

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang

1. Sekilas tentang Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) 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 20 Tahun 2015.

Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Atas perubahan ini sejak 27 Juli 2016 Jabatan Kepala BPN dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang.

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang sendiri adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah. Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas

dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam lingkungan wilayah Kota Semarang.

Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang sendiri dipimpin oleh seorang Kepala Kantor yang dalam pelaksanaan tugasnya dibantu oleh Kepala Sub Bagian Tata Usaha; Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan; Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah; Kepala Seksi Pengaturan dan Pemetaan Pertanahan; Kepala Seksi Pengedalian dan Pemberdayaan; Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

2. Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang

2.1. VISI:

Mewujudkan kepastian hak atas tanah di Kota Semarang melalui pelayanan prima.

2.2. MISI:

1. Terciptanya tertib administrasi pertanahan;
2. Terciptanya tertib hukum pertanahan;
3. Terciptanya tertib penggunaan tanah;
4. Terciptanya tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

3. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang

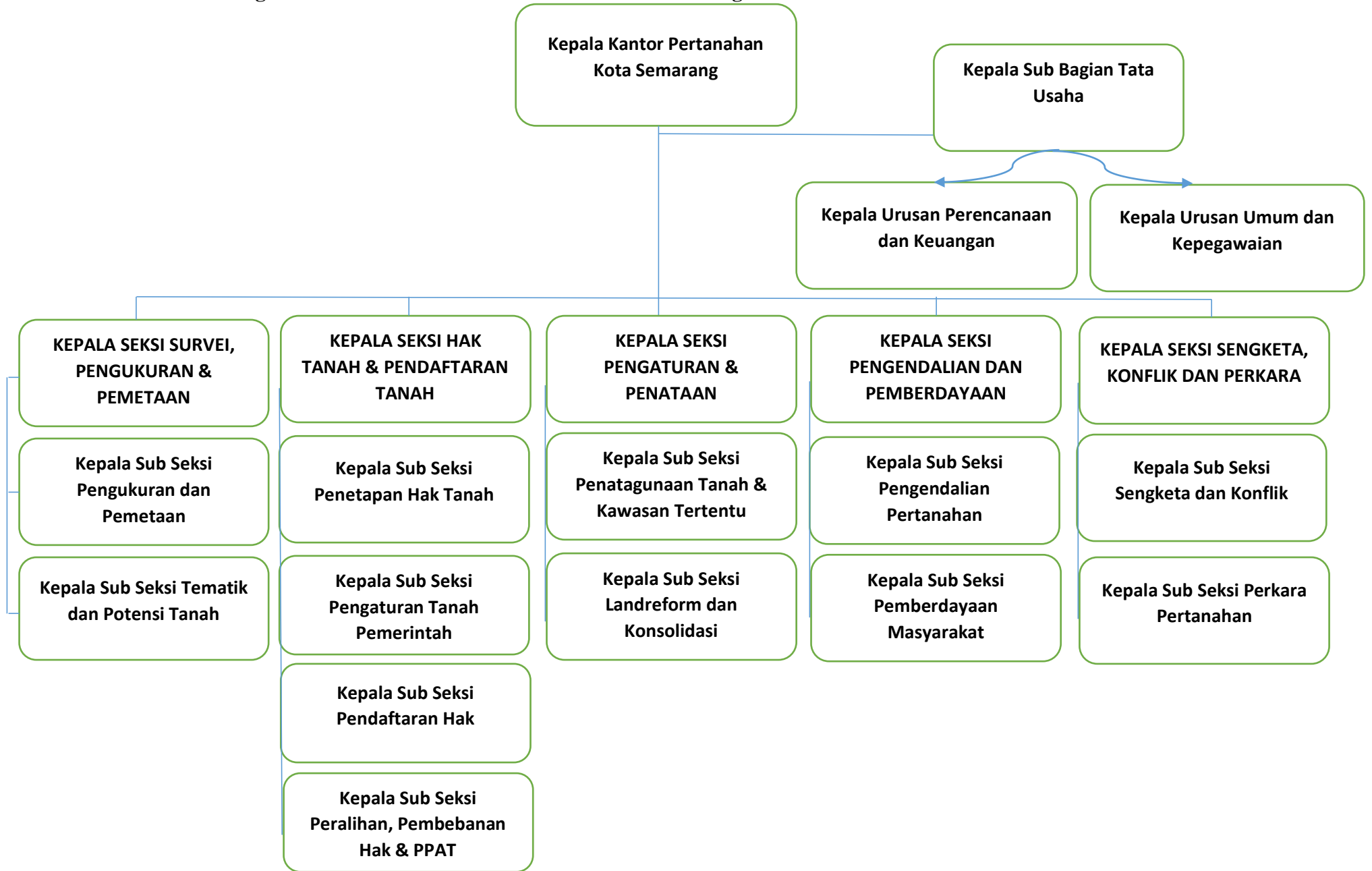
Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam lingkungan wilayah Kota Semarang. Dalam

rangka menyelenggarakan tugas, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang mempunyai fungsi :¹

1. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
7. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
8. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
9. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
10. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
11. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

¹Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

4. Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang



B. Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui Lembaga Kantor Pertanahan / Non Litigasi dan melalui pengadilan (Peradilan umum atau Peradilan Tata Usaha Negara).

Apabila kasus belum sampai ke lembaga peradilan, maka kasus tersebut adalah sengketa tanah yang dapat diselesaikan dengan cara mengadu kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau website Kementerian.

kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, secara garis besar dikelompokkan menjadi :²

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
2. Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

²<http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan> diakses 2 maret 2017

3. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
5. Sertipikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari satu.
6. Sertipikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidangtanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.
7. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
8. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang teiah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
9. Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.

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

Berdasarkan pengaduan tersebut, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan melakukan kegiatan pengumpulan data, kemudian melakukan analisa untuk mengetahui apakah pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian atau bukan.

Jika memang masalah yang hadapi termasuk dalam kewenangan Kementerian, maka akan dilakukan proses berikutnya yaitu penyelesaian sengketa. Hasil dari proses penyelesaian sengketa tersebut adalah keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri.

Terhadap suatu kasus pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, Prosedur penyelesaiannya dapat dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:³

1. Pelayanan pengaduan dan Informasi Kasus

- Pengaduan disampaikan melalui Loker pengaduan.
- Dilakukan Register terhadap pengaduan yang diterima.
- Penyampaian informasi, digolongkan menjadi :
 - Informasi rahasia : Perlu ijin Kepala BPN RI atau Pejabat yang ditunjuk.

³*Ibid*

- Informasi Terbatas : Diberikan pada pihak yang memenuhi syarat.
- Informasi Terbuka untuk umum : Diberikan pada pihak yang membutuhkan.

2. Pengkajian Kasus

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

3. Penanganan Kasus

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

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

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

4. Penyelesaian Kasus

Penyelesaian suatu kasus pertanahan dikelompokkan menjadi 2 yaitu :

- Penyelesaian melalui jalur hukum/pengadilan.
- Penyelesaian melalui proses mediasi.

Adapun prosedur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme mediasi oleh BPN dimulai adanya Pihak penggugat melaporkan gugatannya dikantor BPN. Terhadap laporan tersebut Seksi bagian tata usaha lalu membuat surat rekomendasi yang di tujukan kepada seksi sengketa, konflik dan perkara guna di tangani permasalahan. Kemudian Seksi sengketa, konflik dan perkara membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa guna diadakannya negosiasi. negosiasi untuk mencapai titik temu kesepakatan. Setelah adanya kesepakatan dari para pihak untuk dilaksanakannya penyelesaian masalah melalui lembaga mediasi maka seksi sengketa, konflik dan perkara membuat suatu berita acara guna dilaksanakan mediasi. Setelah dibuatnya Berita Acara maka pihak mediator dalam hal ini adalah BPN akan mengadakan mediasi dengan kedua belah pihak yang sedang bersengketa guna mendapatkan putusan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak yang bersengketa sepakat dengan putusan yang diberikan oleh seorang mediator, maka putusan tersebut akan ditindaklanjuti. Adapun penindaklanjutan putusan tersebut dengan perbuatan-perbuatan administrasi yaitu penyelesaian sengketa itu sendiri. Adapun fungsi dari perjanjian perdamaian, berita acara, notulis maupun laporan tersebut merupakan dokumen tertulis sebagai dasar pertimbangan kepala BPN untuk merumuskan putusan penyelesaian sengketa yang diterima BPN, sedangkan realisasi fisik maupun administrasinya yaitu perubahan data sebagai akibat dari penyelesaian

sengketa tersebut dilakukan oleh BPN. Terhadap Putusan mediasi harus ditandatangani oleh para pihak, mediator dan saksi-saksi.⁴

Penanganan masalah pertanahan melalui lembaga mediasi oleh BPN biasanya didasarkan dua prinsip utama, yaitu:

- a) Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan;
- b) Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Sebagai mediator, BPN mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan mengatur pengungkapan emosi. Hal ini sesuai dengan peran mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan umum. Mediator akan sering bertemu dengan para pihak secara pribadi. Sebagai wadah informasi antara para pihak, mediator akan mempunyai lebih banyak informasi mengenai sengketa dan persoalan-persoalan

⁴Herwandi, *Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2010 hal.70-72.

dibandingkan para pihak dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu kesepakatan.⁵

Prosedur penyelesaian Sengketa tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang menurut Eni Setyosusilowati, SH.MH. Selaku Kasubsi Sengketa dan konflik Kantor Pertanahan kota Semarang terdapat dalam PermenATR/BPNNo. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.⁶ Dalam aturan ini dibedakan penanganan penyelesaian sengketa dan konflik berdasarkan datangnya laporan. Pada Pasal 4 Permen Nomor 11 Tahun 2016 membedakan jenis laporan berdasarkan dua jalan, yakni inisiatif dari kementerian dan pengaduan masyarakat. Dimana, terhadap dua mekanisme laporan itu dibedakan masing-masing proses administrasi dan pencatatan penanganan aduan yang masuk. Namun, mekanisme selanjutnya tidak terdapat perbedaan setelah temuan dan aduan di-register.

1. Dasar Penyelesaian sengketa tanah

Prosedur penyelesaian sengketa tanah dilakukan berdasarkan (Pasal 4 Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016) :

1. Inisiatif dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. atau
2. Pengaduan masyarakat.

⁵Gary Goodpaster, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi Arbitrase di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995 hal. 16

⁶ Hasil wawancara dengan Eni Setyosusilowati, Selaku Kasubsi Sengketa & konflik Kantah Kota Semarang Tanggal 16 Februari 2017

a. Inisiatif Dari Kementerian

Kementerian, melalui Kepala Kantor Pertanahan (“Kakantah”), Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (“Kakanwil BPN”), atau Direktorat Jenderal (“Ditjen”), melaksanakan pemantauan untuk mengetahui Sengketa dan Konflik yang terjadi dalam suatu wilayah tertentu terhadap pengaduan atau pemberitaan pada surat kabar. Selanjutnya, Kakantah melaporkan hasil pemantauan kepada Kakanwil BPN setiap 4 (empat) bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri. Apabila hasil pemantauan perlu ditindaklanjuti, Menteri atau Kakanwil BPN memerintahkan Kakantah untuk melakukan kegiatan penyelesaian Sengketa dan Konflik.

b. Pengaduan Dari Masyarakat

Pengaduan disampaikan kepada Kakantah secara tertulis melalui loket pengaduan, kotak surat atau *website* Kementerian. Dalam pengaduan disampaikan kepada Kakanwil BPN dan/atau Kementerian, selanjutnya berkas pengaduan diteruskan kepada Kakantah. Pengaduan paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus.

2. Pengumpulan Data dan Analisis

Setelah petugas menerima pengaduan, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan melakukan kegiatan pengumpulan data dan data yang dikumpulkan dapat berupa :

1. Data fisik dan data yuridis;
2. Putusan peradilan, berita acara pemeriksaan dari Kepolisian Negara RI, Kejaksaan RI, Komisi Pemberantasan Korupsi atau dokumen lainnya yang dikeluarkan oleh lembaga/instansi penegak hukum;
3. Data yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang;
4. Data lainnya yang terkait dan dapat mempengaruhi serta memperjelas duduk persoalan Sengketa dan Konflik; dan/atau
5. Keterangan saksi.

Tahap selanjutnya, petugas melakukan analisis. Analisis dilakukan untuk mengetahui pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian atau bukan kewenangan Kementerian. Apabila petugas menemukan bahwa Sengketa atau Konflik tersebut merupakan kewenangan Kementerian, maka petugas memberikan laporan hasil pengumpulan data dan analisis kepada Kakantah. Sengketa dan Konflik pertanahan yang merupakan kewenangan Kementerian meliputi:

- a. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- c. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
- d. kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
- e. tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
- f. kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- g. kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
- h. kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
- i. kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
- j. penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau
- k. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

3. Penyelesaian Sengketa dan Konflik Yang Merupakan Kewenangan Kementerian

Pada Pasal 17 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, Jika memang sengketa tersebut termasuk dalam kewenangan Kementerian, maka akan dilakukan proses berikutnya yaitu

penyelesaian sengketa. Dalam menangani sengketa ini, akan dilakukan pengkajian terhadap :

1. kronologi Sengketa atau Konflik dan
2. data yuridis, data fisik, dan data pendukung lainnya.

Dalam melaksanakan pengkajian, dilakukan pemeriksaan lapangan, Kegiatan pemeriksaan lapangan tersebut meliputi :

- a. penelitian atas kesesuaian data dengan kondisi lapangan;
- b. pencarian keterangan dari saksi-saksi dan/atau pihakpihak yang terkait;
- c. penelitian batas bidang tanah, gambar ukur, peta bidang tanah, gambar situasi/surat ukur, peta rencana tata ruang; dan/atau
- d. kegiatan lainnya yang diperlukan.

Berikutnya, Pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani Penyelesaian Sengketa dan Konflik membuat Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan satu kesatuan dengan Berkas Penyelesaian Sengketa dan Konflik yang dimulai dari Pengaduan, Pengumpulan data, Analisis, Pengkajian, Pemeriksaan Lapangan, dan Paparan.

Setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan:

- a. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah; (Pasal 24 ayat (2))
- b. Keputusan Pembatalan Sertifikat; (Pasal 24 ayat (3))
- c. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; (Pasal 24 ayat (4) atau
- d. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi.

Dalam Pasal 24 ayat (7) Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, menjelaskan dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah.

Dalam hal penyelesaian Sengketa dan Konflik berupa penerbitan Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah atau Keputusan Pembatalan Sertifikat, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan.

Perlu diketahui dalam Pasal 26 ayat (3) Permen ATR/BPN No.11 Tahun 2016, menerangkan bahwa penerbitan keputusan pembatalan hak atas tanah maupun sertifikat tidak berarti

menghilangkan/menimbulkan hak atas tanah atau hak keperdataan lainnya kepada para pihak.

Keputusan berupa Pembatalan Hak Atas Tanah, Pembatalan Sertifikat atau Perubahan Data, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memberitahukan kepada para pihak agar menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan/atau pihak lain yang terkait dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja. (Pasal 28 ayat (1)).

Setelah pemberitahuan atau pengumuman, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang menindak lanjuti keputusan sebagai berikut (Pasal 29) :

1. Dalam hal Keputusan berupa pembatalan hak atas tanah: pejabat yang berwenang melakukan pencatatan mengenai hapusnya keputusan pemberian hak, sertifikat, surat ukur, buku tanah dan Daftar Umum lainnya, pada Sertifikat hak atas tanah, Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya.
2. Dalam hal Keputusan berupa pembatalan sertifikat: pejabat yang berwenang melakukan pencatatan mengenai hapusnya hak pada Sertifikat, Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya.
3. Dalam hal Keputusan berupa perubahan data: pejabat yang berwenang melakukan perbaikan pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah atau Daftar Umum lainnya. Setelah dilakukan

perbaikan, sertifikat diberikan kembali kepada pemegang hak atau diterbitkan sertifikat pengganti.

4. Penyelesaian Sengketa dan Konflik Yang Bukan Merupakan Kewenangan Kementerian

Pada Pasal 37 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, Jika ternyata sengketa tanah yang terjadi termasuk sengketa yang merupakan kewenangan Kementerian, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mediasi.

Apabila salah satu pihak menolak untuk dilakukan Mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Eni Setyosusilowati, SH.MH Selaku Kasubsi Sengketa & konflik Kantah Kota Semarang, menjelaskan bahwa masalah sengketa selesai atau tidak selesainya tergantung kepada para pihak yang bersengketa, apakah mau diselesaikan dengan bantuan BPN untuk mengajukan permohonan mediasi yang selanjutnya bantuan tersebut akan ditindak lanjuti oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, apabila mediasi tidak mencapai kata sepakat maka Kantor BPN akan merekomendasikan ke jalur hukum. Perjanjian Perdamaian hasil dari mediasi melalui BPN selaku Mediator tidak sertamerta bisa menjadi seperti mediator dipengadilan, putusan dipengadilan ini merupakan putusan yang inkrah dan mengikat para pihak, dalam Pasal 41 yang intinya menjelaskan bahwa dalam hal mediasi menemukan kesepakatan,

dibuat Perjanjian Perdamaian yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sedangkan di BPN sendiri tidak demikian akan tetapi sifatnya tetap perjanjian, yang mana perjanjian penyelesaian sengketa tersebut telah dibuat maka sepanjangnya tidak muncul masalah lagi.⁷

Setiap lembaga penyelesaian sengketa mengandung keuntungan dan kelemahan masing-masing, karena pendekatan penyelesaian yang digunakan berbeda-beda. Namun demikian dalam kondisi yang normal setiap pihak memperoleh perlakuan yang proposional didalam setiap penerapan hukum sesuai dengan kondisi obyektif yang berlangsung disekitarnya. Dengan penekanan pada interes maka berbagai kepentingan para pihak yang bersengketa dapat diakomodasi secara maksimal. Hal ini akan berpengaruh pada kepuasan pihak-pihak yang bersangkutan atas penyelesaian sengketa tersebut. Inilah keuntungan substantif dari penyelesaian sengketa melalui Kantor Tanah dalam memediasi. Meskipun dari berbagai hal mediasi mengandung banyak keunggulan, bukan berarti tidak terdapat kelemahan. Kelemahan mediasi terletak pada "kekuatan mengikatnya" putusan mediasi pada sengketa yang murni beraspek keperdataan, putusan penyelesaian sengketa diarahkan sepenuhnya oleh para pihak.⁸

Perjanjian penyelesaian sengketa tanah yang diselesaikan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional dibuat dengan isi konsep

⁷ *Ibid*

⁸ Musyarofah., "Mediasi Dalam Sengketa Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati", S-1 Fakultas Ilmu Sosial, UNNES, Semarang, 2011, hal 85

perjanjiannya tergantung kepada para pihak yang bersengketa ingin seperti apa, setelah dibuat maka oleh BPN akan dituangkan ke dalam perjanjian penyelesaian sengketa dan apabila kedua belah pihak telah setuju dengan perjanjiannya, selanjutnya para pihak menandatangani perjanjian yang dibuat untuk menyelesaikan sengketa.

Menurut data yang diperoleh di Kantor Pertanahan Kota Semarang kebanyakan para pihak khususnya pihak teradu tidak bersedia dimediasi sehingga BPN Kota Semarang merekomendasikan menempuh jalur hukum.

C. Hambatan – Hambatan Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah

Sebagai Lembaga Pertanahan, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, tentu tidak lepas dari berbagai permasalahan, salah satunya adalah Hambatan – hambatan yang dialami oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang.

Hambatan – Hambatan Yang Dialami Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah

Hambatan yang dialami oleh Kantor BPN Kota Semarang sendiri menurut penjelasan Eni Setyosusilowati, SH.MH Selaku Kasubsi Sengketa & konflik Kantah Kota Semarang, sejauh ini tidak mengalami hambatan yang begitu signifikan, hanya saja ada beberapa hambatan

yang dialami oleh Kantor BPN Kota Semarang seperti yang menjadi hambatan utama dalam menyelesaikan sengketa tanah itu adanya pihak yang tidak datang ketika akan di mediasi yang akhirnya menunda mediasi, di dalam mediasi harus hadir kedua belah pihak, karena Apabila salah satu tidak hadir maka dalam penyelenggaraan mediasi pun batal ataupun Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi dan juga ada pihak yang memakai alamat palsu yang pada akhirnya pada sa'at pemanggilan para pihak menjadi terhambat.⁹

Dijelaskan dalam Pasal 39 Ayat (3) Permen ATR/BPN No. 11

Tahun 2016 Bahwa :

“Dalam hal Mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satupihak yang berselisih, pelaksanaannya dapat ditundaagar semua pihak yang berselisih dapat hadir.”

Dan juga Ayat (4) :

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

Dijelaskan pula dalam Pasal 42 ayat (1) Permen ATR/BPN No.

11 Tahun 2016 Bahwa :

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

⁹Hasil wawancara dengan Eni Setyosusilowati, *Op. Cit*

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