

PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA HAK ATAS TANAH

¹Tista Febrianti*,²Amin Purnawan

¹Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

²Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung

*Corresponding Author:

tistafeb@gmail.com

Abstrak

Tanah merupakan kebutuhan yang harus dimiliki dari setiap warga negara Indonesia saat ini. Tanah juga memiliki peranan yang sangat penting bagi setiap orang, yang dapat dilihat dari antusiasnya setiap orang akan memperoleh dan mempertahankan tanah yang mereka inginkan dan mereka miliki. Tanah merupakan Karunia Tuhan Yang Maha Esa, memiliki nilai yang sangat tinggi secara derajat seseorang didalam masyarakat. Penelitian ini dilakukan untuk dapat memahami peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah di masyarakat Kabupaten Semarang. Tujuannya adalah melihat peran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah, melihat faktor apa saja yang mempengaruhi persengketaan dan melihat perkara apa saja yang biasanya muncul dari persengketaan tanah. Metode penelitian dengan pendekatan yuridis sosiologis yang bersifat deskriptif kualitatif. Sumber data meliputi data primer, data sekunder, dan data tersier. Metode pengumpulan data dilakukan Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Semarang guna menghimpun data sekunder dengan melakukan wawancara narasumber. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam melakukan wewenangnya BPN sesuai dengan peraturan perundangan. Badan Pertanahan Nasional melakukan mediasi dari perkara sengketa tersebut. Dengan demikian penyelesaian sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui 2 (dua) hal yaitu penyelesaian melalui litigasi dan penyelesaian melalui non litigasi. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang adalah melalui mediasi, karena ranah Kantor Pertanahan sebagai mediator tidak bisa sebagai pemutus/pengadil, serta upaya penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang adalah dengan mengupayakan proses mediasi lebih dari satu kali, menegaskan akan iktikad baik dari masing masing pihak yang bersengketa dalam bermusyawarah, mempersilahkan para pihak untuk menyertakan pendamping orang yang terpercaya untuk membantu memberikan argumentasi dan bukti bukti, serta pada internal Kantor Pertanahan adalah dengan menunjuk mediator yang siap secara pengetahuan dan kemampuan untuk menjadi mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Kendala penyelesaian sengketa terdapat pihak-pihak yang bersangkutan beberapa tidak datang pada penyelesaian di Pengadilan.

Kata Kunci : Sengketa; Tanah; Badan Pertanahan Nasional.

Abstract

Land is a necessity that must be owned by every Indonesian citizen at this time. Land also has a very important role for everyone, which can be seen from everyone's enthusiasm to acquire and maintain the land they want and own. Land is a gift from God Almighty, has a very high value in terms of a person's degree in society. This research was conducted to understand the role of the Semarang Regency Land Office in resolving land rights disputes in the Semarang Regency community. The aim is to see the role of the Semarang District Land Office in resolving land rights disputes, to see what factors influence disputes and to see what cases usually arise from land disputes. The research method with a juridical sociological approach that is descriptive qualitative. Data sources include primary data, secondary data, and tertiary data. The data collection method was carried out by the National Land Agency in Semarang Regency to collect secondary data by conducting interviews with sources. The results of the research show that in carrying out its authority, BPN complies with laws and regulations. The National Land Agency mediates the disputed case. Thus the resolution of land disputes can be resolved through 2 (two) things, namely settlement through litigation and settlement through non-litigation. The role of the Semarang Regency Land Office is through mediation, because the realm of the Land Office as a mediator cannot be a breaker/adjudicator, as well as efforts to resolve land disputes at the Semarang Regency Land Office is by pursuing the mediation process more than once, affirming the good faith of each disputing party in deliberations, inviting the parties to include a trusted companion to help provide arguments and evidence, and internally the Land Office is to appoint a mediator who is ready with the knowledge and ability to become a mediator in resolving land disputes at the Land Office Semarang Regency. The obstacle to resolving disputes is that some of the parties concerned do not come to a settlement in court.

Keywords: *Dispute; Land; National Land Agency.*

1. PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan kebutuhan yang harus dimiliki dari setiap warga negara Indonesia saat ini. Tanah juga memiliki peranan yang sangat penting bagi setiap orang, yang dapat dilihat dari keinginannya setiap orang akan memperoleh dan mempertahankan tanah yang mereka inginkan dan mereka miliki. Tanah merupakan Karunia Tuhan Yang Maha Esa, memiliki nilai yang sangat tinggi seseorang didalam masyarakat. Negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga tanah mempunyai arti penting untuk kehidupan penduduk di Indonesia. Di sisi lain tanah juga mempunyai arti penting bagi negara yaitu mewujudkan pembangunan serta bertujuan untuk memakmurkan rakyat dan oleh karena itu penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah memperoleh jaminan hukum. Adanya aturan hukum tertulis yang mengatur dengan rinci tentang sumber daya alam Republik Indonesia. Hal ini terdapat dalam sistem hukum nasional dalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3) yang menegaskan bahwa: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Pentingnya tanah bagi keberlangsungan hidup masyarakat, maka harus diperlukan peraturan yang lengkap. Semua bertujuan untuk menghindari persengketaan tanah, baik yang menyangkut pemilikan ataupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, maka dari itu dibuat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut UUPA. Bahwa tanah dalam

pengertian hukum adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi 2 (dua) dengan ukuran panjang dan lebar. Ada juga ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas berdimensi 3 (tiga), yaitu panjang lebar, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam hukum penataan ruang, Dengan dikeluarkan UUPA dapat menghilangkan sifat dualisme dalam ruang agraria dan peraturan-peraturan yang lama dihapuskan dan diganti dengan hak-hak yang terbaru sesuai dengan UUPA. Hukum agraria yang baru berdasarkan pada hukum adat yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia juga merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli. Tujuan dari Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu : meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional; meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat semuanya.

Kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan terutama dalam hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 2 Ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang perbuatan hukum yang mengenai tanah. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat juga merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ada ketentuan yang ditujukan untuk pemerintah dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia yang merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memperoleh surat tanda bukti atas tanah yang berlaku sebagai alat bukti yang sangat kuat. Sesuai Pasal tersebut setiap tanah harus di daftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

Sengketa hukum pertanahan bisa terjadi disebabkan adanya dua atau lebih seseorang mengakui tanah itu milik pribadinya padahal itu milik orang lain. Maka dari itu ada salah satu pihak melakukan pengaduan. Penyelesaian sengketa tanah terdiri dari 2 (dua) cara yaitu penyelesaian secara litigasi dan non litigasi. Yang pertama melalui litigasi yaitu melalui pengadilan. Dan yang kedua melalui non litigasi memiliki beberapa bentuk penyelesaian yaitu negosiasi, mediasi, dan arbirtasi. Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan secara Non-litigasi atau penyelesaian sengketa diluar pengadilan sebagaimana diatur dalam UndangUndang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Proses penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Tanah (Peraturan MoASP/NLA No.11/2016), kasus pertanahan adalah Sengketa, Konflik atau

Kasus Tanah yang mendapatkan penyelesaian secara sesuai ketentuan peraturan/kebijakan pertanahan

Lembaga pemerintah di Indonesia yang memiliki hubungan dengan pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional yang di singkat BPN. Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian masalah pertanahan merupakan salah satu fungsi menjadi kewenangan BPN. Penyelesaian Sengketa di bidang pertanahan ini mulai dikenal semenjak adanya Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang 7 Badan Pertanahan Nasional. Dalam peraturan tersebut, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Cara yang dilakukan oleh Pemerintah untuk mempercepat meningkatkan pendaftaran hak atas tanah menunjukkan adanya cara untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang harus diwujudkan dalam pendaftaran tanah, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak maupun penanganan masalah sengketa pertanahan. Pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat tanah atau sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti yang sah yang dimaksudkan untuk menghilangkan sengketa atau konflik tanah. Hal ini sering terjadi di kantor Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa tanah. Sertifikat tanah merupakan dokumen berharga yang dimiliki seseorang, dan tanah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan yang dapat menimbulkan konflik sengketa antara pihak satu dengan pihak lain. Kasus ini dapat diselesaikan di kantor Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis tertarik dan berkeinginan untuk mengetahui lebih jauh tentang bagaimana peranan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Semarang dalam menyelesaikan permasalahan sengketa tanah dalam bentuk tulisan yang berbentuk skripsi dengan judul **“PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA HAK ATAS TANAH”**

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah?
2. Apa kendala dan solusi dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang?

C. TUJUAN MASALAH

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Memahami dan mengetahui Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah.
2. Memahami dan mengetahui kendala dan solusi dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

2. METODE

A. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan penelitian yuridis sosiologis. Penelitian yuridis adalah penelitian mengenai identifikasi hukum dan efektifitas hukum dengan mengkaji kaidah, konsep, pandangan masyarakat, doktrin hukum yang didapatkan dari bahan hukum sekunder dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan sosiologis adalah pendekatan dengan langsung ke lapangan atau masyarakat untuk memperoleh fakta dan masalah kemudian diteruskan pada identifikasi masalah. Jadi penelitian yuridis sosiologis merupakan penelitian terhadap identifikasi hukum dan efektifitas hukum di dalam kemasyarakatan.

B. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yang bersifat deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan masalah peranan Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan analitis adalah mengandung makna pengelompokan, menghubungkan data-data yang diperoleh baik dari segi teori maupun dari segi praktik yang kemudian dianalisis guna memperoleh gambaran yang utuh dan menyeluruh tentang masalah-masalah yang diteliti. Jadi penelitian deskriptif analitis adalah suatu metode penelitian untuk memperoleh gambaran mengenai keadaan, dengan memaparkan data yang diperoleh sebagaimana adanya yang kemudian dianalisis dan menyusun beberapa kesimpulan.

C. Sumber Data

Sumber data merupakan tahapan dalam proses penelitian yang sangat penting, dengan mendapatkan data yang tepat maka proses penelitian akan berlangsung lancar sampai peneliti mendapatkan jawaban dari rumusan masalah yang sudah ditetapkan. Dalam penelitian penulis menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan-peraturan perundang-undangan dan putusan hakim. Sedangkan bahan hukum sekunder meliputi jurnal-jurnal hukum, dan buku-buku hukum yang berkaitan dengan pembahasan yang akan diteliti.

D. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara (interview)

Wawancara (interview) adalah percakapan yang dilakukan dengan 2 (dua) orang yang terdiri dari pewawancara dan narasumber yang akan memberikan jawaban atas pertanyaan. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan Kepala Seksi Sengketa Pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan teknik pengumpulan data dengan mengadakan pencarian informasi atau keterangan yang nyata yang didapatkan dari hasil pengumpulan data berupa buku-buku, transkrip-transkrip, catatan, dan laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti.

E. Metode Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif dengan model interaktif (interactive model of analysis) yaitu data yang terkumpul akan di analisis melalui 3 (tiga) tahap, yaitu mereduksi data, menyajikan data dan kemudian menarik kesimpulan sebagai salah satu sarana pemberian kepastian hukum.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah

Sengketa Pertanahan di Indonesia bukan merupakan hal yang baru dan masih terjadi hingga saat ini. Pada Awalnya sengketa Pertanahan hanya terjadi antara pihak perseorangan, namun saat ini sengketa pertanahan sudah terjadi di semua sektor kehidupan masyarakat, seperti sektor kehutanan, sektor infrastruktur, sektor pertambangan. Hal ini disebabkan karena kebutuhan tanah yang begitu meningkat pada saat ini diakibatkan pertumbuhan masyarakat yang begitu pesat. Penyelesaian sengketa Pertanahan dapat diselesaikan melalui 2 (dua) yaitu penyelesaian melalui litigasi dan melalui non litigasi.

Hasil dari penelitian yang dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat diperoleh hasil yang menunjukkan bahwa dalam menyelesaikan sengketa pertanahan Kabupaten Semarang dilakukan dengan dua metode yaitu secara litigasi dan non litigasi. Dalam hal ini pada dasarnya masyarakat Kabupaten Semarang biasanya menggunakan jalur pengadilan atau sering disebut jalur litigasi, sebab merupakan cara yang tepat untuk dapat digunakan dalam menyelesaikan masalah pertanahan. Selain itu dilakukan juga penyelesaian menggunakan non litigasi yaitu diluar pengadilan. Hal tersebut memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing dalam setiap metode dilihat dari litigasi sendiri memiliki jaminan dalam kepastian hukum apabila pelaku mengingkari. Sedangkan untuk non litigasi bisa ingkar dalam hal menyelesaikan perkara. Namun dalam hal ini, litigasi sendiri membutuhkan waktu yang lama dan tidak efisien dalam pelaksanaannya. Baik dari segi waktu, biaya dan tenaga terutama untuk penggugat. Sedangkan untuk dalam penyelesaian non litigasi memberikan efisiensi sengketa hak atas tanah sendiri berdasar pada faktor yang memiliki pengaruh pada hukum dalam penyelesaian sengketa. Non litigasi memiliki pengaruh dalam hal penegakan hukum dalam penyelesaian pada sengketa yaitu dalam bentuk faktor hukum. Penegak hukum, faktor sarana dan fasilitas yang akhirnya dapat mendukung penegakan hukum melalui faktor masyarakat dan kebudayaan masyarakat. Penerapan pada spek litigasi dan non litigasi memiliki dampak yang baik pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Semarang. Sebab ketepatan dalam melakukan litigasi dan non litigasi menyebabkan meningkatnya permintaan untuk dapat dilakukan mediasi dari masyarakat serta meningkatnya penyelesaian pada sengketa hak atas tanah dalam banyak pihak.

Hasil wawancara oleh Kepala Seksi Pengendalian Sengketa dan Penanganan Sengketa Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang adapun penyebab dari terjadinya sengketa tanah sebagai berikut:

- a. Kurangnya kepengurusan administrasi yang tidak jelas dalam hal kepemilikan, sehingga menjadi pemicu sengketa.
- b. Kepemilikan tanah dalam masing-masing pihak tidak merata dan tidak sesuai dengan ketentuan waris dan sertifikat yang ada, sehingga pihak yang merasa memiliki tanah tersebut merasa tidak adil dan tidak sesuai dengan yang diekspektasikan.
- c. Tanah memiliki legalitas yang kurang valid hanya menyesuaikan sertifikat dan tidak didasarkan pada produktivitas tanah sehingga dalam hal ini banyak pemilik tanah membiarkan tanah tersebut kosong tanpa dilakukan pegolahan, kemudian dalam hal ini ternyata ada pihak lain yang mengelolah tanah tersebut.
- d. Adimistrasi tanah yang kurang lengkap. Seperti saat jual beli tidak dilengkapi dengan dokumen yang komplit atau lengkap sehingga memicu persengketaan tanah.

Sengketa tanah yang terjadi di sini biasanya diselesaikan secara kekeluargaan terlebih dahulu seperti dilakukan mediasi antar keluarga. Sebab biasanya masalah tanah ini terjadi diantara keluarga terdekat. Iya maklum dalam hal ini biasanya memperoleh dari hasil waris dan lain-lain. Tapi kalau misalnya kekeluargaan tidak selesai juga iya dilakukan dengan jalan pengadilan atau pun dilakukan kesepakatan sampai pihak-pihak tersebut damai.

Kasus sengketa tersebut diteliti dan dikaji secara yudiris, fisik maupun secara administrasi untuk dapat mengetahui posisi kasus tersebut. Dalam melakukan keputusan pada penyelesaian sengketa adalah hasil dari penelitian posisi dan fakta pada masalah sengketa tersebut. Sehingga hasilnya merupakan suatu kerangka dari penyelesaian berdasarkan fakta benar atau salahnya atau aspek das solen dan das sain. Penyelesaian masalah sengketa memberikan kesempatan untuk semua pihak agar dapat mengajukan pendapatnya untuk memberikan kesetaraan pada pihak dalam sengketa secara transparan. Adpaun dalam kasus tertentu pihak-pihak diberikan kesempatan untuk dapat merumuskan masalah. Kemudian BPN melakukan tindak lanjut dengan melakukan penelitian secara administratif untuk menentukan rumusan masalah. Kewenangan BPN tersebut dengan cara mediasi dapat memiliki pengaruh terhadap keputusan padan penyelesaian masalah. Dalam hal ini memberikan penyelesaian dalam bentuk yang adil dan memberikan manfaat serta memiliki kepastian dan sesuai dengan perlindungan hukum. Kesimpulannya mediasi yang dilakukan oleh BPN bersifat autoriatif.

Berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Agraria NO. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah yang menyatakan melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional, terhadap putusan pengadilan yang saat ini mempunyai kekuasaan tetap harus didasarkan pada kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pertanahan diatur oleh unsur-unsur hukum publik dan hukum privat, oleh karena itu hal ini sangat penting sebagai landasan bagi BPN untuk bertindak sebagai mediator dalam penyelesaian konflik pertanahan, tidak semua sengketa tanah harus ditangani oleh pemilik yang sah, dan ada batasan pada penggunaan organisasi mediasi. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa putusan mediasi sesuai dengan hukum dan dapat dilakukan secara efisien di dunia nyata. Jika jawaban pasti tersedia. Kasus ini berasal dari konflik hukum yang melibatkan masalah tanah, dan memiliki masalah sendiri yang harus ditangani. Ketidaksepakatan melibatkan para pihak, yaitu penggugat dan tergugat. Permasalahan sengketa tanah memiliki kesamaan dengan masalah sengketa perdata yang lain, yang biasanya terdapat pihak yang merasa dirugikan atau dilanggar oleh seseorang lainnya. Biasanya dilakukan prosedur atau Langkah penyelesaian melalui

Lembaga yang mana dikakukan oleh kedua belah pihak yang menunjuk BPN sebagai mediator yang mana dilengkapi dengan saksi.

Permasalahan sengketa tanah yang terjadi merupakan suatu masalah yang bersifat universal karena mencakup hajat hidup orang banyak. Masyarakat sangat membutuhkan legalitas pemerintah dalam penyelesaian masalah persengketaan tanah tersebut. Masyarakat memerlukan kepastian hukum dalam menghadapi permasalahan tanah yang umum terjadi saat ini. Dari hal tersebut setidaknya ada 3 (tiga) faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah, diantaranya yaitu:

- a) Sistem administrasi pertanahan, terutama dalam hal sertifikasi tanah, yang tidak beres. Masalah ini muncul boleh jadi karena sistem administrasi yang lemah dan mungkin pula karena banyaknya oknum yang pandai memainkan celah-celah hukum yang lemah.
- b) Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Munculnya Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani atau penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik.
- c) Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani atau pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Ironisnya ketika masyarakat miskin mencoba memanfaatkan lahan terlantar tersebut dengan menggarapnya, bahkan ada yang sampai puluhan tahun, dengan gampang mereka dikalahkan haknya di pengadilan tatkala muncul sengketa.

Prosedur yang harus dilewati jika terjadinya sengketa tanah di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

- a. Ajukan pengaduan kepada kepala kantor pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau situs resmi ATR/BPN.
- b. Pengaduan setidaknya memuat tentang identitas pengadu dan uraian singkat khusus.
- c. Berkas yang harus disertai adalah fotokopi identitas pengadu, fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, dan data pendukung/ bukti terkait pendukung
- d. Jika Sudah memenuhi syarat, pengadu akan mendapatkan surat tanda penerimaan pengaduan dari petugas
- e. Pejabat yang bertanggungjawab melakukan kegiatan pengumpulan data
- f. Apabila pengaduan tersebut merupakan kewenangan kementerian maka akan dikaji kronologinya dari data yuridis, fisik, dan data pendukung lainnya
- g. Dalam menyelesaikan sengketa, kepala kantor wilayah atau menteri akan menerbitkan pembatalan hak atas tanah, pembatalan sertifikat, atau pembaruan data.

Dalam hal keputusan, 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. Pemberitahuan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemegang hak

tanggungan atau pihak lain mengenai rencana pelaksanaan keputusan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari. Setelah jangka waktu 30 (tiga puluh) hari berakhir, Kepala Kantor Pertanahan melanjutkan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Selanjutnya, setelah melakukan gelar perkara maka akan dibuat sebuah risalah hasil gelar perkara untuk menentukan kebijakan yang akan diambil untuk menyelesaikan sengketa/konflik pertanahan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian penulis yang dilakukan di kantor BPN di Kabupaten Semarang maka dapat disimpulkan bahwa dalam menengahi sengketa yang ada BPN Kabupaten Semarang dilakukan melalui proses mediasi terlebih dahulu dengan melibatkan tokoh masyarakat untuk dapat ditengahi. Apabila tidak dapat ditengahi maka dilakukan proses dengan melibatkan lembaga pengadilan. Sebab dalam hal ini proses ini merupakan proses yang cocok dan tepat untuk mengatasi masalah sengketa yang ada di Kabupaten Semarang. Kesimpulannya BPN Kabupaten Semarang berperan sebagai mediator dalam menyelesaikan konflik dan sengketa tanah di Kabupaten Semarang.

B. Kendala dan Solusi Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh bahwa dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Semarang ada beberapa kendala yang bisa terjadi yaitu:

- 1) Pihak dalam sengketa tanah tidak dapat hadir dalam mediasi perkara yang diajukan. Biasanya dikarenakan berhalangan hadir karena suatu hal tertentu. Misalnya tidak mau menyelesaikan dengan baik perkara sengketa ini. Oleh karena itu salah satu pihak dalam perkara tidak dapat hadir.
- 2) Tidak selesainya lewat mediasi. Dalam hal ini masalah sengketa belum dapat diatasi dengan baik menggunakan mediasi sehingga memerlukan pihak lain untuk dapat menenahi masalah yang ada.
- 3) Tidak jelasnya perkara yang diajukan oleh pihak yang mengadakan sengketa. Sebab masalah pertanahan biasanya pelik dan sulit untuk dapat di diagnosis.
- 4) Kurangnya SDM yang memadai untuk dapat melakukan mediasi kepada masyarakat.

Namun sebaliknya ada pun solusi yang dapat dilakukan untuk permasalahan diatas adalah sebagai berikut:

- 1) Melakukan pemanggilan kembali kepada pihak yang tidak mau hadir dalam proses mediasi yang akan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.
- 2) Apaabila tidak selesai melalui mediasi maka melakukan penawaran oleh pihak sengketa tanah untuk mengajukan ke pengadilan atau melakukan jalan damai.
- 3) Masalah sengketa dapat dilakukan dengan menanyakan terlebih dahulu dan mengumpulkan dokumen-dokumen administrasi untuk dapat melakukan diagnosa dan menemukan rumusan masalah dari sengketa.
- 4) SDM yang digunakan untuk mediasi kurang dapat diselesaikan untuk diikutsertakan karyawan lain mengikuti diklat dan pelatihan.

Berdasarkan hasil dari penelitian tersebut maka penulis menyimpulkan bahwa dalam banyak hal yang dapat menjadi kendala dalam proses penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Semarang yang menjadi kendala utama adalah kurangnya Sumber Daya Manusia yang dapat terlibat dalam mediasi yang dilakukan oleh BPN di Kabupaten Semarang. Untuk dapat mengatasi kendala tersebut harus dilakukan dengan menggunakan suatu pelatihan-pelatihan dan diklat untuk dapat diberikan kepada calon

mediator hal ini dilakukan untuk dapat menambah kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) di BPN Kabupaten Semarang.

4. KESIMPULAN

A. Kesimpulan

1. Peran BPN dalam Penyelesaian konflik lahan melalui mediasi harus didukung oleh otoritas yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan. Mengingat tanah diatur oleh unsur-unsur hukum publik dan privat, hal ini sangat penting sebagai landasan bagi BPN bagi mediator dalam menyelesaikan konflik lahan karena tidak semua masalah tanah dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Hanya sengketa tanah yang berada di bawah kendali penuh pemegang hak, yang dapat diselesaikan oleh organisasi mediasi. Peraturan Pemerintah Agraria NO. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah yang menyatakan melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional, terhadap putusan pengadilan yang saat ini mempunyai kekuasaan tetap harus didasarkan pada kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pertanahan diatur oleh unsur-unsur hukum publik dan hukum privat, oleh karena itu hal ini sangat penting sebagai landasan bagi BPN untuk bertindak sebagai mediator dalam penyelesaian konflik pertanahan, tidak semua sengketa tanah harus ditangani oleh pemilik yang sah, dan ada batasan pada penggunaan mediasi.
2. Kendala dan solusi sengketa tanah adalah dari segi administrasi yang kurang diurus dan tidak jelas sehingga dimiliki oleh 2 (dua) pihak, distribusi pembagian tanah yang tidak adil kemudian legalitas tanah yang tidak jelas oleh karena itu penting untuk dapat melakukan administrasi. Kendala nya sebagai berikut :
 - a. Administrasi pertanahan yang kurang mendukung.
 - b. Waraka yang telah lama diarsipkan.
 - c. Keterbatasan petugas Kantor Pertanahan.
 - d. Dana yang tidak memadai.
 - e. Kesadaran masyarakat yang minim tentang pemilikan sertifikat tanah.
 - f. Kesadaran masyarakat yang minim dalam memberikan data yang jujur.
 - g. Kewenangan kepada desa/lurah dan camat tidak aktif dalam menangani.
 - h. Ketidakhadiran salah satu pihak yang bersengketa ketika proses mediasi.

Adapun solusi yang dapat dilakukan untuk permasalahan diatas adalah sebagai berikut:

- a) Melakukan pemanggilan kembali kepada pihak yang tidak mau hadir dalam proses mediasi yang akan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.
- b) Apabila tidak selesai melalui mediasi maka melakukan penawaran oleh pihak sengketa tanah untuk mengajukan ke pengadilan atau melakukan jalan damai.
- c) Masalah sengketa dapat dilakukan dengan menanyakan terlebih dahulu dan mengumpulkan dokumen-dokumen administrasi untuk dapat melakukan diagnosa dan menemukan rumusan masalah dari sengketa.
- d) SDM yang digunakan untuk mediasi kurang dapat diselesaikan untuk diikutsertakan karyawan lain mengikuti diklat dan pelatihan.

B. Saran

1. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang
 - a. Peranan Kantor Pertanahan agar senantiasa mengacu pada peraturan yang ada, serta selalu menunjukkan hal-hal yang kompleks terhadap administrasi kepengurusan yang berhubungan dengan masalah pertanahan agar masyarakat tidak menjadi bingung dan merasa tidak dipersulit.
 - b. Agar Kantor Pertanahan di Kabupaten Semarang melakukan sosialisasi dan edukasi terhadap masyarakat tentang mekanisme kepemilikan tanah yang benar.
2. Bagi Masyarakat
 - a. Dalam pembelian dan penguasaan hak atas tanah hendaklah melakukan administrasi yang baik dan benar.
 - b. Menyelidiki terlebih dahulu ketika ingin menggarap sebuah lahan kosong melihat kepemilikan tanah tersebut.
 - c. Menyelidiki dokumen secara lengkap sebelum melakukan jual beli tanah
 - d. Melakukan administrasi yang jelas dalam pembagian hak waris.

UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan memanjatkan puja dan puji syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan dan penyusunan skripsi yang berjudul : **“Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Dalam Menyelesaikan Sengketa Hak Atas Tanah”** Penulisan skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat menyelesaikan program studi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata Satu pada Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan, nasehat, serta kerjasama dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada: Dr. H Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum selaku dosen pembimbing yang telah membimbing dalam penulisan skripsi dan artikel ini sehingga terselesaikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arie Sukanti, 2008, *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*, PT Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Boedi Harso, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta
- Murad, Rusmadi. 1992. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung Alumni
- Hartati, Sri. 2020. *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Konflik Pertanahan Di Perbatasan Wilayah Desa Kota Garo Kabupaten Kampar Berdasarkan*
- Maria S.W. Sumardjono, 2008 *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya*, Kompas, Jakarta.

Mohammad Hatta, 2005, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Yogyakarta

Muhammad Ilham Arisputra, 2015, *Reforma Agraria Indonesia*, sinar grafika, Jakarta.

Mogeri, Nesi. 2018. Peran Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Bpn Kota

Hasim Purba, 2010, "Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan" *Jurnal Law Review*, Vol. X No 2

Sahnun, Arba, Wira Pria Suhartana, 2019, "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan" *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol. 7, No. 3

Urip Santoso 2005, *Hukum Agraria dan Hak -Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta