

## **PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT MELALUI MEDIASI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**Wita Sari Peranginangin<sup>1</sup>, Devi Siti Hamzah Marapaung<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Singaperbangsa Karawang, email: [wita726@gmail.com](mailto:wita726@gmail.com)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Singaperbangsa Karawang

### **ABSTRACT**

*Settlement of land disputes can be resolved through litigation or non-litigation. Dispute resolution that is resolved through litigation is very common if the problem or dispute faced is so concrete and needs to be resolved in court. However, it is possible that the problem can also be resolved non-litigation, such as by mediation, arbitration, negotiation, conciliation, or expert judgment. Alternative dispute resolution by mediation is a method that is often used in resolving disputes, especially in land disputes. The existence of a certificate of land rights is something that must be owned at this time as a valid proof of ownership of land rights. However, until now there are still many residents who have not received land rights certificates and are prone to disputes. This study aims to find out how to resolve land disputes that have not been certified and whether these disputes can be carried out using mediation methods at the National Land Agency. Seeing many of the same disputes that often occur in Indonesia. This research refers to normative juridical research which aims to determine the management of mediation in the National Land Agency.*

### **ARTICLE INFO**

**Keywords:**

*Mediation; Land Rights Certificate; National Land Agency*

**Cite this paper:**

Peranginangin, W. S., & Marapaung, D. S. (2022). Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, 5(1).

**Scope Article**

*Human Rights*

### **PENDAHULUAN**

Tanah yang merupakan unsur yang penting dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia saat ini. Mengapa demikian karena tanah dalam sejarah merupakan factor utama untuk menentukan produksi. Tanah selain memiliki nilai ekonomis tinggi juga memiliki nilai filosofis, politik, sosial, dan kultural. Tak heran jika tanah menjadi hal yang sangat istimewa dari masa ke masa.<sup>1</sup>

Tanah yang memiliki peranan besar bagi setiap manusia terlebih saat ini menjadikan setiap manusia ingin memiliki dan memepertahankannya apapun yang terjadi. Tak jarang ketika suatu tanah menjadi sengketa dan di perebutkan oleh banyak orang, karena tanah di lihat sebagai asset yang bernilai tinggi serta istimewa dan merupakan salah satu kebutuhan

<sup>1</sup> Made Yudha Wismayana dan I Wayan Novy Purwanto, *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekasnime Mediasi*, Bagian Hukum Bisnis Universitas Udaya, hal 2

manusia yang absolute yang artinya kehidupan manusia di pengaruhi dan di tentukan oleh keberadaan tanah.<sup>2</sup>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 1 ayat 4 disebutkan bahwa “Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawah nya serta yang berada di bawah air. Secara Konstitusional dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia pasal 33 ayat 3 telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>3</sup>

Sengketa Tanah di zaman ini disebabkan karena berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi sedangkan jumlah tanah yang tersedia sangat terbatas. Hal ini menimbulkan masalah baru untuk perbaikan dalam penataan dan penggunaan tanah agar kesejahteraan masyarakat dan kepastian hukumnya terjamin. Berbagai upaya pemerintah untuk menyelesaikan perkara sengketa tanah agar berlangsung cepat dan efisien menghindari adanya penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan berbagai pihak. Sengketa tanah terjadi karena tanah memiliki nilai dan kedudukan yang penting. Tanah memiliki fungsi sebagai modal besar dalam rangka mewujudkan kemakmuran rakyat.<sup>4</sup> Secara garis besar, sengketa tanah dapat di kelompokkan menjadi 4 permasalahan yakni :

1. Sengketa penggarapan tanah rakyat seperti areal kehutanan, perkebunan, dan lain-lain
2. Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan tentang *landrefrom*,
3. Akses - akses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan, dan
4. Sengketa Perdata berkenaan dengan masalah tanah

Suatu sengketa dapat di selesaikan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang bersengketa. Bisa melalui kekeluargaan atau di luar pengadilan atau di hadapan hakim dalam persidangan. Mediasi merupakan salah satu alternative penyelesaian sengketa yang terjadi, antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak ketiga (netral) yang tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan.<sup>5</sup> Alternative penyelesaian sengketa dengan mediasi merupakan upaya yang sering di gunakan karena sifatnya yang sederhana dan praktis dalam menyesuaikan persengketaan. Mediasi dalam penyelesaian masalahnya menyesuaikan persengketaan. Yaitu mencari dan mempertemukan kesepakatan sebagai pemecahan masalah, di bantu mediator yang bersifat netral dan bertugas sebagai fasiliator. Kesepakatan akhir ada di tangan para pihak yang bersengketa yang di tuangkan dalam berita acara di depan pihak ketiga.<sup>6</sup>

Kebijakan negara atas kepastian kepemilikan tanah diatur dan di perkuat hak dan kewajibannya dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tahun 1960. Hukum

---

<sup>2</sup> Dr.J. Andi Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, laskbang justitia, Surabaya, hal 9

<sup>3</sup> Bachtiar effendie, 1983, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Penerbit Alumni, Hal 1.

<sup>4</sup> Abdurrahman, 2004, *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Jakarta : Akademik Persindo, Hal 1

<sup>5</sup> Takdir Rahmadi, 2010, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada, hal 12

<sup>6</sup> Absori dan M. Mahdi, *Alternatif Dispute Resolution (ADR) Penyelesaian Sengketa Pencemaran Lingkungan : Studi Kasus di Kelurahan Wonoyoso Kabupaten Pekalongan*, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2016, hal.35

tentang pertanahan yang artinya keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Undang-Undang ini di jelaskan bahwa surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah dapat menjadi bukti untuk penyelesaian sengketa tanah. Sertifikat tanah merupakan hal sangat penting di masa ini karena sertifikat dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilikan tanah dan pemilik tanah memiliki kewenangan dan hak atas tanah tersebut secara tertulis tentunya untuk mencegah adanya sengketa kepemilikan tanah. Selain itu, sertifikat mempunyai nilai ekonomis yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah.<sup>7</sup>

Sertifikat sebagai alat pembuktian kuat diatur pada pasal 32 ayat (1) Peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, untuk memperoleh suatu alat bukti hak yang sah dan kuat yaitu berupa sertifikat, maka setiap individu atau badan hukum perlu melakukan pendaftaran tanah yang di lakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun serta pemberian surat tanda bukti haknya terhadap bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak- hak tertentu yang membebaninya. Dengan melakukan pendaftaran tanah pemilik tanah akan mendapatkan kepastian hukum serta perlindungan hukum sehingga mudah untuk membuktikan bahwa pemilik tanah adalah orang yang memiliki kewenangan dan hak atas tanah tersebut. Namun faktanya, masih banyak sebagian dari masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya dan belum mendapatkan alat pembuktian untuk membuktikan hak kepemilikan atas tanah tersebut, hal ini lah yang banyak menimbulkan konflik sengketa tanah yang berkepanjangan antara orang perorangan maupun orang dengan badan hukum.

Dalam proses pendaftaran tanah adalah tugas khusus dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk bertindak secara administrative dan bertugas sebagai badan penertiban sertifikat yang di daftarkan oleh masyarakat dan sekaligus untuk menyelesaikan apabila terjadinya sengketa pertanahan. Kedudukan BPN sebagai salah satu lembaga atau institusi yang memiliki kewenangan untuk mengelola bidang pertanahan yang di atur dalam Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Pasal 2 Perpres Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional menjelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional atau disingkat BPN melakukan tugas dalam bidang pertanahan secara nasional, regional dan sectorial.<sup>8</sup> Peraturan Kepala BPN No.11 Tahun 2016 merupakan dasar kewenangan BPN untuk menjadi mediator dan membantu para pihak yang bersengketa khususnya di bidang sengketa pertanahan.

Berdasarkan latar belakang diatas, kali ini penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan masalah Apakah proses mediasi dapat di lakukan oleh Badan Pertahanan Nasional dan Bagaimana pembuktian sengketa tanah yang tidak bersertifikat dapat diselesaikan dan perlindungan hukumnya tujuannya untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai bagaimana cara menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi dan untuk mengetahui peranan BPN sebagai pihak ketiga atau mediator dalam kasus ini terlebih lagi untuk megetahui bagaimana cara penyelesaian sengketa tanah yang belum bersertifikat.

---

<sup>7</sup> Usmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Dalam Paraktek, cetakan 1*, Bandung: Mandar Maju, 1997, hlm 146.

<sup>8</sup> Fingli A. Worwor, "Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah", *Lex Privarium*, Vol II/No 2, (April 2014), Hal 96

## METODE

Dalam penelitian ini menggabungkan *Doctrinal Research* (penelitian hukum normatif) dan penelitian *Sosiolegal-Research* (penelitian hukum empiris). *Doctrinal research* yang dasar dari penelitiannya mencakup penelitian pustaka yang di dalam mengumpulkan datanya melalui data hukum primer, data hukum sekunder dan data hukum tertier yaitu :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat terkait dengan bahasan yang di bahas yaitu peraturan perundang-undangan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dalam Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- b. Bahan Hukum Sekunder yang memberikan hasil dari penjelasan mengenai bahan hukum primer,yaitu seperti hasil penelitian, hasil karya tulis, jurnal hukum dari berbagai kalangan khususnya di kalangan Hukum dan badan hukum lainnya yang sesuai dengan bahasan yang di bahas.
- c. Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder antara lain kamus, ensiklopedia, media elektronik dan media lainnya.

Penelitian ini dilakukan Dengan metode deskriptif yang menganalisis suatu penelitian namun bukan suatu kesimpulan tetapi pencarian fakta yang tepat sesuai dengan permasalahan yang di bahas.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional

Sengketa tanah yang kerap sekali terjadi secara umum muncul karena adanya “klaim” kepemilikan hak milik atas suatu tanah. Biasanya pihak yang bersengketa merasa memiliki hak atas tanah yang di sengketakan. Masyarakat sejak dahulu banyak yang menempati tanah berdasarkan tradisi atau warisan yang di berikan turun-temurun tanpa mengetahui asal usul tanah dan tanpa adanya bukti-bukti hukum yang konkrit baik secara fisik maupun lisan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.<sup>9</sup> Konflik Sengketa Tanah yang biasanya terjadi di masyarakat muncul dalam berbagai macam bentuk. Pihak-Pihak yang bersengketa dalam proses penyelesaian sengketa biasanya mencari alternative penyelesaian sengketa baik dari institusi maupun negara dan tidak jarang juga dalam proses penyelesaian sengketa menemui jalan buntu sehingga konflik menjadi berlarut-larut.<sup>10</sup> Akar terjadinya sengketa tanah yang biasanya terjadi di indonesia biasanya di sebabkan oleh :

1. Kurang tertibnya administrasi pertanahan
2. Ketimpangan struktur penguasaan dan kepemilikan tanah
3. Sistem publikasi pendaftaran tanah yang kurang memadai
4. Meningkatnya kebutuhan tanah, sehingga harga tanah dapat di permainan dan di kendalikan oleh salah satu pihak atau lebih
5. Peraturan perundangan yang tumpang tindih begitu juga substansinya
6. Masih banyak tanah yang terlantar dan belum terdaftar
7. Kurang cermatnya notaris dan pejabat pembuat akta tanah dalam menjalankan tugasnya

---

<sup>9</sup> Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Sgala Macam Surat Rumah dan Tanah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia,2012), hlm 6

<sup>10</sup> Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan* (Jakarta: Margareta Pustaka, 2012), hlm. 65

8. Para penegak hukum yang kurang berkomitmen untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan dengan konsisten

Melihat dari beberapa peristiwa konflik sengketa pertanahan yang terjadi belakangan ini, sengketa tanah muncul umumnya di kelompokkan dalam dua factor yaitu factor hukum dan factor non hukum.<sup>11</sup> faktor hukum biasanya meliputi tumpang tindih peraturan, regulasi yang kurang memadai, tumpang tindih peradilan, penyelesaian dan birokrasi yang berbelit-belit. Sedangkan yang menjadi factor sengketa tanah non hukum adalah tumpang tindih penggunaan tanah, nilai ekonomis tanah tinggi, kesadaran masyarakat meningkat, tanah tetap penduduk bertambah dan kemiskinan.

Alternative penyelesaian sengketa secara non litigasi adalah penyelesaian sengketa yang di lakukan di luar pengadilan yang di dasarkan pada hukum, dan penyelesaian ini dapat di golongan penyelesaian sengketa yang berkualitas tinggi, karena mediasi merupakan kesepakatan dari kedua belah pihak atau lebih yang bersengketa dengan tuntas tanpa meninggalkan rasa kebencian dan dendam (*win-win solution*).<sup>12</sup> Penyelesaian mekanisme sengketa oleh masyarakat yang tertanam dalam nilai-nilai dan jiwa budaya bangsa masyarakat pada dasarnya berjiwa kooperatif. Nilai ini dalam penyelesaiannya mengutamakan dasar kekerabatan, paguyuban, kekeluargaan dan gotong royong.<sup>13</sup>

Penyelesaian sengketa tanah dengan mediasi diatur dalam pasal 6 sampai pasal 42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Kantor Pertanahan yang memiliki tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Agraria atau pertanahan dan berwenang dalam menyelesaikan sengketa tanah sesuai dengan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu penyelesaian melalui mediasi, dimana pasal 2 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Menyebutkan bahwa penyelesaian kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan kejadian mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah

Penyelesaian sengketa pertanahan merupakan salah satu tugas pemerintahan di dalam bidang pertanahan. Lembaga yang biasanya menyelesaikan sengketa tentang tanah maupun Agraria merupakan tugas dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Objek sengketa yang menjadi kewenangan BPN diatur dalam UU No.11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Tujuan penyelesaian sengketa oleh BPN berdasar pada Undang-Undang untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Untuk mewujudkan tujuan tersebut UU ini mengatur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi yaitu penyelesaian berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat.

---

<sup>11</sup> Suyono Usman, "Rekognisi Sebagai Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan Tujuan Sosiologis Lingkungan", *Makalah*, Yogyakarta 27-28 September 1999 hlm. 1.

<sup>12</sup> Dewi Tuti Muryanti dan B Rini Heryani "Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian sengketa Non Litigasi di Bidang Perdagangan", *Dinamika Sosbud*, volume 13 Nomor 1, (Juni 2011), hal.50

<sup>13</sup> Setiati Widiastuti, Sri Hartini dan Eny Kusdarini, "Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Kesehatan Di Jogja Mediation Center, *Lex Crimen v*, No 6 (2016): 14-22. Hlm 18

Kamus Hukum Ekonomi ELIPS, memberikan pengertian mediasi yaitu:

“Mediasi adalah alternative penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang menggunakan jasa mediator atau penengah, sama seperti konsiliasi mediator, penengah adalah seseorang yang memiliki fungsi sebagai penengah terhadap pihak-pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan sengketanya.” Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 menyebutkan bahwa mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa yang melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan dari para pihak yang dibantu oleh mediator. Mediator merupakan hakim atau pihak lain yang memiliki sertifikat mediator sebagai pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna memberi berbagai pandangan untuk menemukan cara memutus dan menyelesaikan sengketa diatur dalam PERMA no. 1 Tahun 2016 pasal 1 ayat 2.

Alternative penyelesaian sengketa secara mediasi ini memiliki beberapa tujuan yaitu<sup>14</sup>:

1. Menghasilkan rencana atau kesepakatan yang dapat di jalankan oleh pihak yang bersengketa
2. Mempersiapkan pihak-pihak yang bersengketa untuk menerima konsekuensi dari keputusan yang mereka buat.
3. Mengurangi kekhawatiran dan dampak negative lainnya dari suatu konflik dengan membantu pihak yang bersengketa untuk mencapai penyelesaian secara consensus
4. Menyelesaikan sengketa melalui penggalian dan penelusuran kepentingan dan kebutuhan para pihak<sup>15</sup>

Penyelesaian sengketa dengan mediasi yang penyelesaiannya dengan cara musyawarah akan membantu para pihak yang bersengketa untuk, mengurangi hambatan dan permasalahan komunikasi antara para pihak yang terlibat, memaksimalkan eksplorasi alternative penyelesaian masalah/konflik jangka panjang, memusatkan pada kebutuhan-kebutuhan semua pihak. Sehingga kesepakatan dari persengketaan mereka bersifat adil dan saling menguntungkan.

Penyelesaian sengketa tanah dengan jalur non litigasi ini biasaya di tangan di oleh Badan Pertanahan Nasional. Penyelesaian ini dapat diselesaikan sebelum sampai ke pengadilan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Penyelesaian sengketa tanah oleh BPN, secara teoritik, adalah implementasi dan fungsi pemerintah dalam konpsepsi negara hukum modern. Prosedur penyelesaian sengketa perdata melalui pengadilan bersumber pada *Het Herziene Indonesische Reglement (HIR)* yang berlaku untuk wilayah hukum jawa, Madura, dan *Rechts Buitengewesten (RBg)*. Dengan diterbitkannya Perkaban No 11 tahun 2016, Mediasi digunakan sebagai mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan oleh BPN. Di dalam pasal 4 Perkaban No 11 Tahun 2016 dasar penyelesaian di bedakan

---

<sup>14</sup> Jono Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (Negoisasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase)*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2000, hl 72

<sup>15</sup> Nurnaningsik Amriani, *Mediasi Peyeleasaan Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, hl 139

berdasarkan datangnya laporan. Kementerian BPN akan melakukan inisiatif untuk menyelesaikan nya jika permasalahan tanah tersebut memiliki unsur sebagai berikut:

- a) Menjadi perhatian masyarakat
- b) Melibatkan banyak pihak
- c) Mempunyai nilai yang tinggi baik dari segi sosial, budaya, ekonomi, kepentingan umum, pertanahan dan keamanan: dan/atau laporan
- d) Permintaan instansi yang berwenang atau penegak hukum.

Terhadap 2 mekanisme laporan di bedakan dalam proses administrasi dan pencatatan penanganan aduan masuk. Dalam hal sengketa konflik merupakan kewenangan kementerian atau BPN, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara melaporkan hasil analisis sebagaimana kepada kepala kantor pertanahan. Sedangkan apabila sengketa dan konflik bukan kewenangan BPN dan menjadi kewenangan instansi lain, masa pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara menyampaikan penjelasan secara tertulis kepada pihak pengadu. Penyelesaian sengketa dan konflik di serahkan kepada pihak pengadu, namun BPN dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa atau konflik.

Prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi oleh BPN dimulai adanya Pihak Penggugat melaporkan gugatan dikantor BPN. Laporan sengketa tersebut di berikan kepada seksi bagian tata usaha lalu membuat surat rekomendasi yang di tujukan kepada seksi sengketa, kemudian saksi sengketa membuat surat panggilan kepada pihak yang bersengketa untuk diadakannya negosiasi untuk mencapai titik kesepakatan. Jika kesepakatan sudah ditemui maka seksi sengketa membuat berita acara guna dilaksanakannya mediasi. Setelah berita acara selesai maka mediator dalam hal ini adalah BPN yang akan mengadakan mediasi dengan kedua belah pihak guna mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak yang sedang bersengketa. Apabila kedua belah pihak sudah sepakat selanjutnya maka putusan akan di tindaklanjuti kepada proses administrasi seperti perjanjian perdamaian sebagai dasar pertimbangan kepala BPN untuk merumuskan putusan penyelesaian sengketa yang di terima BPN. Penanganan masalah pertanahan melalui lembaga BPN didasarkan atas 2 Prinsip yaitu:

- a. Kebenaran formal dari fakta-fakta yang didasari atas permasalahan yang bersangkutan
- b. Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang di sengketakan

Seperti kasus sengketa tanah di JL Mas Suharto Yogyakarta, Antar pemilik sertifikat dan para pedagang piala yang menempatnya di selesaikan dengan cara mediasi oleh pihak BPN. Masalah ini muncul antara penghuninya, yaitu para pedagang di kios-kios penjual piala dan pemegang sertifikat mereka pun menjadi tersangka penyerobotan tanah. Disisi lain, para PKL mengaku sejak 1968 tanah itu milik negara karena telah di bebaskan dengan *verponding* pembebasan bernomor 89 tahun 1957. Dan BPN disini di tuntutan harus segera merevisi sertifikat tanah pemilik yang sebenarnya.

Sebagai mediator BPN mempunyai peran membantu mencari hal-hal yang di anggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah dan membantu untuk pertukaran informasi dan perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan persoalan dan mengatur pengungkapan emosi. Dalam proses penyelesaian sengketa di BPN ini mengendung beberapa kelebihan dan kekurangan yaitu sebagai berikut :

### **Kelebihan**

Mediasi yang di selenggarakan oleh BPN dapat di selesaikan dengan cepat. Sederhana dan biaya yang terukur kerana mediasi di tetapkan selama 30 hari

- a. Mediasi oleh lembaga BPN dapat di wujudkan dengan proses yang cepat, sederhana, dan biaya terukur karena jangka waktunya 30 hari
- b. Para pihak akan terhindar dari penyelesaian sengketa di pengadilan yang tidak terprediksi jangka waktunya
- c. BPN memiliki kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap kesalahan proses administrasi yang ada

### **Kekurangan**

- a. BPN tidak berwenang membuat putusan penyelesaian yang mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- b. Hasil mediasi oleh BPN di tuangkan dalam kesepakatan perdamaian dan berita acara pelaksanaan mediasi harus diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan penguatan akta perdamaian.
- c. Objektivitas BPN dalam menangani sengketa yang berpangkal pada produk BPN (Sertifikat)

Terkait dengan kewenangan BPN sebagaimana disebut dalam pasal 11 ayat 3 Perkebunan No.11 Tahun 2016 dimana BPN dapat memberikan koreksi secara administratif terhadap produknya sendiri.

Menurut data Pada Tahun 2021 PPID Kementerian ATR/BPN melakukan 3 (tiga) penyelesaian sengketa informasi publik. Seluruh sengketa informasi merupakan penyelesaian dari keberatan atas permohonan informasi pada tahun 2019 dan telah mendapatkan putusan dari Komisi Informasi Publik. Dua sengketa telah dilaksanakan putusan, satu sengketa dicabut oleh Pemohon.

## **2. Alat bukti bagi Sengketa Tanah yang tidak Bersertifikat dan Perlindungan Hukumnya**

Sertifikat dalam jual beli tanah merupakan salah satu bentuk kepemilikan tanah. Sertifikat yang dikeluarkan merupakan surat tanda bukti yang kuat mengenai data yuridis yang termuat di dalamnya. Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak di muat dalam pasal 32 peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997, yaitu:

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah
2. Jika tanah sudah di terbitkan sertifikatnya maka pihak lain yang merasa mempunyai kepentingan hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak apabila dalam jangka waktu 5 tahun setelah di terbitkannya sertifikat dan tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis.

Dengan adanya sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah, maka alat bukti yang dimiliki akan semakin kuat. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah hanya dapat di lakukan apabila ada penegasan dari hak lama menjadi hak baru yang di daftar, yang diatur UU R I No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 24 ayat1 . Bentuk bentuk alat bukti yang di maksud untuk membuktikan hak atas kepemilikan tanah dapat berupa :

- a. Grosse akta hak *eigendom*
- b. Surat Tanda Bukti Hak Milik
- c. Sertifikat Hak Milik
- d. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang
- e. Akta pemindahan hak atas tanah
- f. Akta ikrar wakaf
- g. Risalah lelang
- h. Surat penunjukkan atau pembelian
- i. Bentuk pajak bumi
- j. Surat keterangan riwayat tanah

Dalam ketentuan pasal 2 PP no 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah adanya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan di jadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data.

Jika kepemilikan atas tanah tersebut tidak dapat didukung dengan bukti bukti yang kuat, tanah tersebut mungkin saja di daftarkan oleh orang lain yang menguasai secara fisik tanah selama 20 tahun atau lebih dan memenuhi syarat yang tercantum dalam Pasal 24 ayat 2 PP 24/ 1997:

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikiad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta di perkuat oleh kesaksian orang yang dapat di percaya
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana di maksud dalam pasal 26 tidak di permasalahan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dalam pasal 32 di jelaskan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan Terkait ketentuan pasal 3 huruf a yaitu klaim sepihak dan adanya oknum aparat yang berat sebelah atau pengakuan kepemilikan diluar tidak dianggap sebagai bukti Kepemilikan. Namun jika membutuhkan informasi tambahan yang akurat bisa menghubungi kantor Badan Pertanahan setempat untuk mengkonfirmasi terkait pendaftaran tanah. Sebenarnya yang menjadi dasar acuan bukan SPPT/NJOP/PBB, tapi status kepemilikan hak atas tanah tersebut dalam bentuk sertifikat. Sebagai pemilik tanah harus lebih memperhatikan dan kritis terkait jenis sertifikat atas tanah tersebut agar tidak terjadi adanya penipuan atau sertifikat ganda.

Berdasarkan UU no 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, sertifikat Tanah yang sah di mata hukum adalah Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, dan Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun. Namun di luar dari ketentuan undang undang tersebut ada bentuk penguasaan ha tanah yang di akui oleh peraturan pertanahan Indonesia yaitu

- a. Girik, girik ini merujuk pada sebuah surat yang di pergunakan unuk keperluan pajak. Kepemilikan girik ini juga biasanya di dukung dengan bukti lain seperti surat waris atau akta jual beli
- b. Rincik, atau surat pendaftaran sementara tanah milik indonesia sebelum berlakunya PP no 10 Tahun 1961 yang menjadi salah satu alat bukti kepemilikan atas tanah yang diatur berdasarkan penjelasan pasal 24 ayat

- 1 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997. Rincik dibuat oleh pejabat daerah dan didasarkan atas hak ulayat masyarakat hukum adat yang diakui keberadaannya oleh undang-undang
- c. Wigendom atau Eigendom Verponding, merupakan hak tanah yang berasal dari hak-hak barat yang di terbitkan pada zaman Belanda untuk orang-orang pribumi atau warga Indonesia. Sat ini Verponding berubah mejadi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Bangunan
- d. Hak Ulayat, adalah kewenangan yang menurut hukum adat, dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu. Yang termasuk syarat untuk pegakuan terhadap tanah yang diakui masyarakat adat adalah
  1. Diatas tanah ulayat tersebut terdapat masyarakat hukum adat yang megelola tanah tersebut.
  2. Masyarakat adat tersebut memiliki tatanan/aturan-aturan adat yang sifatnya megikat kepada masyarakat hukum adat
  3. Tanah kelompok hukum adat di klaim sebagai tanah ulayat adalah tanah tempat masyarakat hukum adat anda mengambil keperluan hidup sehari-hari
  4. Terdapat tatanan atau aturan hukum adat yang mengatur tentang bagaimana tata cara pegelolaan tanah adat

Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan dasar bukti kepemilikan surat-surat tanah saja seperti itu sebenarnya tida cukup, namun harus di buktikan juga dengan data fisik dan data yuridis lainnya yang bersangkutan secara berturut-turut atau terus-menerus selama 20 tahun atau lebih.

## **PENUTUP**

Sengketa tanah yang muncul dari factor hukum meliputi tumpang tindih peraturan, regulasi yang kurang memadai, tumpang tindih peradilan, penyelesaian dan birokrasi yang terbelit-belit. Sedangkan yang menjadi factor sengketa tanah non hukum adalah tumpang tindih penggunaan tanah, nilai ekonomis tanah tinggi, kesadaran masyarakat meningkat, tanah tetap penduduk bertambah dan kemiskinan. Alternative penyelesaian sengketa secara non litigasi adalah penyelesaian sengketa yang di lakukan di luar pengadilan yang di dasarkan pada hukum, dan penyelesaian ini dapat di golongkan penyelesaian sengketa yang berkualitas tinggi, karena mediasi merupakan kesepakatan dari kedua belah pihak atau lebih yang bersengketa dengan tuntas tanpa meninggalkan rasa kebencian dan dendam (win-win solution).

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi diatur oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 pasal 6 hingga pasal 42 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Kantor Pertanahan yang memiliki tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Agraria atau pertanahan dan berwenang dalam menyelesaikan sengketa tanah sesuai dengan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu penyelesaian melalui mediasi, dimana pasal 2 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Menyebutkan bahwa penyelesaian kasus Pertanahan bertujuan untuk memeberikan kepastian hukum dan kejadian mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi oleh BPN dimulai adanya Pihak Penggugat melaporkan gugatan dikantor BPN.

Laporan sengketa tersebut di berikan kepada seksi bagian tata usaha lalu membuat surat rekomendasi yang di tujukan kepada seksi sengketa, kemudian saksi sengketa membuat surat panggilan kepada pihak yang bersengketa untuk diadakannya negosiasi untuk mencapai titik kesepakatan. Jika kesepakatan sudah ditemui maka seksi sengketa membuat berita acara guna dilaksanakannya mediasi. Setelah berita acara selesai maka mediator dalam hal ini adalah BPN yang akan mengadakan mediasi dengan kedua belah pihak guna mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak yang sedang bersengketa. Apabila kedua belah pihak sudah sepakat selanjutnya maka putusan akan di tindaklanjuti kepada proses administrasi seperti perjanjian perdamaian sebagai dasar pertimbangan kepala BPN untuk merumuskan putusan penyelesaian sengketa yang di terima BPN

Dengan adanya sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah, maka alat bukti yang dimiliki akan semakin kuat. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah hanya dapat di lakukan apabila ada penegasan dari hak lama menjadi hak baru yang di daftar, yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 24 ayat 1. Namun di luar dari ketentuan undang undang tersebut ada betuk penguasaan hak tanah yang di akui oleh peraturan pertanahan Indonesia seperti Girik, Rincik, Wigendom atau Eigendom Verponding, Hak Ulayat, Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan dasar bukti kepemilikan surat-surat tanah saja seperti itu sebenarnya tidak cukup, namun harus di buktikan juga dengan data fisik dan data yuridis lainnya yang bersangkutan secara berturut-turut atau terus-menerus selama 20 tahun atau lebih.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Abdurrahman, (2004), Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia, Jakarta : Akademik Persindo, Hal 1
- Absori dan M. Mahdi, Alternatif Dispute Resolution (ADR) Penyelesaian Sengketa Pencemaran Lingkungan : Studi Kasus di Kelurahan Wonoyoso Kabupaten Pekalongan, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2016, hal.35
- Bachtiar effendie, (1983), Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya, Bandung: Penerbit Alumni, Hal 1.
- Bernhard Limbong, Konflik Pertanahan (Jakarta: Margareta Pustaka, 2012), hlm. 65
- Dewi Tuti Muryanti dan B Rini Heryani "Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian sengketa Non Litigasi di Bidang Perdagangan", Dinamika Sosbud, volume 13 Nomor 1, (Juni 2011), hal.50
- Dr.J. Andi Hartanto, 2014, Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya, laskbang justitia, Surabaya, hal 9
- Eko Yulian Isnur, Tata Cara Mengurus Sgala Macam Surat Rumah dan Tanah, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm 6
- Jono Emirzon, Alternatif Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (Negoisasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase), Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2000, hl 72

Nurnaningsik Amriani, *Mediasi Peyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, hl 139

Takdir Rahmadi, (2010), *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada, hal 12

Usmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Dalam Paraktek*, cetakan 1, Bandung: Mandar Maju, 1997, hlm 146.

### **Artikel Jurnal**

Fingli A. Worwor, “Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah”, *Lex Privarium*, Vol II/No 2, (April 2014), Hal 96

Made Yudha Wismayana dan I Wayan Novy Purwanto, *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekasnime Mediasi*, Bagian Hukum Bisnis Universitas Udaya, hal 2

Setiati Widiastuti, Sri Hartini dan Eny Kusdarini, “Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Kesehatan Di Jogja Mediation Center”, *Lex Crimen v*, No 6 (2016): 14-22. Hlm 18

### **Website**

Omtanah.com. (2016). *Jenis Bukti Penguasaan Tanah*. Diambil Juni 8 , 2021, Dari <https://omtanah.com/2016/06/09/jenis-jenis-bukti-penguasaan-tanah/>