten yang diawasi oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah. Kantor Pertanahan menggunakan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pemerintahan untuk melaksanakan tugasnya di tingkat nasional, regional, dan sektoral.

Seiring dengan dinamika yang terjadi di bidang ekonomi, sosial, dan politik Indonesia, kasus pertanahan tampaknya tidak pernah berkurang dan cenderung terus meningkat dalam kompleksitas dan jumlah. Badan Pertanahan Nasional sering menjadi saksi dan pihak tergugat dalam kasus pertanahan di pengadilan karena kewenangannya untuk membuat sertifikat tanah. Ini dimaksudkan agar Badan Pertanahan Nasional dapat mengubah atau merevisi sertifikat tertentu jika kasus pengguna menang karena hanya Badan Pertanahan Nasional yang dapat membuat dan merevisi sertifikat.

Berdasarkan uraian tersebut, penting untuk menyelidiki tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam membantu penyelesaian sengketa. Dengan demikian, penulis akan membuat tulisan hukum dengan judul: “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA RUMAH TERLANTAR (Studi Kasus di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dijelaskan diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur Penyelesaian Sengketa Rumah Terlantar di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal?
2. Apa sajakah hambatan dalam pelaksanaan tertib Penyelesaian Sengketa Rumah Terlantar di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal dan apa solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka dapat ditetapkan beberapa tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa prosedur Penyelesaian Sengketa Rumah Terlantar di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dalam pelaksanaan tertib Penyelesaian Sengketa Rumah Terlantar di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal dan solusinya

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis yakni sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi bidang hukum pada umumnya dan secara khusus mengenai bidang agraria dan kenotariatan terkait dengan tanggung jawab masyarakat dan pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan amanat Undang-Undang Pokok Agraria, yang melindungi hak milik atas tanah.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Praktisi Hukum diharapkan penelitian ini dapat membantu praktisi hukum memahami peran dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam memfasilitasi dan memoderasi sengketa pertanahan.
- b. Bagi Akademisi secara praktis, diharapkan bahwa tulisan ini dapat berkontribusi dalam memajukan dan membantu perkembangan keilmuan bagi semua pihak akademisi, termasuk pengajar dan siswa.
- c. Bagi masyarakat diharapkan tulisan ini dapat mendorong masyarakat untuk berpartisipasi dalam penerapan Undang-Undang Pokok Agraria dan mencapai hasil yang menguntungkan bagi manusia.

E. Terminologi

1. Sengketa

Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, pembantahan, pertikaian,

perselisihan, perkara (dalam pengadilan). Dalam konteks hukum Sengketa adalah perselisihan antarpihak dalam perjanjian, karena adanya wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak dalam perjanjian. Penyelesaian sengketa diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

2. Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang ada di permukaan bumi yang menjadi salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (ayat 1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menentukan atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 yang menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁷

3. Rumah

Secara umum, rumah (disebut juga griya, graha, wisma, atau panti) adalah salah satu bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka

⁷ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2015, hlm. 7.

waktu tertentu. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), rumah diartikan sebagai "bangunan tempat tinggal."

Sedangkan, menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah didefinisikan sebagai "bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal manusia atau hunian dan sarana pembinaan keluarga."

4. Rumah Terlantar

Rumah terlantar adalah sebuah bangunan tempat tinggal yang tidak dihuni atau diurus dalam jangka waktu yang lama, sehingga mengalami kerusakan dan degradasi. Definisi rumah terlantar menurut Undang-Undang di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar (PP 11/2010).

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 (PP 11/2010) mendefinisikan rumah terlantar sebagai bangunan yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara oleh pemiliknya atau pihak yang berhak atasnya dalam jangka waktu dua tahun berturut-turut bagi bangunan yang terletak di kawasan perkotaan atau tiga tahun berturut-turut bagi bangunan yang terletak di kawasan pedesaan.

Selain itu, Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1991 tentang Perbendaharaan Negara (UU PN 20/1991) juga mengatur tentang tanah terlantar, yang mana di dalamnya terdapat bangunan.

Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1991 tentang Perbendaharaan Negara (UU PN 20/1991) mendefinisikan tanah terlantar sebagai tanah yang telah diberikan dasar penguasaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b, dan tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan daripada haknya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Peraturan Pemerintah ini mengatur mengenai kewajiban pemegang izin/konsesi/perizinan berusaha serta pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, dan pemegang dasar penguasaan atas tanah, objek penertiban kawasan terlantar dan tanah terlantar, inventarisasi kawasan dan tanah terindikasi terlantar, penertiban kawasan terlantar dan tanah terlantar, dan pendayagunaan kawasan terlantar dan Tanah Cadangan Umum Negara/TCUN.

5. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020. Dasar Hukum BPN yaitu Peraturan Presiden Nomor 48 tahun 2020.

6. Perumahan Citra Harmoni 6

Perumahan adalah tempat atau daerah dimana penduduk bertempat tinggal atau hidup bersama dimana mereka membangun sekelompok rumah atau tempat kediaman yang layak huni dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan.

Perumahan Citra Harmoni 6 contohnya, salah satu perumahan yang bertempat di Jalan. Laut, Krajan, Bandengan, Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah. Perumahan ini memiliki 15 Blok yakni Blok A sampai dengan Blok O dengan 30 tipe rumah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian sangat penting dalam penelitian dan penyusunan ilmiah, jika digunakan dengan benar, penelitian akan terlihat jelas. Metode ini dapat memberikan analisis dan pemahaman tentang situasi yang dihadapi, sehingga penelitian dianggap ilmiah dan dapat dipercaya. Penelitian adalah upaya ilmiah untuk mengumpulkan, mencari, dan menganalisis informasi tentang suatu masalah.

Metode penelitian yang akan digunakan oleh penulis untuk menunjang hasil penelitian tersebut dan untuk mencapai tujuan penelitian hukum menggunakan menggunakan metode penelitian hukum sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan penelitian ini adalah menggunakan Metode penelitian hukum yuridis sosiologis. Metode penelitian hukum yuridis sosiologis merupakan penelitian hukum empiris dengan dengan model penelitian yuridis sosiologis mempunyai objek kajian mengenai perilaku masyarakat. Perilaku masyarakat yang dikaji adalah perilaku yang timbul akibat berinteraksi dengan sistem norma yang ada. Interaksi itu muncul sebagai bentuk reaksi masyarakat atas diterapkannya sebuah ketentuan undang-undang positif dan bisa pula dilihat dari perilaku masyarakat sebagai bentuk aksi dalam mempengaruhi pembentukan sebuah ketentuan hukum positif.

Selain itu, penelitian hukum dilakukan dalam upaya untuk menyelesaikan masalah hukum, dan hasilnya memberikan rekomendasi tentang apa yang harus dilakukan. Karena penelitian hukum selalu normatif, penelitian hukum tidak perlu menggunakan istilah "penelitian hukum normatif." Hal ini sama dengan yuridis normatif, yang tidak dikenal dalam penelitian hukum, sehingga jelas bahwa penelitian tersebut bersifat normatif. Penelitian hukum ini berfokus pada penelitian hukum yang tertulis (hukum dalam buku). Penelitian yuridis juga memanfaatkan bahan kepustakaan. Materi penelitian ini mencakup asas-

asas hukum, sistematika hukum, perbandingan hukum, taraf sinkronisasi horizontal dan vertical, dan sejarah hukum.

Dalam penelitian yuridis, ada banyak pendekatan, termasuk pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, pendekatan historis, pendekatan komparatif, dan pendekatan konseptual. Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan memeriksa semua Undang-Undang dan peraturan yang berkaitan dengan masalah hukum yang sedang ditangani. Metode Undang-Undang ini akan memberi peneliti kesempatan untuk meneliti adakah konsistensi dan kesesuaian antara Undang-Undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan Undang-Undang hasil telah tersebut merupakan argumen untuk memecahkan masalah yang dihadapi.

Pendekatan konseptual berasal dari teori-teori yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari teori-teori ini, peneliti akan menemukan gagasan yang membentuk pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep, dan asas-asas yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Pandangan dan doktrin pemahaman membantu peneliti membuat argumen hukum untuk memecahkan masalah.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian adalah preskriptif. karena penelitian hukum tidak membutuhkan pengetahuan data dan hipotesis. Ini sesuai dengan karakteristik hukum preskriptif. Objektif ilmu hukum adalah

keselarasan antara norma dan prinsip hukum, aturan hukum, dan tingkah laku bukan perilaku individu dengan norma hukum. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa pemahaman tentang kondisi intrinsik aturan hukum adalah titik anjak dalam pendidikan hukum. Preskriptif dimaksudkan untuk mendukung temuan penelitian. Argumen digunakan untuk menentukan apa yang benar atau salah menurut hukum terkait dengan fakta atau peristiwa hukum yang berkaitan dengan temuan penelitian.

Sistem norma, yang mengandung nilai-nilai tentang bagaimana seharusnya manusia berperilaku, adalah subjek penelitian hukum. Kemampuan untuk memberikan pendapat hukum dalam bentuk preskriptif terhadap peristiwa hukum adalah dasar dari penyelidikan sistematis tentang subjek tersebut.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis dan sumber data sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang didapat dari sumber pertama yang berhubungan dengan penelitian ini yang akan dibahas dengan melakukan wawancara kepada pihak yang berhubungan dengan penelitian ini.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang menggunakan bahan penelitian meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

1) Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mengikat mengikat dan bersumber hukum utama yang mencakup Undang-Undang terkait penelitian yang dibahas yaitu :

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

b) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang mengatur mengenai tentang hak-hak atas tanah, air, dan udara.

c) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria.

e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 28 Tahun 2016 mengenai Percepatan

Program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis.

f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016.

g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018

i) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pemerintahan.

2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer terdiri dari:

a) Kepustakaan yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum.

b) Kepustakaan yang berkaitan dengan hukum adat

- 3) Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder berupa :
- a) Kamus Hukum Indonesia.
 - b) Ensiklopedi Hukum Indonesia.
 - c) Kamus Umum Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Studi pustaka adalah metode pengumpulan bahan hukum melalui peninjauan Undang-Undang, buku-buku, makalah, jurnal, majalah, dan koran. Tujuan studi pustaka ini adalah untuk membangun fondasi teori dengan mempelajari bahan hukum yang digunakan baik untuk bahan hukum primer maupun sekunder yang menjadi subjek penelitian ini. Penulis melakukan survei di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal. Penulis mengumpulkan informasi dari berbagai sumber, termasuk buku, dokumen, jurnal, dan peraturan perundang-undangan, maupun karya ilmiah para sarjana yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti, setelah menemukan permasalahan.
- b. Wawancara adalah suatu komunikasi verbal dengan tujuan mendapatkan informasi (dari salah satu pihak).

5. Lokasi dan Subjek Penelitian

Penulis dalam penelitian ini mengingat terkait pokok permasalahan, dengan memilih lokasi penelitian di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 di Jalan. Laut, Krajan, Bandengan, Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah..

6. Metode Analisis Data

Selain mengevaluasi temuan penelitian, bahan hukum yang diperoleh serta ditelaah lebih lanjut dengan melihat bahan pendukung dari studi kepustakaan dan peraturan perundang-undangan yang terkait. Analisa dilakukan dengan tujuan untuk memberikan penjelasan sistematis dan rasional. Untuk metode analisis data ini, menggunakan metode berikut :

- a. Reduksi data primer dan sekunder yang dikumpulkan penulis awalnya tidak sistematis dan jelas. Seluruh data yang dikumpulkan dikelompokkan secara sistematis sesuai kelompoknya melalui metode reduksi data, yang memungkinkan pemahaman yang mudah.
- b. Penyajian data pada tahap ini, penulis berusaha membuat data yang mereka peroleh mudah dipahami dan disajikan dalam bentuk yang lebih sederhana dan mudah dipahami oleh pembaca. Untuk mencapai tujuan ini, urutan, kategori, dan metode lainnya digunakan untuk menyajikan data yang sulit dipahami atau belum tersusun dalam bentuk yang mudah dipahami. Dalam

penelitian ini, metode atau pola berpikir deduktif digunakan untuk melakukan analisis bahan hukum. Metode ini dimulai dengan pengajuan premis mayor dan kemudian mengajukan premis minor untuk sampai pada kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan dari penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab, dimana ada keterkaitan bab yang satu dengan yang lainnya. Sistematika penulisan ini akan dijabarkan sebagai berikut:



BAB I PENDAHULUAN

Meliputi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tinjauan tentang Sengketa, Badan Pertanahan Nasional (BPN), Penyelesaian Sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), Sengketa Rumah, Jenis-Jenis Sengketa Perumahan, Tanah Terlantar, dan Rumah Terlantar, serta Penyelesaian Sengketa dalam Perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian yang merupakan jawaban dari perumusan masalah yaitu Prosedur Penyelesaian Sengketa Rumah Terlantar di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal serta Hambatan dalam pelaksanaa tertib Penyelesaian Sengketa Rumah Terlantar dan Solusinya.

BAB IV PENUTUP

Berisi kesimpulan yang merupakan pernyataan singkat dari hasil penelitian dan pembahasan dilengkapi dengan saran yang dibuat berdasarkan temuan pada saat penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Sengketa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), sengketa didefinisikan sebagai perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Kemudian, menurut *Black's Law Dictionary*, istilah sengketa merujuk pada “*dispute*” yang diartikan sebagai “*a conflict or controversy; a conflict of claim or rights; an assertion of a right; claim, or demand on one side, met by contrary claims or allegations on the other. The subject of litigation; the matter for which a suit is brought an upon which issue is joined, an in relation to which jurors are called and witnesses examined*”.⁸ Berdasarkan pengertian tersebut, sengketa diartikan sebagai sebuah konflik yang disebabkan karena adanya perbedaan pendapat antara satu pihak dengan pihak lainnya karena adanya tuntutan hak dari salah satu pihak.

Akan tetapi, sejatinya pengertian sengketa memiliki perbedaan dengan konflik, meskipun maknanya saling berdekatan. Dalam hal ini, sengketa merupakan suatu respon lanjut atas terjadinya konflik. Suatu konflik tidak selalu membawa sengketa, namun adanya sengketa sudah pasti karena adanya konflik. Hal ini sebagaimana pendapat dari beberapa pakar hukum, diantaranya yakni Rachmadi Usman yang menyatakan bahwasanya sengketa baru lahir manakala terdapat suatu konflik yang disebabkan karena adanya pihak yang

⁸ *Black's Law Dictionary*, (1968: 558).

menyuarakan ketidakpuasan atas haknya.⁹ Sejalan dengan hal tersebut, Suyud Margono juga menyatakan bahwasanya sengketa terjadi karena tidak adanya titik terang antara pihak-pihak yang bersengketa atau dalam hal ini masing-masing pihak saling berpegang teguh pada pendiriannya masing-masing.¹⁰ Artinya, apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan namun ia tidak menyatakan ketidakpuasannya, baik secara langsung maupun tidak langsung, maka hal tersebut hanya menjadi sebuah konflik saja dan belum menjadi sebuah sengketa.

Dalam praktiknya, istilah sengketa sangat erat digunakan dalam hukum privat, khususnya dalam konteks hukum perjanjian (kontrak). Dalam hal ini, sengketa yang timbul dikarenakan adanya pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam suatu kontrak sehingga memunculkan adanya ketidakpuasan salah satu pihak. Kemudian, pihak yang merasa dirugikan menuntut adanya upaya penyelesaian agar haknya terpenuhi. Adapun, upaya dalam menyelesaikan suatu sengketa terbagi menjadi dua macam, yakni penyelesaian sengketa melalui litigasi dan penyelesaian sengketa non-litigasi.

Pertama, penyelesaian sengketa melalui litigasi. Yakni suatu upaya hukum dalam menyelesaikan suatu konflik melalui sistem peradilan, dimana semua pihak yang bersengketa dihadapkan di ruang sidang dan mengutarakan keinginannya. Adapun, *output* dari proses penyelesaian sengketa melalui

⁹ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 1.

¹⁰ Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, hlm. 34.

litigasi ini berupa suatu putusan hakim yang berisikan penetapan terkait pihak yang dinyatakan menang dan pihak yang dinyatakan kalah.¹¹ Dari konsep tersebut, tidak jarang justru melahirkan suatu konflik baru berupa munculnya permusuhan di antara para pihak tersebut.

Kedua, penyelesaian sengketa non-litigasi. Yakni suatu upaya hukum dalam menyelesaikan suatu konflik yang tidak melalui sistem peradilan, sehingga *output* yang dihasilkan tidak lagi berorientasi pada kemenangan salah satu pihak semata namun agar menciptakan keuntungan bagi kedua belah pihak (*win-win solutions*). Di Indonesia, upaya penyelesaian sengketa non-litigasi dilegitimasi melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Adapun, bentuk-bentuk penyelesaian sengketa berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 antara lain:

1. Arbitrase, yakni cara penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang disebut Arbiter sebagai pemutus keputusan. Dalam hal ini, arbiter bertindak layaknya seorang “hakim” dalam proses litigasi, namun para arbiter tersebut dapat sejatinya dapat dipilih oleh masing-masing pihak.¹² Dengan demikian, para pihak menyatakan sejak awal untuk setuju dan menerima hasil putusan tersebut secara final dan mengikat.
2. Mediasi, yakni cara penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga (mediator), namun ia hanya bertindak sebagai pihak yang netral

¹¹ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm. 76.

¹² Munir Fuady, *Arbitrase Nasional dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 47.

dan memfasilitasi jalannya proses mediasi. Dalam hal ini, mediator tidak berkedudukan sebagai pihak yang memutuskan keputusannya, namun keputusan tersebut dikembalikan kepada para pihak. Tujuannya adalah untuk mencapai mufakat melalui kesepakatan bersama.¹³

3. Konsiliasi, yakni suatu proses yang hampir sama dengan mediasi. Dalam hal ini para pihak yang bersengketa melibatkan pihak ketiga yang netral dan tidak memihak. Biasanya konsiliasi mengacu pada suatu proses yang mana pihak ketiga bertindak sebagai pihak yang mengirimkan suatu penawaran penyelesaian antara para pihak tetapi perannya lebih sedikit dalam proses negosiasi dibandingkan seorang mediator. Dengan demikian, tugas dari konsiliator hanyalah sebagai pihak fasilitator untuk melakukan komunikasi di antara pihak sehingga dapat ditemukan solusi oleh para pihak sendiri.¹⁴
4. Negosiasi, yakni suatu proses tawar menawar atau pembicara untuk mencapai suatu kesepakatan terhadap masalah tertentu yang terjadi diantara para pihak. Dalam hal ini, negosiasi dilakukan baik karena ada sengketa para pihak maupun hanya belum ada kata sepakat disebabkan belum pernah dibicarakan hal tersebut. Negosiasi dilakukan oleh negosiator yang bisa berasal dari para pihak yang berkepentingan sendiri, sampai kepada negosiator khusus misalnya seorang lawyer.¹⁵

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid*, hlm. 52.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 42.

5. Konsultasi, yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan bantuan pihak ketiga yang disebut konsultan, yang mana ia bertugas untuk memberikan pendapatnya atas suatu konflik kepada klien-nya. Dalam hal ini, klien tidak terikat pada pendapat hukum yang diberikan seorang konsultan. Artinya, klien bebas untuk menggunakan pendapat hukum tersebut atau tidak menggunakannya sehingga keputusan berada di tangan klien.
6. Penilaian Ahli, yakni suatu upaya resolusi konflik dengan melibatkan pihak ketiga yang merupakan pakar atau ahli dalam suatu bidang tertentu untuk memberikan pendapatnya atau evaluasi atas objek konflik tersebut.

B. Tinjauan Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN)

1. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional atau yang disingkat dengan BPN merupakan suatu lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang dibentuk melalui Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 (Kepres 26/1988). Dalam Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 (Kepres 26/1988) mengatur bahwasanya Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tugas untuk membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah,

pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

Akan tetapi, pada tahun 2020 dikeluarkan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 (Perpes 48/2020) tentang Badan Pertanahan Nasional sehingga dapat diartikan bahwasanya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 (Kepres 26/1988) bukan lagi menjadi dasar hukum pembentukan Badan Pertanahan Nasional (BPN), melainkan hanya sebagai tonggak awal mula lahirnya Badan Pertanahan Nasional (BPN). Lebih lanjut, dalam Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 (Perpes 48/2020) mendefinisikan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga pemerintah non kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada pemerintah.

Adapun, tugas dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 (Perpes 48/2020) berupa Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) yakni melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sedangkan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) diatur dalam Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 (Perpres 48/2020) yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan fungsi sebagai:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survey dan dan

- pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
 - d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
 - e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
 - f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
 - g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
 - h. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan badan pertanahan nasional (bpn);
 - i. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan badan pertanahan nasional (bpn);
 - j. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
 - k. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan

1. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai suatu lembaga pemerintah memiliki kewenangan tertentu, yang mana kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam bidang pertanahan sesuai dengan TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Kemudian, dikeluarkanlah Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 (Kepres 34/2003) tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan sebagai manifestasi upaya pemerintah dalam mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu serta untuk melaksanakan TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001.

Adapun, kewenangan yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 (Kepres 34/2003) antara lain:

- 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) Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:

- a) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia;
- b) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan *e-commerce* dan *e payment*;
- c) Pemetaan kadastral 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;
- d) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

2. Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Sengketa pertanahan ditimbulkan karena adanya konflik yang memiliki objek seputar tanah. Akar dari sengketa pertanahan harus diidentifikasi guna mencari jalan keluar atau bentuk penyelesaian yang akan dilakukan. Telah dijelaskan sebelumnya bahwasanya terhadap suatu sengketa, dapat

dilakukan 2 (dua) cara upaya penyelesaian sengketa yakni litigasi dan nonlitigasi. Adapun, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan sebagai alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi).

Dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) sendiri telah memiliki beberapa peraturan khusus untuk menyikapi masalah pertanahan yang muncul, yakni antara lain Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN 21/2020). Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 (Permen ATR/BPN 21/2020), kewenangan Penanganan kasus pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) di luar pengadilan digolongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi, yakni Kasus Berat, Kasus Sedang dan Kasus Ringan.¹⁶

Kasus Berat merupakan kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan. Kasus Sedang merupakan Kasus antar pihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan. Sedangkan Kasus Ringan merupakan Kasus Pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis

¹⁶ Awang Hardian, *Penanganan Masalah Pertanahan Berdasarkan Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus*, Rampai Jurnal Hukum, Vol. 2 No. 1, 2023, hlm. 17.

administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk Penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.

Secara teknis, penanganan sengketa pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara berurutan dilakukan dengan mekanisme/tahapan sebagai berikut:¹⁷

a. Pengkajian Kasus

Pengkajian kasus dilakukan untuk menguraikan informasi dasar seperti identitas para subjek, objek sengketa, status objek kasus, riwayat kasus, data/ atau dokumen yang tersedia, klasifikasi kasus, dan hal lain yang dianggap penting agar dapat memudahkan memahami kasus yang ditangani dan menjadi dasar untuk melaksanakan Gelar Kasus Awal.

b. Gelar Awal

Gelar Kasus Awal dilakukan dengan tujuan untuk menentukan pihak terkait, merumuskan rencana penanganan, menentukan hukum yang dapat diterapkan, menentukan data yuridis, data fisik, data lapangan dan bahan yang diperlukan, menyusun rencana kerja penelitian; dan menentukan target dan waktu penyelesaian sehingga menjadi dasar dalam pemberitahuan kepada instansi lain jika kasus merupakan kewenangan instansi lain, menyiapkan tanggapan atau jawaban kepada pengadu, atau menyiapkan kertas kerja Penelitian sebagai dasar melaksanakan Penelitian.

¹⁷ *Ibid.*

c. Penelitian

Penelitian dilakukan dengan tujuan antara lain; Pertama, mengumpulkan data fisik guna menunjukkan letak, luas dan batas tanah, dan lain sebagainya yang terkait dengan kasus yang ditangani. Kedua, mengumpulkan data yuridis. Ketiga, mengumpulkan data lapangan yang berisikan fakta yang menggambarkan kondisi senyatanya, penguasaan, dan pemanfaatan penggunaan tanah yang menjadi objek kasus. Dalam hal tidak ditemukan data fisik dan data yuridis, maka dilakukan penelusuran terhadap proses penerbitan hak atas tanah dalam daftar isian/daftar umum, meminta keterangan petugas yang memproses penerbitan hak atas tanah, meminta keterangan para pihak, dan/atau meminta keterangan kepala desa/lurah atau instansi terkait atau pihak lain yang diperlukan. Hasil Penelitian dibuatkan kajian dan dituangkan dalam bentuk laporan hasil Penelitian yang menguraikan tipologi masalah, akar masalah, pokok masalah, riwayat kasus, gambaran kondisi lapangan, posisi atau status hukum masing-masing pihak dari kajian hukum/peraturan perundang-undangan dan masalah hambatan serta saran tindak lanjut Penyelesaian.

d. Ekspos hasil Penelitian dan Rapat Koordinasi

Ekspos hasil Penelitian akan menghasilkan kesimpulan berupa Penyelesaian Kasus atau rekomendasi atau petunjuk masih

diperlukan data atau bahan keterangan tambahan untuk sampai pada kesimpulan dengan penyempurnaan data dan dilakukan penelitian kembali. Jika hal data atau bahan keterangan tambahan telah cukup selanjutnya dilakukan Gelar akhir.

e. Gelar Akhir

Gelar Akhir dimaksudkan untuk mengevaluasi Penanganan yang telah dilakukan, memastikan kesesuaian antara data bukti dan bahan keterangan saksi dan/atau ahli, penyempurnaan berkas Kasus, dan menentukan layak tidaknya penerapan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan terhadap kasus yang ditangani. Hasil Gelar akhir menjadi dasar pengambilan keputusan Penyelesaian Kasus berupa rekomendasi dan usulan penyelesaian kasus.

f. Penyelesaian Kasus

Penyelesaian Kasus berupa laporan penanganan kasus pertanahan yang merupakan satu kesatuan dengan Berkas penanganan kasus pertanahan yang dimulai dari Pengaduan, sampai dengan surat pemberitahuan. Setelah menerima hasil Penyelesaian Kasus maka Penanganan Kasus dinyatakan selesai dengan kriteria yaitu:

- 1) Kriteria Satu (K1) jika penyelesaian bersifat final, berupa keputusan pembatalan, perdamaian, atau surat penolakan tidak dapat dikabulkannya permohonan.

2) Kriteria Dua (K2) berupa:

- i. Surat Petunjuk Penyelesaian Kasus atau Surat Penetapan Pihak yang berhak tetapi belum dapat ditindaklanjuti keputusan penyelesaiannya karena terdapat syarat yang harus dipenuhi yang merupakan kewenangan instansi lain;
- ii. Surat Rekomendasi Penyelesaian Kasus dari Kementerian kepada Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan Kantor Wilayah kepada Kantor Pertanahan atau usulan Penyelesaian dari Kantor Pertanahan kepada Kantor Wilayah dan Kantor Wilayah kepada Menteri.
- iii. Kriteria Tiga (K3) berupa surat pemberitahuan bukan kewenangan Kementerian.

Selain itu, berdasarkan ruang lingkup yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 yakni terkait mediasi. Adapun, pengertian mediasi yakni suatu cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.

Mediasi dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas

inisiatif pihak yang bersengketa yang pada prinsipnya Mediasi wajib dihadiri oleh para pihak/ principal. Dalam hal Mediasi tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek sengketa untuk memperoleh putusan perdamaian agar mempunyai kekuatan hukum mengikat.

C. Tinjauan Tentang Sengketa Rumah

1. Sengketa Rumah

Dalam penyelesaian sengketa atau konflik rumah yang diambil alih oleh negara, prinsip hak milik menjadi dasar yang harus diperhatikan. Tentu saja, Hak Milik Negara (HMN) untuk pembangunan dan kepentingan umum adalah prinsip lain yang dipertimbangkan saat menganalisis dan menyelesaikan sengketa rumah pribadi di Hindia Belanda yang diambil alih oleh negara.

Menurut Prof. R.M.T. Sukanto Notonagoro, hak memiliki arti pengakuan atau tuntutan atas sesuatu (benda-bisa berupa barang/fisik yang berwujud, jasa atau pengetahuan / informasi yang tidak berwujud) yang dapat dilaksanakan atau dihormati oleh pihak lain.¹⁸

Teori Hukum Agraria Nasional yang menghargai kepemilikan fisik atau yuridis harus dihormati. Menurut Alexandr Opoulou terdapat 3 (tiga) elemen dasar hak kepemilikan, yaitu:

¹⁸ Sonny Sumarsono, *Ekonomi Manajemen Sumber Daya Manusia dan Ketenagakerjaan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2003, hlm. 4.

- a. Eksklusivitas hak untuk memilih penggunaan sumber daya
- b. Eksklusivitas hak atas layanan sumber daya
- c. Hak untuk menukar sumber daya di persyaratan yang disetujui bersama.¹⁹

Namun, Vincent RJ menyatakan bahwa "hak" terdiri dari lima komponen utama, yaitu:

- a. Subjek hak, yaitu pemegang hak. Mereka lebih sebagai individu, tetapi bisa juga dalam bentuk kelompok (keluarga, suku, perusahaan, bangsa, negara bagian, wilayah, budaya, bahkan mungkin properti global).
- b. Objek hak, apa itu hak, baik positif atau negatif sebagai klaim atas sesuatu yang benar.
- c. Latihan hak, suatu aktivitas yang menghubungkan antara subjek (pemegang) dengan objek (apa yang diklaim sebagai hak) (aktivitas sekamar menghubungkan subjek ke objek).
- d. Pengemban tugas korelatif, ketika hak dilampirkan bagi seseorang berarti melawan orang lain yang tidak mendapatkan hak ini, jadi perjuangan untuk 'mengalahkan' semua penghalang penghalang dari yang lain pesta.
- e. Pembeneran hak, adalah pertanyaan tentang pembeneran bahwa sesuatu ini adalah milik orang atau kelompok (pertanyaan tentang

¹⁹ Bambang Slamet Riyadi, *Law of Agrarian Conflict and Resolution Effort: A Claim Dispute of Eigendom Verponding Land*, International Journal of Law, Vol. 3: Issue 3, 2017, hlm. 86.

pembenaran hak).²⁰

Oleh karena itu, hak harus didasarkan pada tuntutan objek atas hak tersebut, dan tidak ada pihak lain yang dapat menentanginya. Itu pasti akan menjadi filosofis nilai dalam undang-undang karena hak asasi manusia universal dijamin oleh hak kepemilikan. Pertanyaannya adalah seberapa efektif hukum di masyarakat Indonesia.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP) menyebutkan bahwa Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah, badan usaha, dan masyarakat. Perumahan, Rumah yang layak dan terjangkau, termasuk prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memadai.

Kawasan permukiman, bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Penataan dan pengembangan dilakukan secara terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Pencegahan dan peningkatan kualitas dilakukan terhadap perumahan kumuh dan kawasan permukiman kumuh. Peran masyarakat diakomodasi dalam perencanaan, pelaksanaan, pengendalian, dan pengawasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU

²⁰ *Ibid.*

PKP) ini juga telah mengalami beberapa kali perubahan, yakni Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2016 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2018 tentang Penyediaan, Perizinan, dan Penyelenggaraan Jaringan Utilitas.

2. Jenis-jenis Sengketa Perumahan

Adapun jenis-jenis sengketa perumahan, yakni sengketa terkait hak atas tanah, berupa sengketa kepemilikan tanah, sengketa batas tanah, sengketa pembebasan tanah, sengketa ganti rugi tanah. Sengketa terkait pembangunan perumahan, yaitu sengketa kualitas bangunan sengketa fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos), sengketa serah terima rumah, sengketa Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Sengketa terkait pengelolaan perumahan, yakni sengketa iuran pengelolaan lingkungan (IPL), sengketa keamanan dan kebersihan lingkungan, sengketa pengelolaan sampah, sengketa pemilihan pengurus RT/RW

D. Tinjauan Tentang Tanah Terlantar dan Rumah Terlantar

1. Tanah Terlantar

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), salah satu definisi dari tanah yakni permukaan bumi yang mempunyai batas-batas tertentu. Sedangkan arti dari terlantar yakni suatu keadaan tidak terpelihara atau tidak terawat. Dengan demikian, secara terminologi, tanah terlantar dapat diartikan sebagai suatu permukaan bumi yang yang memiliki batas-batas tertentu namun tidak terawat.

Adapun, definisi dari tanah terlantar secara hukum diberikan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 (PP 20/2021) tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Dalam hal ini, tanah terlantar yakni tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara.

Lebih lanjut, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 (PP 20/2021) disebutkan bahwasanya Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara Pemegang Hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah. Adapun, pemegang hak atas tanah memiliki kewajiban untuk mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 (PP 20/2021). Apabila pemegang hak tidak menjalankan amanah yang ada dalam Pasal 4 ayat (1), maka tanah tersebut sangat berisiko masuk ke dalam tanah yang dikategorikan terlantar.

Dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 (PP 20/2021), menjelaskan bahwasanya tanah Hak Milik (HM) akan menjadi objek penertiban tanah terlantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara sehingga: (i) dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan; (ii)

dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak; atau (iii) fungsi sosial Hak Atas Tanah tidak terpenuhi, baik Pemegang Hak masih ada maupun sudah tidak ada.

Sementara, dalam Pasal 7 ayat (3) menjelaskan bahwasanya tanah Hak Guna Bangunan (HGB) akan menjadi objek penertiban tanah terlantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak. Kemudian, tanah Hak Guna Usaha (HGU) menjadi objek penertiban tanah terlantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan/atau tidak dimanfaatkan terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya hak. Yang terakhir, tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah menjadi objek penertiban tanah terlantar jika dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara terhitung mulai 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya dasar penguasaan atas tanah yang dikeluarkan melalui keputusan atau surat dari pejabat yang berwenang.

2. Rumah Terlantar

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), rumah diartikan sebagai suatu bangunan yang dapat ditinggali. Sedangkan arti dari terlantar yakni suatu keadaan tidak terpelihara atau tidak terawat. Dengan demikian, secara terminologi, rumah terlantar dipahami sebagai suatu bangunan yang

sejatinya dapat ditinggali namun justru tidak ditinggali sehingga menjadi tidak terawat.

Terdapat banyak faktor yang menjadikan suatu rumah dapat menjadi terlantar. Misalnya rumah tersebut ditinggalkan oleh penghuni rumah karena merasa tidak menemukan kenyamanan di rumah tersebut, tidak ada ahli waris dari pewaris rumah sehingga menjadikan rumah tersebut tidak ada yang merawatnya, hingga permasalahan mengenai gagal bayar atau macetnya pembayaran antara penghuni rumah selaku debitur dengan pihak pemberi kredit rumah tersebut. Rumah yang terlantar bertahun-tahun tidak hanya akan merusak fisik rumah tersebut, namun juga berpotensi untuk dipertanyakan terkait kepemilikannya manakala jangka waktu sertifikat rumahnya habis.

Dalam hal ini, manakala rumah tersebut bersertifikat Hak Milik yang selanjutnya disingkat (SHM), maka tidak menjadi masalah manakala rumah tersebut tidak ditinggal bertahun-tahun, mengingat SHM tidak memiliki batas waktu keabsahannya. Akan tetapi, akan menjadi suatu masalah manakala rumah tersebut berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) dan terlantar. Hal ini dikarenakan mengingat Hak Guna Bangunan (HGB) memiliki jangka waktu kepemilikan hanya selama 30 tahun (meskipun bisa diperpanjang), namun apabila setelah jangka waktu tersebut tidak dilakukan perpanjangan atau pengurusan sertifikat propertinya, maka statusnya akan berubah menjadi milik negara sebagai rumah atau tanah terlantar. Adapun, contoh rumah yang menggunakan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB)

yakni biasanya rumah yang baru dibeli dari pengembang, yang mana hal tersebut hanya berlaku selama jangka waktu tertentu.

E. Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Perspektif Islam

Pada prinsipnya, dalam hukum Islam manakala terdapat suatu sengketa, maka harus merujuk pada *Al-Quran* dan *Al-Hadist* sebagai sumber hukum Islam yang utama. Meskipun dalam hal ini, tidak ada ketentuan dalam hukum Islam yang secara spesifik mengatur mengenai cara penyelesaian sengketa tanah, namun dalam Islam menganjurkan agar kedua belah pihak memiliki bukti dalam upaya penyelesaian permasalahan mengenai tanah. Lebih lanjut, ketika terjadi sengketa dalam perspektif hukum Islam, maka terdapat dua jalur penyelesaian yang dapat ditempuh, yaitu *hakam* dan *islah*. *Hakam* dalam bentuknya yang paling konkret menjelma menjadi *qadhi* (hakim) atau peradilan (*qadha/ hukumah*).²¹ Adapun, *hakam* dalam Al-quran antara lain tercermin dalam QS. An-Nisa ayat 105 yang berbunyi:

إِنَّا أَنْزَلْنَا إِلَيْكَ الْكِتَابَ بِالْحَقِّ لِتَحْكُمَ بَيْنَ النَّاسِ بِمَا أَرَبَكَ اللَّهُ وَلَا تَكُنْ لِلْخَائِبِينَ حَصِيمًا

Artinya: Sesungguhnya Kami telah menurunkan Kitab (Al-Qur'an) kepadamu (Nabi Muhammad) dengan hak agar kamu memutuskan (perkara) di antara manusia dengan apa yang telah Allah ajarkan kepadamu. Janganlah engkau menjadi penentang (orang yang tidak bersalah) karena (membela) para pengkhianat.

²¹ Muhammad Salam Madkur, *Peradilan dalam Islam*, Surabaya, Bina Ilmu, 1993, hlm. 33.

Sedangkan *islah* merupakan lembaga hukum yang mendamaikan para pihak, baik melalui pihak ketiga ataupun tidak.²² Adapun, *Islah* dalam Al-quran tercermin dalam QS. An-Nisa ayat 128 yang berbunyi:

وَإِنْ امْرَأَةٌ خَافَتْ مِنْ بَعْلِهَا نُشُوزًا أَوْ إِعْرَاضًا فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا أَنْ يُصْلِحَا بَيْنَهُمَا صُلْحًا وَالصُّلْحُ خَيْرٌ وَأُحْضِرَتِ الْأَنْفُسُ الشُّحَّ وَإِنْ تُحْسِنُوا وَتَتَّقُوا فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرًا

Artinya: Jika seorang perempuan khawatir suaminya akan nusyuz atau bersikap tidak acuh, keduanya dapat mengadakan perdamaian yang sebenarnya. Perdamaian itu lebih baik (bagi mereka), walaupun manusia itu menurut tabiatnya kikir. Jika kamu berbuat kebaikan dan memelihara dirimu (dari nusyuz dan sikap tidak acuh), sesungguhnya Allah Maha Mengetahui terhadap apa yang kamu kerjakan.

Di samping itu, terdapat pandangan lain yang menyatakan bahwasanya penyelesaian sengketa pada prinsipnya dapat menempuh tiga jalur, yaitu dengan cara damai (*shulh*), arbitrase (*tahkim*) dan terakhir melalui proses peradilan (*al-qadha*).²³ Perbedaan dua pendapat di atas terletak pada konsep *hakam*, *tahkim* dan *al-qadha*.

Istilah *hakam* dan *tahkim* dipahami dengan suatu cara penyelesaian sengketa secara damai yang melibatkan pihak ketiga sebagai penengah. Adapun, pihak ketiga ini biasanya merupakan arbitrator atau mediator. Hal ini mirip dengan *shulhu*, yakni suatu cara penyelesaian sengketa dengan cara damai namun tidak ada kehadiran pihak ketiga. Bila dilihat dari akar katanya, *hakam* dan *tahkim*

²² Al-Munawar, Said Agil Husin, "Islah: Kajian Hukum Islam dan Hukum Positif" dalam *Hukum Islam dan Pluralitas Sosial*, Penamadani, Jakarta 2004, hlm. 60.

²³ Gemala Dewi *et.al.*, *Hukum Perikatan dalam Islam di Indonesia*, Kencana dan FH UI, Jakarta, 2005, hlm. 135.

juga dapat dipahami sebagai penyelesaian sengketa menurut hukum dengan *al qadha* (peradilan) sebagai tempatnya. Sejalan dengan hal tersebut, pada masa Nabi Muhammad SAW dan para shahabat juga dikenal penyelesaian sengketa dengan cara mediasi atau *al-wasathah*. Sementara itu, *al-qadha* (peradilan) dapat diartikan sebagai memutuskan, menyelesaikan, menetapkan dan lain-lain. Secara istilah, menurut Salam Madkur, lembaga pengadilan adalah (tempat-pen) memutuskan sengketa antara manusia berdasarkan (ketentuan) yang telah diturunkan Allah.²⁴

Dengan demikian, Islam mengenal dua paradigma dalam penyelesaian sengketa yaitu paradigma litigasi dan nonlitigasi. Paradigma litigasi adalah suatu pandangan dan keyakinan mendasar bahwa satu-satunya institusi yang tepat untuk menyelesaikan sengketa adalah lewat pengadilan. Sebaliknya, paradigma non-litigasi berangkat dari asumsi dasar bahwa penyelesaian sengketa tidak harus melalui hukum dan pengadilan.

Spirit yang dibawa oleh Islam lebih mengedepankan cara penyelesaian sengketa secara damai terlebih dahulu di luar pengadilan. Hal ini sebagaimana ditemukan dalam berbagai ayat di Al-Qur'an maupun Al-Hadits, yang menganjurkan untuk menyelesaikan sengketa secara damai. Anjuran berdamai itu antara lain disebutkan dalam QS. An-Nisa ayat 35, ayat 128, dan ayat 129, QS. Al-Baqarah ayat 182, 224, 228, dan 228, serta QS. Al-Hujurat ayat 9 dan 10. Bahkan, dalam konteks sengketa atau konflik yang telah mengeras menjadi perang terbuka pun, ajaran Islam tetap menganjurkan untuk dilakukan

²⁴ Muhammad Salam Madkur, *op.cit*, hlm. 20.

perdamaian. Dari ayat-ayat al-Qur'an di atas memang tidak secara spesifik menjelaskan tentang penyelesaian damai sengketa tanah, namun terdapat nilai-nilai yang diajarkannya yang dapat diimplementasikan dalam menyelesaikan semua jenis kasus, termasuk sengketa tanah.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Penyelesaian Sengketa Rumah Terlantar di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal

1. Perumahan Citra Harmoni 6 Kota Kendal

Kota Kendal merupakan 1 dari 35 Kota atau Kabupaten yang berada dalam wilayah provinsi Jawa Tengah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2019, Kota Kendal ditetapkan sebagai kota yang memiliki Kawasan Ekonomi Khusus Zona Industri. Jumlah Kawasan Ekonomi Khusus di Kota ini terdapat 1000 Hektar dengan jumlah penduduk 1,01 juta jiwa dan Kawasan permukiman 5.485 Hektar.²⁵

Kawasan permukiman di Kelurahan Bandengan salah satunya. Berdasarkan data Dinas Pencatatan Sipil Kota Kendal per tahun 2022, jumlah penduduk Kelurahan Bandengan adalah 5.429 jiwa dengan jumlah laki-laki 2.762 jiwa atau 50,97% dan jumlah penduduk perempuan 2.667 jiwa atau 49,13%.

Sementara itu Kelurahan Bandengan terdapat beberapa perumahan, diantaranya Perumahan Citra Harmoni 6. Perumahan Citra Harmoni 6 berlokasi di Jalan Laut, Krajan, Bandengan, Kecamatan Kendal, Kabupaten

²⁵ <https://kek.go.id/id> , diakses pada tanggal 5 agustus 2024, 14.50 WIB

Kendal, Jawa Tengah. Perumahan tersebut memiliki 15 Blok yakni Blok A sampai dengan Blok O dengan tipe rumah 30 (subsidi).

Luas bangunan tipe rumah 30 (subsidi) yaitu 30m² dengan luas lahan 60m². 2 kamar tidur, 1 kamar mandi. Spesifikasi teknis:

- a. Atap : Genteng Lokal
- b. Dinding : Bata Ringan
- c. Lantai & Pondasi : Keramik & Beton Bertulang

2. Prosedur Penjualan Rumah di Perumahan Citra Harmoni 6

Penjualan Rumah di Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal menggunakan sistem booking. Sistem booking sendiri memungkinkan seseorang untuk memesan produk atau jasa secara manual atau otomatis melalui platform digital. Istilah booking dalam penjualan rumah di perumahan citra harmoni 6 biasa disebut Uang Tanda Jadi yang selanjutnya disingkat UTJ.

Dari pihak developer perumahan citra harmoni 6 untuk saat ini memberikan harga promo UTJ sejumlah 500.000,00 sudah termasuk serah terima kunci. Sedangkan harga normal UTJ sejumlah 500.000,00 ditambah uang muka sejumlah 2.000.000,00. Namun uang muka 2.000.000,00 tersebut dapat dibayarkan setelah pihak developer perumahan citra harmoni 6 mengetahui bahwa kondisi ekonomi konsumen bisa lanjut membayar atau

tidak. Kondisi dapat lanjut atau tidaknya dapat diketahui oleh pihak developer perumahan citra harmoni 6 dari BI checking.²⁶

Istilah BI Checking merupakan pengecekan riwayat kredit di Sistem Informasi Debitur Bank Indonesia yang dilakukan oleh debitur. Dengan dilakukannya BI checking pihak developer perumahan Citra Harmoni 6 dapat menyeleksi konsumen yang akan melakukan pembelian rumah. Jika BI Checkingnya sudah bagus maka bisa dilakukan pemberkasan sebagai syarat dari bank. Syarat-syarat tersebut yaitu:

- a. Foto Copy KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- b. Foto Copy KK (Kartu Keluarga)
- c. Surat Keterangan Pekerja
- d. Slip Gaji 3 bulan terakhir
- e. Rekening Koran 3 bulan terakhir
- f. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
- g. Buku Nikah jika sudah menikah

Kemudian jika berkas tersebut diatas sudah diserahkan ke pihak developer dan diteruskan ke pihak bank maka selanjutnya dilakukan pengolahan berkas. Setelah berkas diolah oleh pihak bank lalu dilakukan sebuah wawancara bank atau verifikasi. Verifikasi bertujuan untuk mencegah terjadinya pencurian identitas dan pemalsuan data.²⁷

²⁶ Wawancara dengan Azalia Evanthe Devi selaku marketing Perumahan Citra Harmoni 6 pada tanggal 9 Agustus 2024 di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal

²⁷ Wawancara dengan Azalia Evanthe Devi selaku marketing Perumahan Citra Harmoni 6 pada tanggal 9 Agustus 2024 di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal

Tindakan pemalsuan data pribadi diatur dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2002 tentang Perlindungan Data Pribadi tertuang dalam Pasal 66 dan Pasal 68, yang berbunyi “Setiap orang dilarang membuat data pribadi palsu atau memalsukan data pribadi untuk keuntungan diri sendiri atau orang lain yang dapat mengakibatkan kerugian pada orang lain.” Apabila hal tersebut dilakukan maka pelaku diancam dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 6.000.000.000.

Setelah dilakukannya verifikasi, maka akan terjadi 2 (dua) kemungkinan yaitu disetujui atau tidaknya berkas. Biasanya jika tidak disetujui terjadi beberapa kemungkinan dari berkas tersebut berupa kondisi konsumen tidak sesuai dengan lapangan. Misalnya, saat calon konsumen akan membeli rumah masih dalam keadaan bekerja, namun saat dilakukan pemberkasan calon konsumen tersebut resign atau pindah tempat kerja. Sehingga terjadi ketidaksesuaian dengan surat keterangan kerja diawal pemberkasan. Sedangkan jika berkas disetujui maka konsumen mempunyai dua kemungkinan, yang pertama berupa nilai KPR (Kredit Pemilikan Rumah) besarnya sama.

Di Perumahan Citra Harmoni 6 sendiri nilai KPR (Kredit Pemilikan Rumah) sejumlah 160.000.000,00. Kemungkinan lainnya berupa turun plafon yaitu situasi dimana pinjaman yang dicairkan jumlahnya lebih kecil dari nilai yang sudah diajukan. Contohnya, calon konsumen mempunyai angsuran lain (angsuran motor, cicilan bank, pinjaman online, dan keadaan

lain yang serupa) maka terkadang akan ada pengkondisian penurunan plafon. Cara pengondisian penurunan plafon bagi calon konsumen berupa melakukan penambahan biaya lagi agar yang awalnya 160.000.000,00 KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang disetujui bisa turun. Misalnya dari 160.000.000,00 jadi 150.000.000,00 dan itu nanti pengaruhnya akan ke besaran kredit yang konsumen terima.²⁸

Jika kredit sudah disetujui maka akan keluar SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit) sehingga dari pihak developer Perumahan Citra Harmoni 6 dengan konsumen dapat melangsungkan akad jual beli. Dilangsungkannya akad jual beli maka calon konsumen, pihak developer Perumahan Citra Harmoni 6, notaris dan pihak bank harus bertemu. Dengan tujuan untuk mengurus berkas. Jika semuanya sudah selesai maka kunci diberikan kepada konsumen.

Adapun Dasar Hukum Perdata Akad Jual beli dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.”

Serta Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini telah mencapai sepakat tentang

²⁸ Wawancara dengan Azalia Evanthe Devi selaku marketing Perumahan Citra Harmoni 6 pada tanggal 9 Agustus 2024 di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal

kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

3. Mekanisme pembayaran pembelian Rumah di Perumahan Citra

Harmoni 6

Mekanisme pembayaran pembelian Rumah di Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal mempunyai 2 mekanisme pembayaran yakni KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dan Cash. Mekanisme pembayaran pembelian Rumah di Perumahan Citra Harmoni 6 lebih fokus ke pembayaran KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Karena memudahkan masyarakat dalam memiliki rumah dengan cara yang lebih fleksibel dan terjangkau. Sedangkan mekanisme pembayaran cash dibagi menjadi 2 berupa:

- a. *Cash* keras, misalnya harga rumah 160.000.000,00 berarti saat itu juga calon konsumen harus membayar lunas 160.000.000,00
- b. *Cash* tempo, Pihak developer perumahan Citra Harmoni 6 memberikan syarat tempo atau waktu 3 bulan. Berarti jumlah pembayaran 160.000.000,00 dibagi 3 dengan nominal yang sudah ditentukan dan harus lunas dalam tempo 3 bulan. Cash tempo ini memiliki tujuan untuk menyesuaikan diri dengan kondisi pasar, pembayaran tempo dapat disesuaikan dengan kondisi pasar dan kebutuhan pelanggan. Misalnya, dalam kondisi ekonomi yang sulit,

perusahaan dapat memberikan jangka waktu pembayaran yang lebih panjang untuk membantu pelanggan.²⁹

4. Sengketa yang sering terjadi berkaitan dengan pembelian Rumah di Perumahan Citra Harmoni

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli rumah.³⁰ Kenyataannya, pada praktiknya perputaran uang melalui kredit tidak selalu lancar. Ada saatnya uang tersebut tersedat dan tidak kembali ke bank dikarenakan faktor internal maupun faktor eksternal dari konsumen sehingga terjadi hal-hal diluar perkiraan yang menyebabkan tidak dapat membayar hutangnya kembali ke bank. Dalam kondisi ini tercipta apa yang disebut dengan kredit macet.

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya, tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, tidak melakukan apa yang sudah dijanjikan atau melakukan apa yang sudah dijanjikan namun terlambat, serta melakukan suatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Kredit macet karena hal tersebut diatas dalam hukum dapat disebut sebagai perbuatan wanprestasi. Wanprestasi (*breach of contract*), wanprestasi dalam Bahasa Belanda *wanprestatie* yang artinya tidak terpenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-

²⁹ Wawancara dengan Azalia Evanthe Devi selaku marketing Perumahan Citra Harmoni 6 pada tanggal 9 Agustus 2024 di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal

³⁰ Sikapuangmu.ojk.go.id/ diakses pada tanggal 2 agustus 2024, 02.41 WIB

pihak tertentu didalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang.

Kasus tersebut masih sering terjadi di perumahan Citra Harmoni Kota Kendal sehingga menjadi sengketa antara konsumen dengan pihak Bank Tabungan Negara (BNI). Kredit macet dapat menyebabkan lumpuhnya bank tersebut bahkan bisa mengakibatkan ketidak mampunya memenuhi semua kewajiban keuangannya karena dilikuidasi (*insolvable*).³¹

Dalam kasus tersebut pihak Bank Tabungan Negara dapat mengajukan pembatalan. *Teori Actio Pauliana* dalam Pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "meskipun demikian, tiap orang berpiutang boleh mengajukan batanya segala perbuatan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh si berutang dengan nama apapun juga, yang merugikan orang-orang berpiutang, asal dibuktikan, bahwa ketika perbuatan dilakukan, baik si berutang maupun orang dengan atau untuk siapa si berutang itu berbuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan orang-orang berpiutang."

Hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi. Untuk mengajukan hal batalnya perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan cuma-cuma oleh si berutang, cukuplah si berpiutang

³¹ Wawancara dengan Azalia Evanthe Devi selaku marketing Perumahan Citra Harmoni 6 pada tanggal 9 Agustus 2024 di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal

membuktikan bahwa si berutang pada waktu melakukan perbuatan itu tahu, bahwa ia dengan berbuat demikian merugikan orang-orang yang mengutangkan padanya, tak peduli apakah orang yang menerima keuntungan juga mengetahuinya atau tidak.

Setelah dilakukan banyak pertimbangan maka pihak Bank Tabungan Negara berhak untuk menyita rumah tersebut. Penyitaan terhadap rumah di Perumahan Citra Harmoni 6 yang dihuni oleh konsumen karena tidak dapat memenuhi pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sehingga rumah tersebut menjadi hak Bank Tabungan Negara.

5. Prosedur Penyelesaian Sengketa Rumah Terlantar di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal

Terdapat dua prosedur yang diterapkan untuk penyelesaian sengketa rumah terlantar untuk menangani sengketa hukum, khususnya bidang perdata di Kantor Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal. Dimana hal tersebut menganut sistem hukum nasional di Indonesia yaitu melalui Pengadilan (litigasi) dan Luar Pengadilan (non litigasi).³²

a. Penyelesaian sengketa melalui Pengadilan (litigasi)

Dalam tinjauan ini, litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan, dan non litigasi sebagai proses di luar pengadilan sebagaimana disebut dalam undang-undang Indonesia, walaupun ada terminologi litigasi

³² Wawancara dengan Azalia Evanthe Devi selaku marketing Perumahan Citra Harmoni 6 pada tanggal 9 Agustus 2024 di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal

("litigation") sebagai proses perkara atau perkaranya sendiri, tanpa menunjuk pada pengadilan (*court*). Dalam butir a konsiderans Undang Undang Kekuasaan Kehakiman dinyatakan "Bahwa kekuasaan kehakiman menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan".

Penegakan hukum dan keadilan seharusnya diselenggarakan, mengacu asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman, di antaranya yang penting Pasal 2 Ayat 4 "Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan". Selanjutnya berdasarkan Pasal 3 Ayat 1 Undang-Undang tersebut ditentukan "Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, Hakim dan Hakim Konstitusi wajib menjaga kemandirian peradilan". Dalam penjelasan pasal ini, "Kemandirian Peradilan" adalah bebas dari campur tangan pihak luar dan bebas dari segala bentuk tekanan, baik fisik maupun psikis. Harapan proses peradilan yang mandiri, peradilan dilaksanakan secara objektif yang tidak dipengaruhi subjektivitas apapun. Dalam Pasal 4 Undang-Undang tersebut ditentukan " (1) Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang. (2) Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan

rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.”

Bagaimana sengketa bisnis diselesaikan, terlihat dari Pasal 10 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman, tersebut yang menentukan ”(1) Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya. (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menutup usaha penyelesaian perkara perdata secara perdamaian”. Arti ayat (1) tersebut, layanan untuk mendapatkan keadilan merupakan hak bagi semua orang, akan tetapi hal yang sangat penting ada perbedaan antara yang remeh temeh dan prioritas.

Oleh karena pengadilan sebagai salah satu saluran penyelesaian, maka pengajuan semua perkara ke pengadilan mengakibatkan kondisi penyelesaian sengketa yang tidak proporsional. Prinsip cepat, sederhana, dan biaya ringan menjadi kritikal. Berbagai faktor berperan dalam penyelenggaraan peradilan, sebagaimana diuraikan Rusli Muhammad.

Berupa hal-hal berikut “faktor perkara yang terjadi, faktor peraturan-peraturan hukum, faktor penegak hukum,

faktor fasilitas atau sarana penunjang. Pengadilan bukan pencipta perkara melainkan sebagai lembaga yang bertugas menyelesaikan perkara. Perkara dipandang sebagai masukan mentah yang menjadi bahan olahan pengadilan dalam menghasilkan *output* yang disebut putusan. Posisi penegak hukum pada proses penyelenggaraan peradilan adalah sangat dominan karena semua *input* yang masuk ke dalam proses tersebut baru dapat memberi andil pada *output* manakala telah mendapat pengolahan terlebih dahulu dari penegak hukum”.³³

b. Penyelesaian sengketa di Luar Pengadilan (non litigasi)

Berdasarkan Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan bahwa “Alternatif Penyelesaian Sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa salah satunya dengan cara mediasi”.³⁴

Pasal 6 ayat (3) Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan "Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam Ayat 2 tidak dapat diselesaikan, maka diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui

³³ E-Journal Graduate Unpar, Part B : *Legal Science*, Vol. 1, No. 2, 2014, hlm. 60-61

³⁴ *Ibid*, hlm. 62.

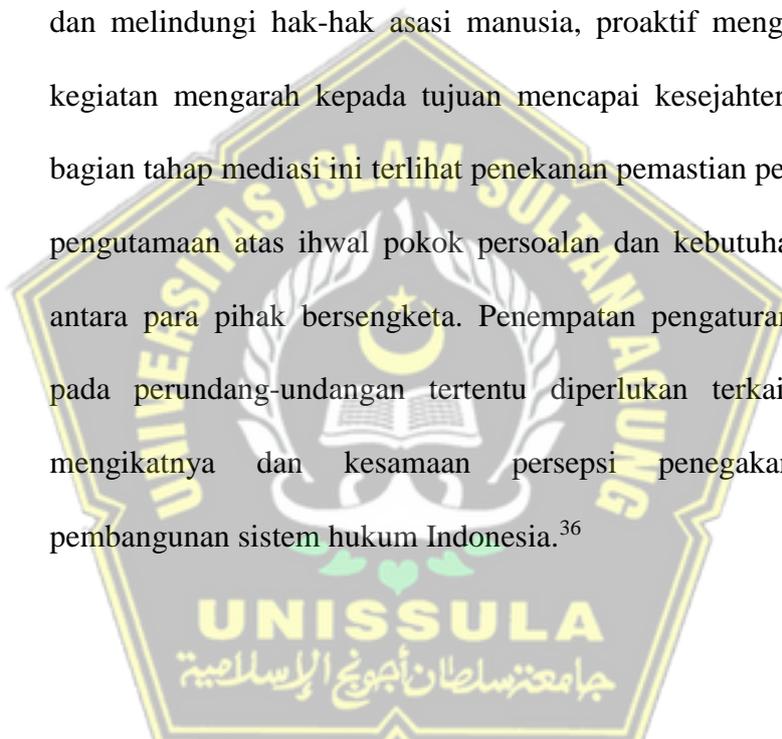
seorang mediator" memperlihatkan kebolehan menggunakan cara lainnya jika pertemuan langsung belum berhasil. Manfaatnya, para pihak berada dalam koridor kesepakatan, dapat memperkirakan dan mengendalikan risiko.

Mediasi ini berpotensi mengembalikan pada posisi obyektif hubungan para pihak, termasuk peran pihak dalam misi yang lebih luas. Cara ini sangat erat dengan kepentingan pergeseran masyarakat pada level yang lebih baik. Pihak ketiga (mediator) diharapkan diharapkan berkontribusi praktik terbaik bagi para pihak mengenai bidang kerjasama.

Pembudayaan untuk mengembangkan paradigma non litigasi, Adi Sulistiyono mengemukakan antara lain sebagai berikut. "Dalam masyarakat yang mempunyai budaya gotong royong, tenggang rasa, musyawarah, dan guyub (*gemeinschaft*) seperti di Indonesia, keberadaan Paradigma Non Litigasi, yang berdasarkan pada konsensus, musyawarah masih berlangsung dalam praktik-praktik penyelesaian sengketa di masyarakat. Mengembangkan penggunaan Paradigma non Litigasi bukan suatu pekerjaan yang mudah, karena yang dibutuhkan yang utama justru membangun kepercayaan masyarakat agar bersedia memberi tempat atau menjadi bagian dari perilaku masyarakat untuk digunakan menyelesaikan sengketa. Faktor-faktor mendorong (1) Krisis kepercayaan masyarakat pada

lembaga peradilan, (2) Penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi merupakan trend, kebiasaan umum yang digunakan dalam pergaulan masyarakat bisnis di seluruh dunia”³⁵

Kekuasaan negara perlu mendorong pemeliharaan cara penyelesaian lebih dari sekedar memecahkan isu sengketa. Dalam negara kesejahteraan, negara selain mempertahankan tata hukum, dan melindungi hak-hak asasi manusia, proaktif mengatur jalan kegiatan mengarah kepada tujuan mencapai kesejahteraan. Dari bagian tahap mediasi ini terlihat penekanan pemastian pemahaman pengutamakan atas ihwal pokok persoalan dan kebutuhan khusus antara para pihak bersengketa. Penempatan pengaturan mediasi pada perundang-undangan tertentu diperlukan terkait dengan mengikatnya dan kesamaan persepsi penegakan untuk pembangunan sistem hukum Indonesia.³⁶



³⁵ Adi Sulistiyono, *Mengembangkan Paradigma Non-Litigasi Di Indonesia*, UPT Penerbitan Dan Pencetakan UNS (UNS Press), Tahun 2006, hlm. 340-343.

³⁶ E-Journal Graduate Unpar, Part B : *Legal Science*, Vol. 1, No. 2, 2014, hlm. 66

B. Hambatan dalam pelaksanaan tertib Penyelesaian Sengketa Rumah

Terlantar di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal dan Solusinya

1. Hambatan dalam pelaksanaan tertib Penyelesaian Sengketa Rumah

Terlantar di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal

Dalam industri properti, khususnya perumahan, proses penyelesaian sengketa yang tertib sangatlah penting. Namun kenyataannya developer Perumahan Citra Harmoni 6 sering menghadapi berbagai hambatan dari konsumen. Biasanya konsumen sulit untuk dihubungi, sulitnya dihubungi akan menghambat proses pelaksanaan tertib penyelesaian sengketa rumah. Sehingga pengambilan keputusan akan tertunda, keputusan terkait penyelesaian sengketa tidak dapat diambil dengan cepat jika konsumen tidak dapat dihubungi. Hal ini akan memperpanjang durasi sengketa.³⁷

Selain itu reputasi Perumahan Citra Harmoni 6 akan tercoreng akibat kasus sengketa yang berlarut-larut akibat konsumen yang sulit dihubungi. Upaya untuk mencari dan menghubungi konsumen yang kabur akan membutuhkan biaya tambahan bagi developer Perumahan Citra Harmoni 6 atau pihak terkait lainnya.

Penyebab konsumen kabur atau sulit dihubungi biasanya karena ketidakmampuan membayar. Konsumen mengalami kesulitan finansial dan

³⁷ Wawancara dengan Azalia Evanthe Devi selaku marketing Perumahan Citra Harmoni 6 pada tanggal 9 Agustus 2024 di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal

tidak mampu memenuhi kewajibannya, sehingga memilih untuk menghilang. Faktor yang menyebabkan ketidakmampuan membayar oleh konsumen ada 2 (dua) yaitu:

a. Faktor Internal

- 1) Penurunan Pendapatan, kehilangan pekerjaan atau pengurangan jam kerja, pemotongan gaji, pensiun dini
- 2) Peningkatan Pengeluaran, biaya hidup yang meningkat (makanan, transportasi, kesehatan)
- 3) Pengelolaan Keuangan yang Buruk, hutang yang berlebihan, penggunaan kartu kredit secara tidak bijak, tidak memiliki anggaran yang jelas.
- 4) Perubahan Status Keluarga, perceraian serta kematian anggota keluarga.
- 5) Masalah Kesehatan, biaya pengobatan yang tinggi, kehilangan kemampuan untuk bekerja.

b. Faktor Eksternal

- 1) Kondisi ekonomi yang tidak stabil, Inflasi yang tinggi dan resesi ekonomi
- 2) Kenaikan harga barang dan jasa, kenaikan harga bahan bakar minyak serta kenaikan harga pangan
- 3) Perubahan Kebijakan Pemerintah, perubahan kebijakan terkait subsidi atau pajak

c. Faktor lainnya

Hutang konsumen yang tinggi, cicilan kendaraan, elektronik, atau barang-barang lainnya.³⁸

2. Faktor yang menyebabkan rumah menjadi terlantar di Perumahan Citra Harmoni 6

Penyebab rumah menjadi terlantar di Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal dikarenakan oleh telatnya pembayaran angsuran pemilik rumah. Sehingga rumah tersebut disita bank dan jadi rumah tak berpenghuni atau terlantar.³⁹

Rumah terlantar dalam hukum secara umum tidak eksplisit didefinisikan dalam Undang-Undang. Namun rumah terlantar sering kali dikaitkan dengan konsep tanah terlantar yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, terutama yang berkaitan dengan agraria.

Kaitannya dengan konsep tanah terlantar, Undang-Undang mengatur tentang tanah yang tidak digunakan, dimanfaatkan, atau dipelihara sesuai dengan peruntukannya. Jika sebuah rumah berdiri di atas tanah yang dinyatakan terlantar, maka secara otomatis rumah tersebut juga dapat dianggap terlantar. Adapun beberapa unsur rumah terlantar. Yang pertama Tidak Digunakan, rumah tidak ditempati atau digunakan untuk aktivitas sehari-hari. Kedua Tidak Dimanfaatkan, rumah tidak menghasilkan nilai ekonomis atau sosial. Unsur rumah terlantar yang

³⁸ Wawancara dengan Azalia Evanthe Devi selaku marketing Perumahan Citra Harmoni 6 pada tanggal 9 Agustus 2024 di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal

³⁹ Wawancara dengan Azalia Evanthe Devi selaku marketing Perumahan Citra Harmoni 6 pada tanggal 9 Agustus 2024 di Kantor Pemasaran Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal

terakhir Tidak Dipelihara, rumah dibiarkan rusak atau tidak dilakukan perawatan.

Konsekuensi Hukum Rumah Terlantar :

a. Penghapusan Hak

Jika tanah di bawah rumah dinyatakan terlantar, maka hak atas tanah tersebut dapat dihapuskan. Hal ini berimplikasi pada status kepemilikan rumah di atasnya.

b. Pembongkaran

Dalam beberapa kasus, pemerintah berwenang untuk membongkar bangunan yang berdiri di atas tanah terlantar, termasuk rumah.

c. Sanksi Administratif

Pemilik rumah terlantar dapat dikenakan sanksi administratif, seperti denda atau peringatan.

3. Peran dan tanggung jawab pihak pengembang dalam penyelesaian sengketa rumah terlantar di Perumahan Citra Harmoni 6

Kedudukan pengembang Perumahan Citra Harmoni 6 dalam penyelesaian sengketa sangat krusial, mengingat mereka adalah pihak yang secara langsung terlibat dalam proses pembangunan dan penjualan properti.

Peran ini mencakup:

- a. Pihak yang bertanggung jawab: Pengembang Perumahan Citra Harmoni 6 dianggap sebagai pihak yang paling bertanggung jawab

atas kualitas bangunan, kelengkapan fasilitas, dan ketepatan waktu penyerahan.

- b. Pihak yang dimintai pertanggung jawaban: Ketika terjadi sengketa, pengembang Perumahan Citra Harmoni 6 menjadi pihak yang dituntut untuk memberikan penjelasan, perbaikan, atau ganti rugi.
- c. Fasilitator penyelesaian: Pengembang Perumahan Citra Harmoni 6 memiliki peran penting dalam memfasilitasi penyelesaian sengketa, baik melalui jalur musyawarah maupun jalur hukum.

Tanggung jawab pengembang Perumahan Citra Harmoni 6 mencakup berbagai aspek antara lain, kualitas bangunan yaitu pengembang Perumahan Citra Harmoni 6 memiliki tanggung jawab untuk memastikan kualitas bangunan sesuai dengan standar yang telah ditetapkan dan perjanjian jual beli. Kelengkapan fasilitas, pengembang Perumahan Citra Harmoni 6 menyediakan fasilitas umum dan sosial yang telah dijanjikan, seperti jalan, saluran air, taman, dan lain-lain. Ketepatan waktu penyerahan, pengembang Perumahan Citra Harmoni 6 menyerahkan unit properti kepada konsumen sesuai dengan jadwal yang telah disepakati.

Selain itu perizinan juga memiliki peran penting dalam sebuah pembangunan. Perizinan, pengembang Perumahan Citra Harmoni 6 bertanggung jawab mengurus semua perizinan yang diperlukan untuk pembangunan dan penjualan properti. Garansi, pengembang Perumahan Citra Harmoni 6 memberikan garansi 5 tahun atas kerusakan atau cacat bangunan.

4. Efektivitas penyelesaian sengketa rumah terlantar di Perumahan Citra Harmoni 6 jika dibandingkan dengan kasus serupa di daerah lain

Pihak Perumahan Citra Harmoni 6 memilih untuk mengingatkan pemilik rumah sebagai efektifitas penyelesaian sengketa. Mengingatkan pemilik rumah dapat menjadi langkah awal dalam penyelesaian sengketa, namun harus dilakukan dengan cara yang tepat dan efektif. Tentu saja pihak Perumahan Citra Harmoni 6 sudah mempertimbangkan beberapa hal berupa:

- a. Dokumen Penting, guna sebagai bukti yang kuat, seperti surat perjanjian, bukti pembayaran, atau saksi yang dapat memberikan kesaksian.
- b. Saluran Komunikasi yang Tepat, dari pihak Perumahan Citra Harmoni 6 menetapkan cara yang paling efektif untuk berkomunikasi yaitu mengingatkan melalui telepon maupun pertemuan langsung dengan memilih waktu yang tepat untuk menyampaikan permasalahan yang terjadi. Sehingga pihak yang bersengketa bisa menerima masukan dengan baik.
- c. Komunikasi yang Jelas dan Sopan, memberitahu konsumen tentang permasalahan sengketa dengan cara yang jelas, lugas, dan sopan. Berhati-hatilah untuk tidak menggunakan bahasa yang kasar atau provokatif serta menjelaskan detail harapan dan masalah.

- d. Tetap Tenang dan Sabar: Penyelesaian sengketa membutuhkan waktu dan kesabaran, jadi jangan terburu-buru dan tetap tenang.

5. Dampak sengketa rumah terlantar terhadap pemilik rumah, lingkungan sekitar, dan pengembang

Sengketa rumah terlantar dapat menimbulkan dampak yang kompleks dan meluas, baik bagi pihak-pihak yang terlibat langsung seperti pemilik rumah, pengembang, maupun bagi lingkungan sekitar.

Dampak yang timbul dengan adanya sengketa rumah bagi pemilik rumah menyebabkan dampak finansial. Diantaranya berupa biaya hukum, proses hukum yang panjang dan rumit dapat memakan biaya yang cukup besar. Pemilik rumah harus menanggung biaya pengadilan, biaya pengacara sehingga dapat menghabiskan seluruh tabungan pemilik rumah dan mereka akan kehilangan kemampuan untuk memulai kembali usaha.

Selain itu dampak lain yang timbul berupa hilangnya pendapatan pemilik rumah. Jika sengketa mengganggu aktivitas sehari-hari pemilik rumah, maka hal tersebut akan menyebabkan hilangnya pendapatan. Ada juga stigma sosial yang timbul akibat sengketa rumah yaitu;

- a. Kesulitan Mendapatkan Kredit, Orang yang terlibat dalam sengketa rumah seringkali sulit mendapatkan pinjaman bank atau kredit dari lembaga keuangan lainnya, karena dianggap sebagai risiko kredit yang tinggi.

- b. Kendala dalam Membangun Jaringan, Stigma negatif yang melekat pada mereka dapat menghambat kemampuan untuk membangun jaringan bisnis dan menjalin kerjasama dengan pihak lain.

6. Bank yang bisa mengusulkan atau melakukan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di Perumahan Citra Harmoni 6

Dalam dunia kontemporer, peran perbankan sangat penting untuk meningkatkan ekonomi suatu negara. Semua kegiatan ini berhubungan dengan berbagai jenis transaksi keuangan yang selalu membutuhkan layanan bank, jadi baik sekarang maupun di masa mendatang kita akan selalu terlibat dengan sektor perbankan. Selain itu, setiap sektor perbankan akan bersemangat untuk bertahan dan berkembang. Karena itu, strategi marketing sangat penting untuk meningkatkan jumlah penjualan dan keuntungan perusahaan. Untuk bertahan hidup di era globalisasi dan persaingan bisnis yang semakin ketat saat ini, analisis strategi pemasaran sangat penting untuk keberhasilan dan keberlanjutan sebuah perusahaan. Setiap perusahaan, tanpa memandang sektor industri atau ukurannya, harus mengembangkan strategi pemasaran yang efektif untuk memenangkan pasar dan mempertahankan keunggulan kompetitifnya.

Kebutuhan masyarakat untuk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), yang akan menjadi alternatif bagi siapa pun yang ingin memiliki rumah sendiri. Karena hal tersebut Kredit Kepemilikan Rumah) KPR dapat diakses oleh siapa saja yang memiliki dana untuk mencicil

rumah. Misalnya, produk kredit perumahan telah dipromosikan sejak 1976 oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero), yang menunjukkan bahwa BTN adalah pelopor KPR di Indonesia.

Perumahan Citra Harmoni 6 sendiri mengusulkan Bank Tabungan Negara (BTN) untuk pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Karena Bank Tabungan Negara (BTN) memberikan pembiayaan melalui sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan dukungan suntikan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada semua orang yang berpenghasilan rendah yang ingin membeli rumah tetapi telah dicicil oleh developer.

Sejak tahun 1992, Bank Tabungan Negara (BTN) menawarkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dimana tingkat persero ini memungkinkan Bank Tabungan Negara (BTN) beroperasi secara luas untuk memaksimalkan fungsinya. Bank Tabungan Negara (BTN) meningkatkan layanan menjadi seperti bank umum untuk mendorong sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Sejak 1994, Bank Tabungan Negara (BTN) telah berhasil mengembangkan statusnya sebagai bank konvensional ke bank devisa berkat keberhasilannya dalam sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Secara status tersebut, Bank Tabungan Negara (BTN) dapat memberikan jasa bank, termasuk surat kredit penganggaran bisnis dalam bentuk dolar dan lainnya. Dalam situasi di mana status terbaru ini tidak membentuk Bank Tabungan Negara (BTN), BTN melupakan

fungsi utamanya sebagai penyedia Kredit Pemilikan Rumah (KPR), terutama bagi masyarakat menengah kebawah.

- a. Analisis *Strength, Weakness, Opportunities, Threats* (SWOT) dalam strategi pemasaran

Berdasarkan pada analisis *Strength, Weakness, Opportunities, Threats* (SWOT) terhadap lingkungan internal (kekuatan dan kelemahan) serta lingkungan eksternal (peluang dan ancaman), Bank Tabungan Negara, ditunjukkan dalam analisis berikut:

- 1) *Strength* (kekuatan)

- a) Mempunyai keunggulan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dibandingkan bank lain

Strategi pemasaran Bank Tabungan Negara yang selalu dilakukan yakni mengeluarkan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ada di Bank Tabungan Negara karena program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara lebih mempunyai keunggulan dan sudah terbiasa mengerjakan berkas program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dibandingkan dengan bank lain.

Program Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara yang sudah banyak dikenal dan sudah menjadi ciri khas Bank Tabungan Negara (BTN). Oleh karena

itu, pemberkasan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Tabungan Negara (BTN) lebih cepat dibandingkan pemberkasan dari bank lain.

b) Adanya metode pembayaran ekstra

Metode pembayaran ekstra pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara adalah pembayaran yang akan dilakukan diluar jadwal dari jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam perjanjian. Dengan adanya metode pembayaran ekstra ini untuk mengurangi pokok pinjaman sehingga total bunga yang harus dibayar sepanjang masa pinjaman akan berkurang. Metode pembayaran ekstra ini pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) jika dilakukan secara rutin akan bisa mengurangi masa tenor pinjaman secara signifikan, strategi pembayaran pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah membayar ekstra setiap bulan, melakukan satu pembayaran ekstra tahunan, menggunakan bonus dan pendapatan tambahan untuk membayar lebih.

c) Teknologi yang bersaing dalam proses penanganan kredit

Memiliki aplikasi perbankan mobile untuk mempermudah nasabah agar mengajukan Kredit

Pemilikan Rumah (KPR) dan memantau status aplikasi agar melakukan pembayaran dari perangkat *mobile* nasabah serta meningkatkan kenyamanan ataupun aksesibilitas, dengan penerapan teknologi agar proses penanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi efisien, aman dan ramah pengguna. Bank Tabungan Negara (BTN) berhasil mengintegrasikan teknologi ini ke dalam layanan mereka akan memiliki keunggulan kompetitif dalam pasar yang semakin digital dan dinamis.

d) Proses metode pembayaran

Proses metode pembayaran pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara (BTN) seperti transfer bank peminjam dapat melakukan pembayaran yang melalui transfer bank langsung ke rekening Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang akan ditentukan oleh bank pemberi pinjaman, proses metode pembayaran banyak juga menawarkan fasilitas *autodebet* dimana cicilan bulanan secara otomatis di debet dari rekening peminjam pada tanggal jatuh tempo. Dengan mengikuti proses metode pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) peminjam dapat memastikan bahwa kewajiban

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dikelola dengan baik.

2) *Weakness* (Kelemahan)

a) Produk kredit yang kurang dikenal masyarakat

Faktor yang menyebabkan produk kredit kurang dikenal oleh masyarakat karena kurangnya edukasi dan informasi bank dan lembaga keuangan mungkin belum sempurna dalam melakukan sosialisasi mengenai produk kredit kepada masyarakat. Banyak produk kredit memiliki persyaratan, ketentuan, dan proses yang kompleks sehingga sulit dipahami oleh masyarakat umum tanpa penjelasan yang memadai.

b) Kurangnya Fleksibilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kurangnya fleksibilitas pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) disebabkan oleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) biasanya memiliki jadwal pembayaran bulanan yang tetap dan tidak fleksibel peminjam harus melakukan pembayaran pada tanggal yang sama setiap bulan, tanpa banyak opsi untuk perubahan, banyak Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memiliki jumlah cicilan tetap yang tidak mudah diubah meskipun situasi keuangan peminjam berubah.

c) Susah di *approve* oleh atasan

Dikarenakan oleh memiliki dokumen yang tidak lengkap pemohon tidak menyertakan semua dokumen yang diperlukan atau dokumen yang disertakan tidak valid, adanya kesalahan dalam pengisian formulir atau ketidaksesuaian informasi antara dokumen yang diserahkan dapat menyebabkan penundaan atau penolakan.

d) Suku bunga kredit yang relatif lebih tinggi dari pada bank pesaing

Karena suku bunga yang ditawarkan oleh pihak Bank Tabungan Negara (BTN) relatif lebih tinggi. Bank Tabungan Negara (BTN) memiliki sistem penawaran kredit yang lebih selektif sehingga pihak Bank Tabungan Negara (BTN) menawarkan suku bunga yang jauh lebih tinggi untuk menjamin kualitas kredit.

3) *Opportunities* (Peluang)

a) Bank Tabungan Negara (BTN) sering menjalin kerjasama dengan developer property

Kerjasama dengan developer perumahan dapat meningkatkan penjualan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sehingga Bank Tabungan Negara (BTN) harus terus menerus meningkatkan kerjasamanya

dengan developer untuk meningkatkan jumlah penjualan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kerjasama dengan developer juga memiliki kelebihan bagi nasabah dalam pemilihan properti.

- b) Bank Tabungan Negara (BTN) sering menjadi mitra dalam terkait program sejuta rumah dan subsidi bunga

Program sejuta rumah merupakan inisiatif pemerintah Indonesia yang diluncurkan pada tahun 2015 dengan tujuan untuk menyediakan satu juta unit rumah setiap tahun bagi masyarakat berpenghasilan rendah, program ini untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap perumahan yang layak dan terjangkau.

Program sejuta rumah memiliki peran penting seperti pembiayaan perumahan, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, kemitraan dengan developer, sosialisasi dan developer, sedangkan program subsidi bunga pemerintah yang memberikan bantuan berupa subsidi suku bunga untuk pinjaman perumahan, sehingga suku bunga yang harus dibayar oleh debitur menjadi lebih rendah dari suku bunga pasar yang bertujuan untuk meringankan beban masyarakat dalam membeli rumah, terutama bagi yang berpenghasilan rendah.

Peran Bank Tabungan Negara (BTN) dalam subsidi bunga seperti penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi dan kerjasama dengan pemerintah.

- c) Perubahan pola hidup masyarakat kearah yang lebih modern akan mendorong kehidupan yang lebih besar dan kebutuhan kredit yang semakin tinggi

Perubahan pola hidup teknologi dan ekonomi dapat meningkatkan pendapatan masyarakat sehingga dapat meningkatkan kebutuhan yang lebih besar dan membutuhkan fasilitas yang kompleks. Dalam hal ini kebutuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat meningkat dikarenakan masyarakat membutuhkan fasilitas yang lebih modern untuk memenuhi kebutuhan yang besar sehingga Bank Tabungan Negara (BTN) meningkatkan strategi pemasaran untuk meningkatkan penjualan produk.

- d) Pangsa pasar kredit Bank Tabungan Negara (BTN) terus tumbuh Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Bank Tabungan Negara (BTN) telah menguasai 40% pangsa pasar Kredit Pemilikan Rumah (KPR) nasional dengan pangsa pasar terbesar berasal dari rumah tipe menengah sehingga menjadi kontributor tertinggi dari angka pertumbuhan tersebut dengan generasi muda

menjadi motor pertumbuhan kredit konsumtif Bank Tabungan Negara (BTN) juga mendukung komitmen pemerintah Indonesia dalam mewujudkan millenium development goals terutama dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui kepemilikan rumah.

4) *Threats* (Ancaman)

a) Makin tingginya pesaing dari bank swasta

Banyaknya bank pesaing yang memiliki produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang sama dengan Bank Tabungan Negara seperti suku Bunga yang rendah, proses cepat, dan jangka Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang lama. Karena hal tersebut Bank Tabungan Negara (BTN) harus terus meningkatkan strategi pemasaran dan memberikan keunggulan yang spesifik untuk menstabilkan posisinya sebagai bank yang memiliki keunggulan dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

b) Bank pesaing yang gencar mengembangkan produk kredit serta memberi inovasi baru

Bank pesaing yang gencar mengembangkan produk kredit serta memberi inovasi baru memberikan kemudahan dalam pengajuan penyaluran kredit secara digital dan memiliki tingkat approval yang tinggi

sehingga dapat memberikan ancaman terhadap perkembangan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) serta dapat mengancam Bank Tabungan Negara (BTN) kehilangan nasabah.

c) Suku bunga kredit bank pesaing lebih rendah

Bank pesaing yang menawarkan suku bunga lebih rendah dari yang ditawarkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN). Sehingga nasabah memutar otak lagi untuk mengambil produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan.

b. Jenis-jenis produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

- 1) KPR BTN Subsidi, ialah kredit untuk tiap penduduk yang pendapatannya menengah kebawah guna mencukupi keperluan rumah, secara bersuku Bunga minim sejumlah 5% serta ringan cicilan nya.
- 2) KPR BTN Platinum, ialah sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Tabungan Negara (BTN) guna kebutuhan membeli sebuah rumah dari non developer & developer, guna membeli rumah bekas atau baru, dibelinya rumah *take over* kredit serta belum jadi *indent*. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini guna rumah yang bernilai diatas 350 juta.
- 3) KAR (Kredit Agunan Rumah) ialah kredit bank yang bisa didapati guna mencukupi keperluan konsumtif secara

menjaminan sertifikat ruko, rumah tinggal BPKB mobil atau motor serta apartemen.

- 4) Kring BTN (Kredit Ringan) ialah kredit secara cicilan ringan guna pekerja serta perusahaan yang melaksanakan kolaborasi dengan BTN secara mengusulkan SK pegawai tanpa agunan.

7. Solusi yang dapat diberikan untuk memperbaiki mekanisme penyelesaian sengketa rumah terlantar di Perumahan Citra Harmoni 6 Kabupaten Kendal

Tentu saja, pihak pengembang Perumahan Citra Harmoni 6 memberikan solusi untuk memperbaiki proses penyelesaian sengketa rumah terlantar. Meskipun ini adalah masalah kompleks yang membutuhkan pendekatan multidisipliner, berikut beberapa hal yang dapat dipertimbangkan:

a. Peningkatan Koordinasi Antar Lembaga

Misalnya koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal, dimana lembaga non kementerian tersebut mempunyai salah satu tugas untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal berperan aktif dalam mencegah terjadinya sengketa/konflik dan berusaha menyelesaikan sengketa melalui mekanisme yang sudah ditetapkan dengan tujuan menciptakan kondisi yang kondusif bagi masyarakat.

Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional adalah Undang-Undang awal yang membentuk Badan Pertanahan Nasional. Kemudian ditambahkan dengan Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999, diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000, dan terakhir, Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.⁴⁰

Secara garis besar, Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian yang bertanggung jawab kepada Presiden (Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006). Selain itu, Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 menetapkan bahwa Badan Pertanahan Nasional ditugaskan untuk melaksanakan tugas pemerintah terkait pertanahan di tingkat nasional, regional, dan sektoral.

Jenis kasus pertanahan yang diajukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dikelompokkan ke dalam kategori berikut:

- 1) Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan, tentang status penguasaan atas tanah tertentu yang tidak atau belum diberikan haknya, atau telah diberikan hak oleh pihak tertentu;

⁴⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan III, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hlm. 205.

- 2) Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai atau kepentingan tempat, batas dan luas tanah yang diakui oleh salah satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan atau masih dalam proses penetapan batas wilayah.
- 3) Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- 4) Menjual secara berulang-ulang, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, minat mengenai status penguasaan atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
- 5) Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai bidang tanah tertentu dengan sertifikat tanah lebih dari satu.
- 6) Sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
- 7) Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai sebidang tanah tertentu karena dibuatnya Akta Jual Beli palsu.
- 8) Kekeliruan penunjukan perbatasan, yaitu perbedaan pendapat, nilai pentingnya letak, batas dan luas tanah yang

diakui oleh salah satu pihak yang ditetapkan oleh Negara; Badan Pertanahan Republik Indonesia berdasarkan penetapan batas semu.

9) Tumpang tindih, yaitu ketidaksepakatan, nilai penting lokasi, batas dan luas tanah diakui oleh pihak tertentu karena tumpang tindih kepemilikan tanah.

10) Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan tentang peradilan keputusan yang berkaitan dengan subjek atau objek hak atas tanah atau tentang tata cara penerbitannya hak atas tanah tertentu.⁴¹

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Nomor 11 Tahun 2016, jelas bahwa tujuan penyelesaian sengketa oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Untuk mencapai tujuan ini, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Nomor 11 Tahun 2016 mengatur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, yaitu penyelesaian sengketa berdasarkan prinsip musyawarah. Perjanjian Perdamaian dibuat berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak dalam proses mencapai kesepakatan. Karena peraturan pemerintah ini, Badan Pertanahan

⁴¹ Sigit Somadiyono, *The Role Of National Land Agency In Land Dispute Through Mediation Mechanisms, The European Proceedings of Social & Behavioural Sciences*, 2017, hlm. 185

Nasional jelas memiliki tugas dan tanggung jawab dalam penyelesaian sengketa.

b. Oper Kredit

Oper Kredit Perumahan adalah solusi pembiayaan yang memberikan akses kepada masyarakat untuk memiliki rumah dengan cara mencicil dalam jangka waktu yang panjang. Kredit ini dapat digunakan untuk membeli rumah, membangun, atau merenovasi rumah.

Oper Kredit Perumahan juga dapat dilakukan jika konsumen pertama tidak mampu melanjutkan pembayaran Kredit Pemilikan Rumah. Maka pembayaran dapat dilanjutkan oleh seseorang yang sedang membutuhkan tempat tinggal biasanya dilanjutkan oleh saudara konsumen pertama. Hal tersebut dapat mengurangi risiko terjadinya sengketa rumah.

c. Sosialisasi Hukum

Melakukan sosialisasi hukum secara intensif kepada pihak yang bersengketa mengenai hak dan kewajiban mereka terkait kepemilikan dan penggunaan bangunan, serta prosedur penyelesaian sengketa.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan hasil penelitian yang dijelaskan diatas maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan penyelesaian sengketa rumah terlantar di Perumahan Citra Harmoni 6 sudah memberikan hasil yang baik, dalam hal ini pada bagian penyelesaian sengketa sudah menganut sistem hukum nasional di Indonesia yaitu melalui Pengadilan (Litigasi) dan Luar Pengadilan (Non Litigasi). Hal tersebut mengindikasi bahwa Pihak Perumahan Citra Harmoni 6 bertanggung jawab dalam menyelesaikan sengketa rumah terlantar.

Adapun alternatif penyelesaian sengketa yang memiliki peran sangat penting yaitu mediasi. Mediasi ini berpotensi mengembalikan pada posisi obyektif hubungan para pihak, termasuk peran pihak dalam misi yang lebih luas. Cara ini sangat erat dengan kepentingan pergeseran masyarakat pada level yang lebih baik. Mediator (pihak ketiga) diharapkan berkontribusi praktik terbaik bagi para pihak mengenai bidang kerjasama.

2. Hambatan dalam pelaksanaan peran pihak Perumahan Citra Harmoni 6 masih ada dan faktor tersebut sangat mempengaruhi reputasi Perumahan Citra Harmoni 6 dalam penyelesaian sengketa rumah untuk memberikan

kepastian hukum berupa Hak Guna Bangunan. Hambatan yang terjadi disebabkan karena konsumen lepas tanggung jawab akan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan meninggalkannya begitu saja serta susahnyanya untuk dihubungi sehingga rumah bersengketa dengan Bank Tabungan Negara (BTN)

Faktor yang menyebabkan konsumen lepas tanggung jawab akan kreditnya dikarenakan konsumen mengalami kesulitan finansial sehingga tidak mampu memenuhi kewajibannya. Adapun 2 faktor lain yang menyebabkan terjadinya hal tersebut diatas yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal berupa pengelolaan keuangan yang buruk, hutang yang berlebihan, penggunaan kartu kredit secara tidak bijak, sertak tidak adanya anggaran yang jelas. Faktor eksternal yaitu kenaikan harga barang dan jasa, kenaikan harga bahan bakar minyak serta kenaikan harga pangan.

B. Saran

Saran yang diberikan berkaitan dengan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah

Perlunya peran dari Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup. Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup hendaknya memfasilitasi penyediaan infrastruktur dasar kawasan perumahan. Meningkatkan kualitas dan keterjangkauan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Memperketat

pengawasan terhadap pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Serta menganut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Bagi Developer Perumahan Citra Harmoni 6, diharapkan untuk tetap terus memperhatikan dan mengatasinya dengan tegas hambatan-hambatan perihal pelaksanaan tertib penyelesaian sengketa rumah terlantar ke arah yang lebih baik serta memberi tuntutan yang tegas kepada pihak yang bersengketa supaya konsumen jera dan tidak akan menyepelkan kreditnya dengan bank.

Proses pembelian yang transparan, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Memastikan terlebih dahulu bahwa semua klausul atau kewajiban-kewajiban khusus yang dirumuskan secara tegas dan harus terpenuhi. Mencangkup kewajiban kedua belah pihak, serta sanksi jika terjadi wanprestasi. Serta komunikasi yang efektif dengan cara saling terbuka antara pihak developer Perumahan Citra Harmoni 6 dengan konsumen.

2. Bagi masyarakat

Mencari informasi yang akurat jika akan membeli rumah, guna lebih meningkatkan wawasan bagi konsumen agar kedepannya tidak terjadi kasus sengketa rumah di Perumahan Citra Harmoni 6, karena tidak semua konsumen mengerti tentang jaminan hukum kepastian Hak Guna Bangunan. Sebab dari hal tersebut timbul suatu sengketa rumah yang berakar dari konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

Surah Al-Quran

QS. An-Nisa: 105

QS. An-Nisa: 128

Buku

- Achmad Sodiki, 2013, Politik Hukum Agraria, Cetakan Pertama, Kompas, Jakarta.
- Adi Sulistiyono, 2006, Mengembangkan Paradigma Non-Litigasi Di Indonesia, UPT Penerbitan Dan Pencetakan UNS (UNS Press), Surakarta.
- Adrian Sutedi, 2011, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta.
- Al-Munawar, Said Agil Husin, 2004, "Islah: Kajian Hukum Islam dan Hukum Positif" dalam Hukum Islam dan Pluralitas Sosial, Penamadani, Jakarta.
- Gemala Dewi dkk, 2005, Hukum Perikatan dalam Islam di Indonesia, Kencana dan FH UI, Jakarta.
- H.M. Arba, 2015, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika Offset, Jakarta.
- Muhammad Yamin, 2011, Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju, Bandung.
- Muhammad Salam Madkur, Peradilan dalam Islam, 1993, Bina Ilmu, Surabaya.
- Munir Fuady, 2000, Arbitrase Nasional dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Nurnaningsih Amriani, 2012, Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa, Rajawali Press, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2003, Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sonny Sumarsono, 2003, Ekonomi Manajemen Sumber Daya Manusia dan Ketenagakerjaan, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Suyud Margono, 2000, *Alternative Dispute Resolution* dan Arbitrase, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Urip Santoso, 2013, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan III, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- W.J.S Poerwadarminta, 1989, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka, Jakarta.

Jurnal

- Anonym, 2014, E-Journal Graduate Unpar, Part B : Legal Science, Vol. 1, No. 2
- Awang Hardian, 2023, Penanganan Masalah Pertanahan Berdasarkan Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus, Rampai Jurnal Hukum, Vol. 2 No. 1
- Bambang Slamet Riyadi, 2017, Law of Agrarian Conflict and Resolution Effort: A

Claim Dispute of Eigendom Verponding Land, International Journal of Law, Vol. 3, No. 3

Doni Saputro dkk, 2017, Peran Kantor Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah antara Masyarakat Desa Pakis dengan Perhutani Kabupaten Kendal, Unnes Political Science Journal, Vol. 1, No. 2

Erni Agustina, 2018, The Social Function of Land Rights in Indonesia: The Basic Agrarian Law and Customary Rights by the State, Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues, Vol. 1. No. 1

Sigit Somadiyono, 2017, The Role Of National Land Agency In Land Dispute Through Mediation Mechanisms, The European Proceedings of Social & Behavioural Sciences

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang mengatur mengenai tentang hak-hak atas tanah, air, dan udara

Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 28 Tahun 2016 mengenai Percepatan Program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pemerintahan.

Black's Law Dictionary, (1968: 558)

Website

<https://kek.go.id/id>

[Sikapiuangmu.ojk.go.id/](https://sikapiuangmu.ojk.go.id/)