

**MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA
NO. 11 TAHUN 2016 TENTANG PENYELESAIAN KASUS
PERTANAHAN**

(Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

KRISTIANI SIMANGUNSONG

NPM. 1706200184



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2021**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, Tanggal 14 Oktober 2021 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : KRISTIANI SIMANGUNSONG
NPM : 1706200184
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA NOMOR 11 TAHUN 2016 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)

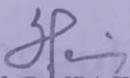
Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

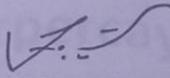
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Acara.

PANITIA UJIAN

Ketua

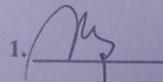
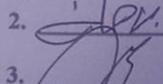
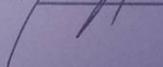
Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIP: 196003031986012001


Dr. FAISAL, SH., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. MIRSA ASTUTI, S.H., M.H
2. BURHANUDDIN, S.H., M.H
3. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn

1. 
2. 
3. 

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : KRISTIANI SIMANGUNSONG
NPM : 1706200184
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA NOMOR 11 TAHUN 2016 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)

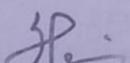
PENDAFTARAN : 08 Oktober 2021

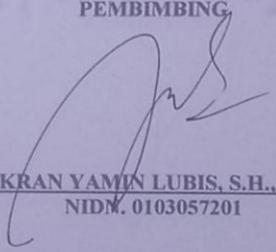
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196003031986012001


M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
NIDN. 0103057201



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : KRISTIANI SIMANGUNSONG
NPM : 1706200184
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
AGRARIA NOMOR 11 TAHUN 2016 TENTANG
PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN (Studi Di
Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 04 Oktober 2021

DOSEN PEMBIMBING

M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
NIDN. 0103057201



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website: <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail: rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : KRISTIANI SIMANGUNSONG
NPM : 1706200184
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA NO. 11 TAHUN 2016 TENTANG PENYELESAIAN PERTANAHAN (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)
PEMBIMBING : M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1-09-2021	Defenisi operasional, Faedah penulisan	
3-09-2021	Letter Berakang, Daftar pustaka	
6-09-2021	Fungsi masalah	
13-09-2021	Dimensi masalah dan Tinjauan pustaka	
15-09-2021	Rumusan masalah dan	
22-09-2021	Bentuk 3 sengketa tanah yang dia	
27-09-2021	Selesaian oleh Bptn.	
4-10-2021	kesimpulan	
	ace & hana	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H)

DOSEN PEMBIMBING

(M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : KRISTIANI SIMANGUNSONG
NPM : 1706200184
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Bagian : Hukum Acara
Judul Skripsi : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN
NASIONAL BERDASARKAN PERATURAN
MENTERI AGRARIA NO. 11 TAHUN 2016
TENTANG PENYELESAIAN PERTANAHAN
(Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota
Medan)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, September 2021

Saya yang menyatakan



KRISTIANI SIMANGUNSONG
NPM. 1706200184

ABSTRAK

MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA NO. 11 TAHUN 2016 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)

Faktor-faktor terjadinya sebuah sengketa terhadap tanah karena adanya pengaduan dari salah satu pihak yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan akan memperoleh penyelesaian secara adil tanpa adanya keberpihakan. Kasus pertanahan telah terjadi di berbagai daerah tidak terlepas di daerah Kota Medan. Instansi yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa pertanahan tersebut selain Pengadilan sebagai upaya terakhir penyelesaian sengketa, terdapat pula Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi alternatif untuk dapat menyelesaikan sengketa pertanahan khususnya di Kota Medan. Pemerintah telah membuat beberapa aturan untuk dapat digunakan dalam penyelesaian sengketa tanah, salah satunya ialah dengan membentuk Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Untuk itu perlu dikaji lebih lanjut terkait mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan menggunakan aturan tersebut serta kendala yang dialami oleh Badan Pertanahan Nasional.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bentuk-bentuk sengketa tanah yang di selesaikan oleh kantor BPN Kota Medan, penyelesaian sengketa tanah oleh kantor BPN Kota Medan, serta kendala yang dihadapi oleh kantor BPN Kota Medan dalam menyelesaikan sengketa tanah. Penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian yuridis empiris dengan menggunakan data yang bersumber dari Hukum Islam, data primer dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa bentuk-bentuk sengketa tanah yang di selesaikan oleh kantor BPN Kota Medan ialah dalam bentuk sengketa pemberian hak atas tanah, sengketa pembatalan hak atas tanah, sengketa pembatalan sertifikat, sengketa perubahan data pada sertifikat, surat ukur, buku tanah dan/atau daftar umum lainnya. Penyelesaian sengketa tanah oleh kantor BPN Kota Medan diawali dengan adanya inisiatif Kementerian ataupun melalui pengaduan masyarakat. Mekanisme penyelesaian diawali pengumpulan data, melakukan analisis, pengkajian dan pemeriksaan lapangan, memberikan paparan, menyampaikan laporan penyelesaian kasus pertanahan Kepala BPN Kabupaten/Kota atau Menteri, terakhir adalah penyelesaian. Selain daripada itu juga ada penyelesaian dengan cara mediasi oleh BPN Kota Medan dilakuka salaam 30 hari. Kendala yang dihadapi oleh kantor BPN Kota Medan dalam menyelesaikan sengketa tanah datang dari sisi peraturan perundang-undangan yang tumpah tindih, dari sisi masyarakat yang tidak ingin bersepakat, dan dari sisi oknum SDM yang melakukan kelalain atau kesalahan prosedur pertanahan.

Kata Kunci: Penyelesaian Sengketa, BPN, Kasus Pertanahan, Peraturan Menteri.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama penulis mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi adalah salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Judul skripsi penulis yaitu mengenai **MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA NO.11 TAHUN 2016 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN (Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)** Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Drs. Agussani, M. AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H., atas saya berkesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum., dan Wakil Dekan III Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H. Terima kasih yang tidak terhingga kepada Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H., Mkn. selaku Pembimbing yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan, dan saran sehingga skripsi ini selesai, terima kasih kepada Bapak Mhd. Teguh Syuhada Lubis S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Acara Fakultas Hukum, dan

disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang berkontribusi dalam memberikan pelayanan sehingga skripsi ini dapat mudah diselesaikan.

Terima kasih penulis khususkan kepada orang tua tercinta ayah Kennarthon Simangunsong dan ibu Yuliani, yang telah mencurahkan segenap cinta dan kasih sayangnya serta perhatian yang tidak pernah henti sehingga saya bisa sampai ke tahap seperti ini, tanpa mereka saya tidak akan bisa sampai menjadi seperti sekarang ini. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan keimanan, kesehatan, kebahagiaan dan keberkahan di dunia maupun di akhirat atas budi baik yang telah diberikan kepada penulis. Terima kasih juga penulis ucapkan kepada Ayu S, Esra S, Attalah S dan Arka Simangunsong selaku adik tercinta yang selalu membantu menyemangati dan selalu memberikan kasih sayangnya kepada saya. Terima kasih juga kepada Muntaza dan Cindi selaku sahabat karib saya yang selalu ada disaat suka maupun duka.

Akhir kata, penulis memohon maaf kepada pihak yang tidak disebutkan satu persatu namanya, izinkan penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima dengan senang hati. Tiada lain yang dapat diucapkan, semoga kita semua berada dalam lindungan Allah SWT. Aamiin ya Allah. Wassalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Medan, September 2021

Hormat Saya

Penulis,

KRISTIANI SIMANGUNSONG
1706200184

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	7
2. Faedah Penelitian	7
B. Tujuan Penelitian	8
C. Keaslian Penelitian	9
D. Metode Penelitian	10
1. Jenis dan pendekatan penelitian	11
2. Sifat Penelitian	11
3. Sumber data	11
4. Alat pengumpul data	13
5. Analisis data	14
E. Definisi Operasional	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Mekanisme Penyelesaian Sengketa	16
1. Mekanisme Penyelesaian Sengketa di Lembaga Peradilan (Litigasi)	17
2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Non-Litigasi)	19
B. Tanah	23
C. Badan Pertanahan Nasional	25

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	30
A. Bentuk-Bentuk Sengketa Tanah yang Diselesaikan Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan	30
B. Penyelesaian Sengketa Tanah Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan	52
C. Kendala yang Dihadapi Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah	69
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	87
A. Kesimpulan	87
B. Saran	89

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan pokok (primer) bagi manusia untuk melangsungkan hidup dan kehidupannya, tanpa tanah seseorang tidak dapat melakukan hak-hak hidupnya secara normal dan aman seperti orang lain yang mempunyai tanah. Di samping itu manusia sebagai makhluk sosial (zoon politicon) masih membutuhkan bantuan orang lain untuk mengurus atau menyelesaikan sengketa tanah yang dihadapinya. Semua orang tentu tidak ingin bersengketa dengan orang lain dan berkeinginan hidup dengan damai dan saling menghormati. Namun dalam kehidupan masyarakat yang sangat kompleks, baik secara etnik, ekonomi, sosial, budaya dan ragam keinginan yang berbeda dari setiap orang, sengketa sulit untuk dihindarkan.

Sengketa pertanahan dapat terjadi antara kedua belah pihak secara individual, komunal bahkan banyak melibatkan banyak pihak dan Negara, dari sengketa yang sederhana sampai yang paling krusial. Faktor-faktor terjadinya sebuah sengketa terhadap tanah karena adanya pengaduan dari salah satu pihak (Orang atau Badan Hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan akan memperoleh penyelesaian secara adil tanpa adanya keberpihakan.¹ Terkait tentang tanah Undang-Undang Dasar 1945 telah menjelaskan dalam Pasal 33 ayat 3, berbunyi:

¹ Hamidi dan Moh. Abdul latif. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional". *dalam Yudisia: Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam*, Volume 12, Nomor 1, Juni 2021, halaman 52.

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”²

Ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengetahuan yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tana, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam Hukum Penataan Ruang.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, perternakan, dan perkebunan.

² A. Suriyaman Mustari Pide. 2019. *Hukum Adat Dahulu, Kini, Dan Akan Datang*. Jakarta: Kencana, halaman 121.

Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³

Setiap pemilikan tanah akan menentukan tingkat keterlekatan orang terhadap tanah.⁴ Landasan idiil hak menguasai atas tanah terdapat dalam pembukaan UUD 1945. Pembukaan UUD 1945 tersebut selengkapnya berbunyi: “Bahwa sesungguhnya kemerdekaan itu ialah hak segala bangsa dan oleh sebab itu, maka penjajahan di atas dunia harus dihapuskan, karena tidak sesuai dengan peri kemanusiaan dan peri keadilan. Dan perjuangan pergerakan kemerdekaan Indonesia telah sampailah kepada saat yang berbahagia dengan selamat sentausa mengantarkan rakyat Indonesia kedepan pintu gerbang, kemerdekaan Negara Indonesia, yang merdeka bersatu, berdaulat, adil dan makmur. Atas berkat rahmat Allah yang Maha Kuasa dan dengan didorongkan oleh keinginan luhur, supaya berkehidupan kebangsaan yang bebas, maka rakyat Indonesia menyatakan dengan ini kemerdekaannya. Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang

³ Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, halaman 9-10.

⁴ Adrian Sutedi. 2019. *Implementasi Pinsip Kepentingan Umum Dalam Pengeadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 57.

berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada: Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”

Berdasarkan pembukaan tersebut di atas, dapat dilihat beberapa tuntutan/keinginan bangsa Indonesia yang harus diwujudkan oleh negara yakni: tuntutan/keinginan hidup merdeka bebas dari penjajahan, tuntutan/keinginan untuk hidup sejahtera, aman, tertib dan damai, dan tuntutan/keinginan untuk mewujudkan keadilan sosial dalam kehidupan bangsa Indonesia.

Penjelasan Umum UUD 1945, khususnya angka III dikatakan bahwa UUD menciptakan pokok-pokok pikiran yang terkandung dalam pembukaan dan pasal-pasal. Pokok-pokok pikiran tersebut meliputi suasana kebatinan dari UUD Negara Indonesia. Pokok-pokok pikiran ini mewujudkan cita-cita hukum (*rechtsidee*) yang mengenai hukum dasar negara baik hukum tertulis (UUD), maupun hukum yang tidak tertulis. Selanjutnya ditegaskan bahwa pokok-pokok pikiran ini meliputi: Negara atas Ketuhanan Yang Maha Esa menurut dasar Kemanusiaan yang Adil dan Beradab dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, Negara yang berdaulat atas dasar permusyawaratan rakyat, Mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia dengan berdasarkan persatuan.

Keseluruhan pokok-pokok pikiran tersebut mengandung aspek-aspek tujuan hukum, sumber hukum, keadilan sosial, dan memberi perlindungan hukum kepada segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia. Pokok pikiran tersebut juga mendasari asas-asas hukum baik dari segi materi maupun strukturnya. Pokok pikiran pertama merupakan aspek tujuan hukum serta materi hukum. Aspek tujuan hukum tercermin dalam pengaturan hubungan kepentingan antara manusia sebagaimana ditentukan atau diatur oleh Tuhan. Diyakini bahwa pokok pikiran pertama tersebut mengandung asas sifat hubungan antara manusia, manusia dan masyarakat, serta manusia dan negara dan lingkungannya adalah seimbang.

Hal ini didasarkan pada sifat kodrati manusia sebagai makhluk individu dan sosial (monodualis), serta hak dan kewajiban berada pada satu keadaan. Pokok pikiran kedua, mencerminkan bentuk dan tatacara hubungan manusia dengan masyarakat dan negara terselenggara, antara lain yaitu negara dengan kekuasaannya menjalankan tindakan-tindakan yang perlu bagi tercapainya tujuan yang dikehendaki warganya. Pokok pikiran ketiga mengandung aspek tujuan hidup yang terjabarkan secara lebih luas yaitu keadilan yang meliputi diri pribadi maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Pokok pikiran keempat merupakan aspek perlindungan hukum. Negara dalam menjalankan wewenangnya selain mengatur suatu hal juga memberikan perlindungan hukum sebagai wujud cerminan keadilan. Sebagai konsekuensinya negara pun melindungi eksistensi setiap pihak selama pihak, golongan atau manusia itu pun, mengakui eksistensi pihak, golongan atau manusia lain.

Keempat pokok pikiran diatas merupakan dasar legitisasi bagi wewenang negara untuk melakukan penguasaan atas tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁵ Hak menguasai tanah oleh negara perlu memiliki dasar landasan pemikiran tentang hubungan hukum antara orang dan tanah, tanah dengan masyarakat maupun tanah dengan negara. Dasar landasan hukum ini bertolak dari pemikiran hubungan antara manusia, manusia dengan masyarakat dan manusia dengan lingkungannya sebagaimana asas-asasnya tercermin dalam pembukaan UUD 1945.

Mengenai penjelmaan asas-asas hak menguasai negara atas tanah di dalam ditemukan pada Pasal 1 UUPA menyatakan sebagai berikut: Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional, hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.⁶

Berdasarkan seluruh rangkaian latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka peneliti menemukan beberapa permasalahan di dalamnya terutama mengenai mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan yang dapat dilakukan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional khususnya yang persoalan yang ada di Kota Medan, selain daripada itu juga perlu dicermati kendala-kendala yang dapat

⁵ Winahyu Erwiningsih. 2009. *Hak Menguasai Atas Tanah*. Yogyakarta: Total Media, halaman 37.

⁶ *Ibid.*, halaman 40-41

dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dalam menangani persoalan sengketa pertanahan tanah ini. Oleh sebab itu, pada akhirnya peneliti menyimpulkan untuk mengambil judul penelitian yaitu **“Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan).”**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat diambil suatu rumusan yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

- a. Bagaimana bentuk-bentuk sengketa tanah yang di selesaikan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan?
- b. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan?
- c. Bagaimana kendala yang dihadapi oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dalam menyelesaikan sengketa tanah?

2. Faedah Penelitian

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan tersebut, maka diharapkan penelitian ini memberikan faedah kepada banyak pihak. Faedah Penelitian ini diharapkan Sangat Berguna Baik secara Teoritis Maupun Praktis, Yang dimaksud dengan Faedah teoritis adalah faedah sebagai sumbangan baik kepada Ilmu Pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada

Khususnya. Dari segi Praktisnya Penelitian tersebut berfaedah bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan.⁷ Adapun faedah penelitian tersebut ialah berguna baik secara teoritis maupun praktis, faedah tersebut yaitu:

a. Secara Teoritis

Faedah dari segi teoritis adalah faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya. Dalam hal ini pengetahuan ilmu hukum yang khusus tersebut ialah hal-hal yang berhubungan dengan Hukum Acara Perdata. Serta menambah literatur akademik khususnya pada hukum penyelesaian sengketa tanah. Lebih mendalam lagi manfaat teoritisnya dapat lebih memahami terkait pengembangan pengetahuan keilmuan terhadap Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No .11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

b. Secara Praktis

Faedah segi praktisnya penelitian ini berfaedah bagi kepentingan negara, bangsa, dan masyarakat. Serta juga penelitian ini dapat bermanfaat dan berguna bagi saya sendiri sebagai peneliti serta pihak-pihak terkait khususnya pihak Badan Pertanahan Nasional sebagai perpanjangan tangan Pemerintah dalam menyelesaikan persoalan kasus-kasus tanah yang ada di masyarakat.

B. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

⁷ Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 16

1. Untuk mengetahui bentuk-bentuk sengketa tanah di Kota Medan yang diselesaikan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa tanah oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan.
3. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dalam menyelesaikan Sengketa Tanah.

C. Keaslian Penelitian

Persoalan sengketa tanah bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang penyelesaian sengketa tanah ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)”**.

Berdasarkan beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada 2 (dua) judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan Skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi Anshari Utama, NPM. 150200559, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2019, yang berjudul “Penyelesaian

Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Tapanuli Tengah”. Skripsi ini merupakan penelitian empiris yang lebih menekankan pada analisis hukum terhadap faktor penyebab sengketa sertifikat ganda serta mengkaji penyelesaian kasus sertifikat ganda di Badan Pertanahan Nasional di Tapanuli Tengah.

2. Skripsi M. Irfan Syafrijal Ramja, NPM. 02011381419400, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Tahun 2018, yang berjudul “Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Bersertifikat Ganda”. Skripsi ini merupakan penelitian Normatif yang mengkaji mengenai peran Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang dalam proses penyelesaian sengketa tanah karena sertifikat ganda dan proses pembuktian hak atas tanah yang terjadi karena sertifikat ganda.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk Skripsi ini mengarah kepada aspek kajian terkait penyelesaian sengketa tanah oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dan kendala yang dihadapi oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dalam menyelesaikan sengketa tanah.

D. Metode Penelitian

Metode atau metodologi diartikan sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Metode penelitian merupakan salah satu faktor suatu permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat

penelitian ilmiah. Sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian maka metode penelitian yang akan dilakukan meliputi:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian hukum dapat dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan, yang terdiri atas penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dan penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris). Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian hukum empiris yang bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.⁸

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan objek, menerangkan dan menjelaskan sebuah peristiwa dengan maksud untuk mengetahui keadaan objek yang diteliti. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian yuridis empiris ini adalah bersumber dari Hukum Islam, data primer yang diambil melalui wawancara langsung kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dan

⁸ Ida Hanifah, dkk, *Op.Cit.*, halaman 19.

juga data sekunder yang menggunakan bahan hukum baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Selanjutnya dijabarkan sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini terdiri dari::

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadits, data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.
- b. Data Primer, yaitu data yang diperoleh di lapangan dengan melakukan wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan.
- c. Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan pustaka yang terdiri dari:
 - 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan, yakni Undang-Undang Dasar Tahun 1945, KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan perundang-undangan yang terkait lainnya.
 - 2) Bahan hukum sekunder terdiri atas buku-buku, karya ilmiah, jurnal ilmiah dan tulisan-tulisan yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang diteliti.
 - 3) Bahan hukum tersier terdiri atas bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan

bahan hukum sekunder yaitu Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan internet.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah dengan studi studi lapangan dan kepustakaan. Pada uraiannya alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian adalah melalui cara Studi Lapangan (*Field Research*) dan Studi Kepustakaan (*library research*). Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah:

- a. Studi lapangan (*field research*), yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang berkaitan dengan penelitian ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan, dengan mengadakan wawancara (*interview*), maka hasil penelitian tersebut akan didapat data primer.
- b. Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:
 - 1) *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku ataupun perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
 - 2) *Online*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.⁹

⁹ *Ibid.*, halaman 21.

5. Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atas temuan-temuan, dan karenanya lebih mengutamakan mutu/kualitas dari data.¹⁰ Analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian.¹¹

E. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara defenisi-defenisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Definisi operasional mempunyai tujuan untuk mempersempit cakupan makna variasi sehingga data yang dimabli akan lebih terfokus.¹² Definisi operasional itu antara lain:

1. Mekanisme adalah prosedur atau cara yang harus dilakukan dalam melaksanakan sesuatu.¹³

¹⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini. 2019. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 19.

¹¹ Ida Hanifah. *Loc.Cit.*

¹² Ida Hanifah, dkk. *Op.Cit.*, halaman 17.

¹³ Sudarsono I. 2007. *Kamus Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta. halaman 373.

2. Penyelesaian Sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya. Penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Dalam proses penyelesaian sengketa melalui litigasi merupakan sarana terakhir (ultimum remidium) bagi para pihak yang bersengketa setelah proses penyelesaian melalui non litigasi tidak membuahkan hasil.¹⁴
3. Tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut. “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang lain serta badan-badan hukum”. Dalam demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal di atas ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum.
4. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintahan Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden (Pasal 1 ayat 1 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Badan Pertanahan Nasional).

¹⁴ Anonim, “WIKIPEDIA”, https://id.m.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_sengketa. Penyelesaisengketa adalah suatu penyelesaian, non litigasi (luar pengadilan), diakses pada tanggal 11 Juli 2021, Pukul 13.00 Wib.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Mekanisme Penyelesaian Sengketa

Mekanisme penyelesaian sengketa adalah prosedur atau cara yang dilakukan dalam melaksanakan¹⁵ suatu penyelesaian yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak lainnya¹⁶. Ada dua langkah yang dapat ditempuh dalam upaya penyelesaian sengketa yaitu:¹⁷

1. Penyelesaian sengketa secara litigasi adalah suatu penyelesaian Sengketa yang dilakukan melalui pengadilan. Penyelesaian sengketa Melalui litigasi dapat dikatakan sebagai penyelesaian sengketa yang Memaksa salah satu pihak untuk menyelesaikan sengketa dengan Perantara pengadilan.
2. Penyelesaian sengketa secara non litigas atau dapat dikatakan melalui alternatif penyelesaian sengketa. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, mendefinisikan: “Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian Sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati Para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara Konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.”

Mekanisme penyelesaian sengketa yang disebut di atas baik itu secara *litigasi* maupun *non-litigasi* merupakan bentuk penyelesaian sengketa yang

¹⁵ Sudarsono I. *Loc. Cit.*, halaman 373.

¹⁶ Anonim, “WIKIPEDIA”, https://id.m.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_sengketa. Penyelesaisengketa adalahsuatu penyelesaian,non litigasi (luar pengadilan), diakses pada tanggal 11 Juli 2021, Pukul 13.00 Wib.

¹⁷ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, halaman 216.

diperbolehkan dalam hukum acara perdata, sebagaimana regulasi yang telah ada. Mekanisme penyelesaian sengketa tersebut juga tidak terlepas dari proses penyelesaian sengketa atau kasus tanah. Badan Pertanahan Nasional selaku penyelenggara dibidang pertanahan dan badan yang menerbitkan sertipikat tentu mempunyai tanggung jawab terhadap sertipikat yang dikeluarkannya. Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu litigasi dan non litigasi. Namun penyelesaian secara litigasi membutuhkan jangka waktu yang lama. Maka dalam hal ini diperlukan peranan Badan Pertanahan Nasional untuk memberikan penyelesaian secara non litigasi berupa mediasi dan fasilitasi kepada pihak yang bersengketa agar mencapai kesepakatan tanpa harus melalui proses litigasi/pengadilan.¹⁸

1. Mekanisme Penyelesaian Sengketa di Lembaga Peradilan (Litigasi)

Menurut Suyud Margono berpendapat bahwa litigasi adalah gugatan atas suatu konflik untuk menggantikan konflik sesungguhnya dimana para pihak memberikan kepada seorang pengambilan keputusan dua pilihan yang bertentangan. Prosedur dalam proses litigasi lebih bersifat formal dan teknis. Seperti yang dikemukakan oleh J. David Reitzel “*there is a long wait for litigants to get trial*”, karena itu untuk menyelesaikan satu perkara pada satu instansi peradilan, diharuskan antri untuk menunggu.¹⁹

¹⁸ Hizkia Natasha Hutabarat, dkk. “Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah”. *dalam PATIK: Jurnal Hukum*, Volume 10, Nomor 01, April 2021, halaman 63.

¹⁹ Prasetyo Aryo Dewandaru, dkk. “Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional”. *dalam Jurnal Notarius*, Volume 13, Nomor 1, 2020, halaman 159.

Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap merupakan salah satu cara untuk mencapai tujuan dan fungsi hukum. Karena putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan yang sah dan berwenang merupakan tolak ukur ataupun dasar seseorang untuk memintakan haknya yang telah dilanggar oleh pihak lain. Melalui putusan pengadilan yang adililah barulah hukum sebenarnya dapat diterapkan.

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum. Dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan. Melalui penegakan hukum inilah hukum ini menjadikan kenyataan. Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkei*).²⁰

Putusan hakim merupakan bagian dari penegakan hukum. Penegakan hukum dimaksudkan sebagai usaha untuk mewujudkan ide-ide atau keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Untuk mewujudkan ide-ide atau keinginan-keinginan hukum tersebut tidak dapat dilepaskan dari aspek manajemen, yakni seperangkat kegiatan atau proses untuk mengoordinasikan dan mengintegrasikan penggunaan sumber daya dengan tujuan untuk mencapai tujuan melalui orang-orang, teknik dan informasi yang dijalankan berdasarkan suatu struktur organisasi tertentu. Oleh karena itu, dalam suatu organisasi penegakan hukum tercakup pula

²⁰ Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo. 2017. *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 1.

orang, tingkah laku, fasilitas dan juga kultur organisasi.²¹ Oleh karenanya hakim dalam memberikan putusan akhir harus melihat berbagai aspek dan unsur yang dapat mempengaruhi isi dari putusan yang akan diberikan. Terlebih apabila perkara tersebut berkaitan dengan sengketa tanah, yang melibatkan masyarakat luas, diperlukan pertimbangan yang matang sebelum memberikan putusan dalam penyelesaian sengketa tanah itu, agar terciptanya putusan yang berkeadilan.

Mekanisme penyelesaian sengketa tanah merupakan bagian dari hukum acara perdata, yang sudah seharusnya dalam penerapan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada. Hukum perundang-undangan merupakan hukum tertulis yang dibentuk dengan cara-cara tertentu oleh pejabat yang berwenang dan dituangkan dalam bentuk tertulis. Disebut hukum perundang-undangan karena dibuat atau dibentuk dan diterapkan oleh badan yang menjalankan fungsi perundang-undangan (legislator). Segala bentuk hukum tertulis, baik yang merupakan undang-undang dalam arti formal maupun undang-undang dalam arti materiil, tercakup dalam istilah ketentuan perundang-undangan. Istilah cakupan ini meliputi baik produk hukum tertulis tingkat nasional maupun produk hukum tertulis yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.²² Hal ini tentu juga berlaku di dalam proses penyelesaian sengketa tanah di Pengadilan, dikatakan demikian karena sengketa tanah yang muncul pada umumnya ada pada daerah-daerah baik itu daerah tingkat satu maupun daerah tingkat dua seperti Kota Medan. Sehingga aturan di tiap daerah juga tidak dapat diabaikan begitu saja.

²¹ M. Syamsudin. 2015. *Konstruksi Baru Budaya Hukum Hakim*. Jakarta: Kencana, halaman 50.

²² Siswanto Sunarno. 2016. *Hukum Pemerintahan Daerah Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 37.

Pada dasarnya mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan (*litigasi*) dalam kasus pertanahan dapat dilakukan pada Pengadilan Negeri ataupun Pengadilan Tata Usaha Negara setempat sebagaimana ketentuan Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berkaitan dengan proses hukum acara dalam mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan dapat merujuk pada Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang mekanismenya secara lengkap dilakukan seperti berikut ini:

- 1) Penanganan Perkara dalam proses peradilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43, meliputi:
 - a. penerimaan panggilan sidang (*relas*);
 - b. Pengumpulan data dalam rangka penanganan perkara;
 - c. penyiapan surat tugas dan surat kuasa;
 - d. penyiapan gugatan/jawaban;
 - e. penyiapan replik/duplik;
 - f. penyiapan bukti;
 - g. penyiapan saksi dan/atau ahli;
 - h. pemeriksaan setempat;
 - i. kesimpulan; dan
 - j. upaya hukum.
- 2) Upaya hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j, meliputi:
 - a. perlawanan (*verzet*);
 - b. banding;
 - c. kasasi; dan/atau
 - d. peninjauan kembali.
- 3) Dalam hal Kementerian kalah dalam perkara, Kementerian dapat melakukan upaya hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pada mekanisme penyelesaian sengketa di Pengadilan (*litigasi*) pembuktian merupakan hal yang sangat penting, khususnya bagi penggugat. Hukum pembuktian (*law of evidence*) dalam berperkara merupakan bagian yang sangat kompleks dalam proses litigasi. Kompleksitas tersebut akan menjadi rumit

karena pembuktian berkaitan dengan kemampuan merekonstruksi peristiwa masa lalu sebagai suatu kebenaran (*truth*). Meski kebenaran yang dicari dalam proses peradilan perdata bukan kebenaran absolut (*ultimate truth*), tetapi kebenaran yang bersifat relatif atau yang bersifat kemungkinan (*probability*), namun dalam menemukan kebenaran pun tetap memiliki kesulitan.

Sistem pembuktian di Indonesia masih bertumpu pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1865-Pasal 1945 KUH Perdata. Dalam membahas penilaian pembuktian, alat bukti yang diajukan oleh para pihak ke persidangan akan dilakukan penilaian yang mana dalam hal ini yang berwenang melakukan penilaian adalah Hakim. Dalam hal ini pembentuk Undang-undang dapat mengikat hakim dalam alat bukti tertentu (seperti alat bukti surat), sehingga Hakim tidak bebas untuk menilainya. Pada saat menilai alat bukti, hakim dapat bertindak bebas atau terikat oleh undang-undang.²³

2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (*Non-Litigasi*)

Cara penyelesaian melalui ADR akhir-akhir ini mendapat perhatian berbagai kalangan terutama dalam dunia bisnis, sebagai cara penyelesai perselisihan yang perlu dikembangkan untuk mengatasi kemacetan melalui pengadilan.²⁴ Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi telah dikenal adanya penyelesaian sengketa alternatif yang dijelaskan dalam Pasal 1 Angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase. Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien, sebab belakangan ini

²³ *Ibid.*, halaman 157.

²⁴ Zaeni Asyhadie. 2014. *Hukum Bisnis: Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 302.

berkembang berbagai cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan (*Alternative Dispute Resolution*) dalam berbagai bentuk, seperti:

a. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 menjelaskan bahwa, “Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui peradilan.²⁵

Arbitrase adalah salah satu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan, dimana para pihak yang bersengketa mengangkat pihak ketiga (arbiter) untuk menyelesaikan sengketa mereka. Keberadaan pihak ketiga sebagai arbiter harus melalui persetujuan bersama dari para pihak yang bersengketa.²⁶

b. Negosiasi

Negosiasi merupakan salah satu strategi penyelesaian sengketa, Dimana para pihak setuju untuk menyelesaikan persoalan mereka Melalui proses musyawarah atau perundingan.Kelebihan penyelesaian sengketa melalui negosiasi adalah pihak-pihak yang bersengketa sendiri yang akan menyelesaikan sengketa tersebut.²⁷

²⁵ *Ibid.*, halaman 159-160.

²⁶ Syahrizal Abbas. 2011. *Mediasi Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*. Prenada Media Group. halaman 15.

²⁷ Nurnaningsih Amriani. 2011. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*. Jakarta: PT Rajawali Pers. halaman 24

Mekanisme atau tahapan penyelesaian sengketa atau dalam hubungan hukum tertentu, untuk melaksanakan negosiasi tentunya mempunyai tahap-tahap (mekanisme) untuk tercapainya suatu kesepakatan guna menyelesaikan permasalahan yang dihadapi. Tahapan atau mekanisme tersebut dapat disebutkan sebagai berikut:

- a. Tahap persiapan.
- b. Tahapan tawaran awal (*opening gambit*).
- c. Tahap pemberian konsesi.
- d. Tahap akhir permainan (*end play*).²⁸

Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun berbeda. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa, negosiasi ialah proses tawar-menawar demi mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.²⁹

- e. Mediasi

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Mediasi adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat

²⁸ Zaeni Asyhadie. *Op.Cit.*, halaman 308.

²⁹ Prasetyo Aryo Dewandaru, dkk. *Op.Cit.*, halaman 159-160.

membantu dalam situasi konflik untuk mengordinasikan aktivitas mereka sehingga lebih efektif dalam proses tawar-menawar.³⁰

Khusus pada bidang pertanahan penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui jalan mediasi dapat dilakukan di Badan Pertanahan Nasional. Mekanisme proses beracara dalam bermediasi terhadap kasus sengketa tanah di Badan Pertanahan Nasional dapat merujuk pada Pasal 37 sampai dengan Pasal 42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Secara rinci proses mediasi di Badan Pertanahan Nasional diuraikan dalam Pasal 40, yang mengungkapkan:

- 1) Pelaksanaan Mediasi dicatat dalam notulensi dan hasil pelaksanaan Mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi.
- 2) Berita Acara Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 - a. pokok masalah;
 - b. kronologi;
 - c. uraian masalah; dan
 - d. hasil Mediasi;
- 3) Notulen Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Mediator dan notulis.
- 4) Berita Acara Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Pejabat Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan/atau Kantor Pertanahan, Mediator dan para pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b, huruf c dan huruf d serta perwakilan dari peserta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf e.
- 5) Notulen mediasi dan Berita Acara Mediasi merupakan dokumen yang harus dilampirkan dalam Berkas Penanganan Sengketa dan Konflik, dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XVIII dan Lampiran XIX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- 6) Berita Acara Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan kepada para pihak. (7) Dalam hal salah satu pihak tidak bersedia menandatangani Berita Acara Mediasi, ketidaksediaan tersebut dicatat dalam Berita Acara Mediasi.

³⁰ *Ibid.*, halaman 28.

Pada pokoknya mediasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa antara 2 (dua) pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak ketiga yang netral dan tidak memiliki kewenangan memutus. Pihak ketiga tersebut disebut mediator dengan tugas memberikan bantuan prosedural dan substansial.³¹

e. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliasi berwenang menyusun dan merumuskan penyelesaian untuk ditawarkan kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator menjadi resolution. Kesepakatan ini juga bersifat final dan mengikat para pihak.³²

B. Tanah

Ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengetahuan yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tana, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.” Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah

³¹ Hamidi dan Moh. Abdul latif. *Op.Cit.*, halaman 56.

³² Nurnaningsih Amriani. *Op.Cit.*, halaman 34.

dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam Hukum Penataan Ruang.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, perternakan, dan perkebunan.³³

UUPA menegaskan, bahwa subjek hukum pemegang hak atas tanah dapat berbentuk warga negara Indonesia, Negara Republik Indonesia, perseorangan ataupun badan hukum. Dalam UUPA tersebut juga tercermin asas-asas hukum yang mendasari hubungan antara perseorangan masyarakat dan negara serta kedudukan masing-masing berkaitan dengan tanah. Demikian pula telah diatur dalam UUPA struktur pendelegasian wewenang dari negara kepada pemerintah atau masyarakat hukum adat agar kesemuanya mencapai tujuan dalam bentuk keseimbangan hak dan kewajiban yang selaras antara kepentingan perseorangan, kepentingan masyarakat dan kepentingan negara.

Beberapa ketentuan itu adalah adanya pengakuan hak-hak bangsa, hak negara, hak perseorangan dan badan hukum dimana negara dalam pengaturan

³³ Urip Santoso. *Op.Cit.*, halaman 9-10.

kekuasaannya menciptakan dasar dan keseimbangan pemenuhan masing-masing hak secara seimbang. Sehubungan dengan hal itu Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari negara termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
4. Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.³⁴

C. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintahan Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden (Pasal 1 ayat 1 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional). Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas Pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-

³⁴ Winahyu Erwiningsih. *Op.Cit.*, halaman 41-42.

undangan. Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa:

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

- a. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- c. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan kepemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- g. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- h. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- i. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- j. pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- k. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- l. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai fungsi untuk menyelesaikan sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis, sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan kepemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat. Konflik pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan,

kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di BPN RI. Pada Pasal 26 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan pada pokoknya mengungkapkan penanganan kasus pertanahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, atas penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

BAB III

PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Bentuk-Bentuk Sengketa Tanah yang Diselesaikan Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan

Terhadap pembangunan jangka panjang peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.³⁵

Dipahami bahwa tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali ataupun keadaan bumi di suatu tempat atau dapat dikatakan permukaan bumi yang diberika batas sesuai.³⁶ Sedangkan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tanah merupakan bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas. Tanah juga termasuk benda yang tidak bergerak sesuai dengan Pasal 506-508 KUH Perdata. Untuk itu untuk melihat bentuk-bentuk sengketa tanah yang dapat terjadi, terlebih dahulu harus memahami tanah tersebut sebagai benda tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh orang lain, yang diakui kepemilikannya oleh peraturan perundang-undangan yang ada.

³⁵ Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

³⁶ Sudarsono II. 2012. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, halaman 483.

Hukum benda merupakan bagian dari hukum harta kekayaan dan diatur dalam Buku ke-II KUH Perdata.³⁷ Menurut Pasal 499 KUH Perdata, benda ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik. Sedangkan, yang dimaksud dengan benda dalam arti ilmu hukum adalah segala sesuatu yang dapat menjadi objek hukum dan barang-barang yang dapat menjadi milik serta hak setiap orang (termasuk hak milik atas tanah) yang dilindungi oleh hukum. Jadi di dalam sistem hukum perdata (KUH Perdata), kata *zaak* (benda) mempunyai dua arti, yaitu:

1. Barang yang berwujud.
2. Bagian daripada harta kekayaan. Yang termasuk *zaak* selain daripada barang yang berwujud, juga beberapa hak tertentu sebagai barang yang tak berwujud.

Selain pengertian tersebut, benda (*zaak*) dapat berarti bermacam-macam, yaitu:

1. Benda sebagai objek hukum (Pasal 500 KUH Perdata);
2. Benda sebagai kepentingan (Pasal 1354 KUH Perdata);
3. Benda sebagai kenyataan hukum (Pasal 1263 KUH Perdata);
4. Benda sebagai perbuatan hukum (Pasal 1792 KUH Perdata).³⁸

Berdasarkan uraian di atas, jelaslah bahwasannya tanah merupakan salah bagian dari benda yang masuk dalam hukum kebendaan di dalam KUH Perdata. Tanah merupakan benda berwujud yang dapat dimiliki seseorang, dan sebagai objek hukum benda yang tidak bergerak. Oleh karena karakter tanah tersebut,

³⁷ P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, halaman 202.

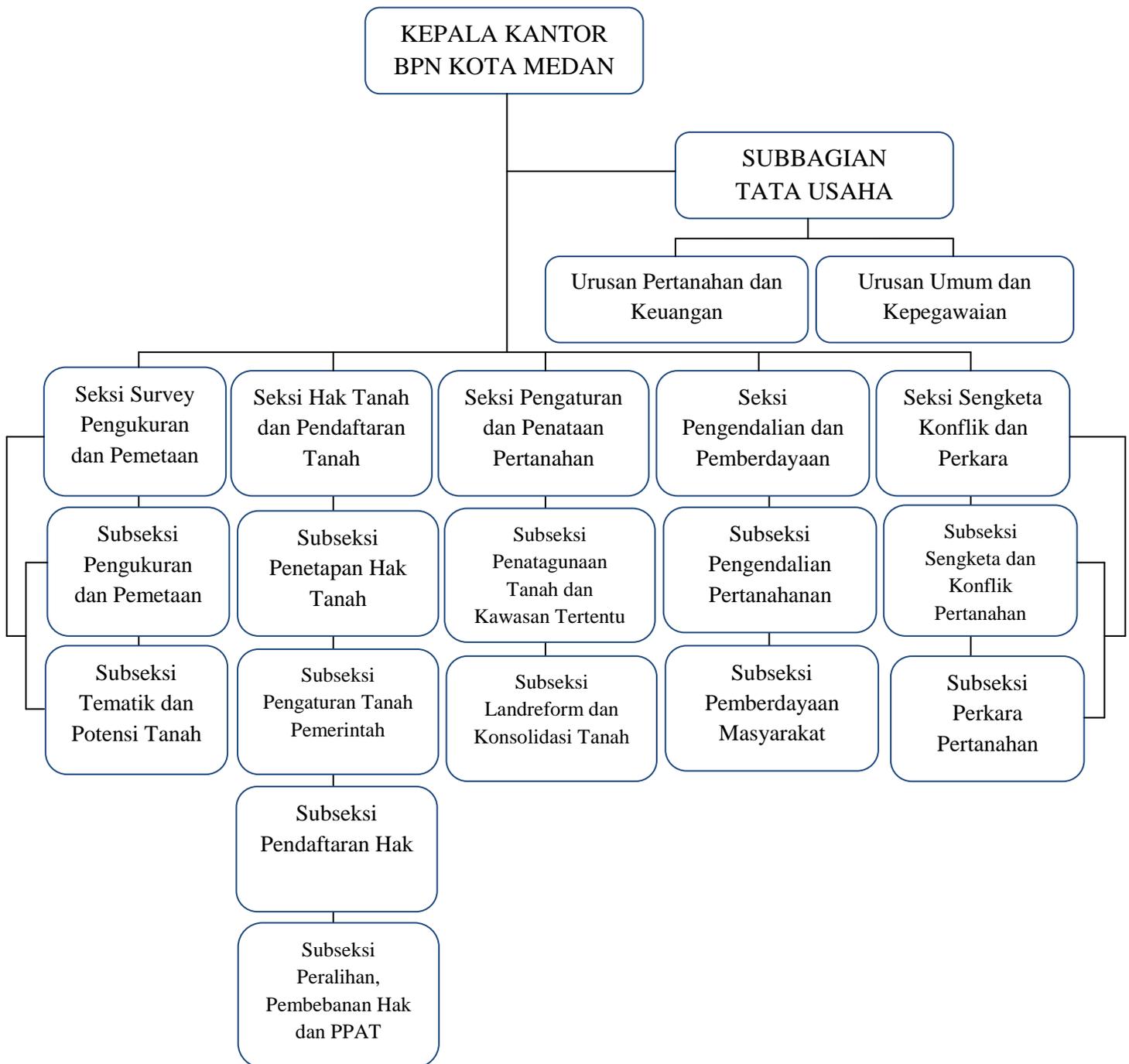
³⁸ *Ibid.*, halaman 203-204.

pada praktek kepemilikan tanah terdapat persoalan-persoalan di masyarakat, termasuk dalam persoalan keabsahan kepemilikan melalui sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Untuk itu memang diperlukan regulasi hukum yang mengatur penyelesaian persoalan kasus tanah yang terjadi.

Sengketa pertanahan adalah merupakan gejala klasik yang tetap aktual dan selalu menarik untuk selalu dikaji oleh para peneliti. Sengketa merupakan cerminan dari suatu keadaan yang tidak terpenuhinya rasa keadilan bagi masyarakat yang mengandalkan hidupnya pada sektor pertanahan. Meminjam pandangan teori konflik untuk melihat sengketa yang terjadi dewasa ini, maka sengketa itu adalah merupakan gejala kemasyarakatan yang akan senantiasa melekat di dalam kehidupan setiap masyarakat, dan oleh karena itu tidak mungkin dilenyapkan. Sengketa yang terjadi perlu dikelola dengan baik di carikan upaya penyelesaian karena kalau tidak bisa bersifat anarkis.³⁹

Salah satu Lembaga yang berperan aktif dalam melakukan penyelesaian sengketa tanah ialah Badan Pertanahan Nasional, khususnya yang berada di Kabupaten/Kota. Oleh karena itu sudah tepat untuk melihat bentuk-bentuk sengketa tanah ini melalui permasalahan tanah yang telah/pernah di hadapai oleh Badan Pertanahan Nasional. Untuk itu perlu dilihat pula Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota mempunyai struktur organisasi, sehingga memahami Badan Pertanahan Nasional bukan hanya kantor untuk mendaftarkan tanah semata, melainkan juga dapat menyelesaikan sengketa pertanahan. Struktur Organisasi BPN Kabupaten/Kota ialah sebagai berikut:

³⁹ Sahnun, dkk. "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan". *dalam Jurnal IU: Kajian Hukum dan Keadilan*, Volume 7, Nomor 3 Desember 2019, halaman 439.



Bagan 1.1. Struktur Organisasi BPN Kabupaten/Kota, Sumber: WordPress.com.

Struktur organisasi di atas merupakan struktur yang dimiliki pada tiap kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota. Selanjutnya pemahaman tanah haruslah dibedakan antara pengertian sehari-hari dan pengertian hukum

(yuridis). Tidaklah salah jika tanah itu diartikan sebagai tempat tumbuhnya pohon-pohon, tempat berdirinya dan lain sebagainya. Pengertian semacam itu adalah pengertian sehari-hari yang sudah dipahami oleh masyarakat. Namun menurut hukum sebagaimana disebutkan pada Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa tanah itu adalah permukaan bumi. Dan bumi itu terdiri dari 3 (tiga) komponen yaitu permukaan bumi, tubuh bumi dan yang berada di bawah air. Berdasarkan pemahaman tersebut harus diartikan bahwa seseorang mempunyai hak atas tanah misalnya hak milik, maka yang bersangkutan hanya mempunyai hak milik atas permukaan bumi saja tidak termasuk tubuh bumi dan yang berada di bawah air.⁴⁰

Berdasarkan hal tersebut di atas yang perlu diperhatikan atas hak kepemilikan tanah milik masyarakat atau pihak-pihak yang berkepentingan menurut hukum agraria secara nasional, termasuk juga norma hukum yang berlaku di tiap daerah atau aturan-aturan turunannya. Apabila kaidah-kaidah hukum tentang hak kepemilikan tanah atau kaidah hukum lain yang terkait seperti Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya tidak diikuti atau dilanggar, maka akan menimbulkan akibat hukum (hal inilah yang menjadi pemicu terjadinya sengketa tanah) bagi para pihak yang bersengketa atau berkepentingan. Akibat hukum muncul berawal dari adanya hubungan antara subjek hukum satu dengan yang lain, yang bersepakat untuk menciptakan suatu

⁴⁰ Tampil Anshari Siregar. 2007. *Pendaftaran Tanah: Kepastian Hak*. Medan: Multi Grafik Medan, halaman 7-8.

hubungan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur oleh hukum.⁴¹

Hubungan hukum ini bisa antara orang perorangan, orang dengan badan hukum ataupun antara orang sebagai subjek hukum dengan benda yang dimilikinya sebagai objek hukum. Tentunya terkait sengketa kasus hak kepemilikan tanah ini hubungan hukum yang terbangun adalah antara orang perorangan pemilik tanah dengan objek tanahnya, serta Badan Pemerintah Nasional sebagai pihak pemerintah yang ikut serta dalam penyelesaian sengketa tanah. Bahwa untuk itu diketahui BPN telah menangani banyak perkara/persoalan tanah sepanjang tahun 2018 sampai dengan tahun 2020, yang dirangkum melalui seluruh BPN yang ada di Indonesia termasuk BPN Kota Medan.

Hal ini diketahui dari pernyataan Kepala Bagian Humas Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Harison Mocodompis, sepanjang tahun 2018 tercatat ada 2.546 sengketa tanah. Sengketa konflik yang ditangani tahun 2018 oleh Kementerian ATR/BPN sejumlah 2.546 kasus. Selesai sejumlah 1.652 kasus.⁴²

Kemudian Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mencatat, ada sebanyak 3.230 kasus sengketa pertanahan yang berhasil ditangani sepanjang tahun 2019. Rincian dari jumlah tersebut adalah, pertama sebanyak 760 kasus masuk ke kriteria penyelesaian K1. Kedua,

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki. 2018. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 216.

⁴² Rosiana Haryanti, "Catat, Ada 2.546 Sengketa Tanah Sepanjang 2018", <https://properti.kompas.com/read/2019/02/27/180422821/catat-ada-2546-sengketa-tanah-sepanjang-2018>, diakses pada tanggal 21 September 2021, Pukul 06:56 Wib.

sebanyak 888 kasus masuk ke kriteria penyelesaian K2. Ketiga, 381 kasus masuk ke kriteria penyelesaian K3.⁴³

Selanjutnya Sekretaris Direktorat Jenderal (Sesditjen) Penanganan Masalah Agraria, Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Setyowantini mengatakan pihaknya fokus pada penyelesaian sengketa pertanahan selama tahun 2020. Untuk penanganan kasus 2020 masih dalam proses penanganan sesuai tahapan penanganan. Sebanyak 1.201 kasus sengketa pertanahan yang sedang dalam proses penanganan. Sepanjang tahun 2020 belum ada kasus pertanahan yang berhasil ditangani BPN.⁴⁴

Sehingga apabila dirangkum dalam sebuah tabel sepanjang tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 persoalan sengketa tanah yang telah ditangani dan diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional seluruh Indonesia termasuk pada BPN Kota Medan ialah sebagai berikut:

No.	Tahun	Jumlah Kasus	Jumlah Yang Berhasil Ditangani
1.	2018	2.456	1.652
2.	2019	3.230	2.029
3.	2020	1.201	0

Tabel. 1.1. Sumber: Kompas.com dan Nasional.kontan.co

⁴³ Rahma Anjaeni, "Sepanjang 2019, Kementerian ATR/BPN tangani 3.230 kasus sengketa pertanahan", <https://nasional.kontan.co.id/news/sepanjang-2019-kementerian-atrbpn-tangani-3230-kasus-sengketa-pertanahan>, diakses pada tanggal 21 September 2021, Pukul 07:00 Wib.

⁴⁴ Vendy Yhulia Susanto, "Tahun ini, Kementerian ATR fokus tangani 1.201 sengketa pertanahan", <https://nasional.kontan.co.id/news/tahun-ini-kementerian-atr-fokus-tangani-1201-sengketa-pertanahan>, diakses pada tanggal 21 September 2021, Pukul 07:05 Wib.

Setelah mengetahui banyaknya atau jumlah kasus yang telah di tangani oleh BPN secara Nasional, secara khusus BPN Kota Medan sepanjang 2015-2017 terdapat pula beberapa kasus yang telah ditangani. Untuk mengetahui jumlah kasus pertanahan yang telah diselesaikan oleh BPN Kota Medan sepanjang tahun 2015-2017, akan diuraikan dalam bentuk tabel sebagaimana di bawah ini:

No.	Tahun	Kasus	Jumlah	Berhasil Mediasi
1.	2015	Pembebasan/Pelepasan Hak Tanah	2	3
		Tumpang Tindih	8	
		Sengketa Batas	2	
		Penguasaan Tanah Tanpa Hak	1	
		Sengketa Waris	2	
2.	2016	Penguasaan Tanah Tanpa Hak	2	0
		Pemalsuan Surat	2	
		Sengketa Batas	2	
		Sengketa Waris	1	
3.	2017	Penguasaan Tanah	1	1
		Tumpang Tindih	1	
		Pembahasan/Pelepasan Hak Atas Tanah	2	
		Sengketa Batas	1	
Jumlah Kasus sebanyak 27, berhasil di mediasi 4 kasus. Sehingga yang belum berhasil 23 kasus.			27	4

Tabel. 1.1. Sumber: Kantor Pertanahan Kota Medan Tahun 2015-2017

Selanjutnya masih dalam rangka untuk mengetahui bentuk-bentuk sengketa tanah yang diselesaikan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional khususnya yang berada di Kota Medan perlu dipahami bahwasannya sengketa tanah ini didasari oleh adanya pertentangan atas keabsahan suatu hak atas tanah milik seseorang. Keabsahan ini tentunya dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui pendaftaran tanah oleh orang yang bersangkutan.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebab manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas diatas tanah. Tanah juga berperan penting sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian. Indonesia sebagai salah satu negara yang sebagian besar rakyatnya menggantungkan hidup pada sektor agraris baik dalam usaha perkebunan, pertanian dan lain sebagainya. Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Terhadap rangka memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Sertipikat 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. Sertipikat 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.⁴⁵

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan bahwa: “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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.” Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak masyarakat atas tanah diselenggarakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria di atur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tanah dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan sertifikat.

⁴⁵ Hizkia Natasha Hutabarat, dkk. *Op.Cit.*, halaman 62.

Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Namun yang bertalian dengan sertifikat di tengah kehidupan bermasyarakat masih ditemukan berbagai macam bentuk permasalahan (sengketa) seperti:

1. Sertifikat Palsu Sertifikat hak atas tanah;
2. Sertifikat Aspal (asli tapi palsu) Surat bukti sebagai alas/dasar hak untuk penerbitan Sertifikat tersebut ternyata tidak benar atau dipalsukan; dan
3. Sertifikat Ganda, yaitu: Sertifikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya tumpang tindih seluruhnya atau sebagiannya.⁴⁶

Berkaitan dengan bentuk-bentuk sengketa tanah yang diuraikan di atas. Bapak Auza Anggara menjelaskan di Kota Medan sendiri sering terjadi kasus sengketa pertanahan. namun sengketa/perselisihan pertanahan tersebut berhubungan antara orang perseorangan, antara badan hukum, atau lembaga yang sifatnya tidak berdampak luas. Hal ini juga dibuktikan dengan data 2 (dua) tahun terakhir terkait jumlah sengketa tanah yang telah diselesaikan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan yaitu sengketa tanah banyak dilaksanakan melalui jalan mediasi di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan dan yang tidak berhasil disarankan melalui jalan Pengadilan.⁴⁷

Atas dasar itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak

⁴⁶ Sahnun, dkk. *Op. Cit.*, halaman 437.

⁴⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan. Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud.⁴⁸

Pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada peraturan pemerintah tersebut tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok-pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan dalam sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadis, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah

⁴⁸ Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

atas permintaan pemegang atau penerima hak bersangkutan secara individual atau massal.⁴⁹

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah ini pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Terhadap rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh PPAT. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan

⁴⁹ *Ibid.*

hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).⁵⁰

Setelah seseorang melakukan pendaftaran tanah maka barulah orang tersebut mendapati sertifikat hak atas tanah melalui Badan Pertanah Nasional. Hak atas tanah itu sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyebutkan sebagai berikut:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan di atas dapat dipersoalkan atau disengketakan oleh orang lain apabila orang tersebut menganggap hak tersebut adalah tidak sah. Walaupun banyak hak atas tanah, namun pada pokoknya sengketa atas tanah yang terjadi adalah dalam bentuk hak milik atas tanah. Oleh karenanya sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanah Nasional atas nama seseorang sebagai bukti keabsahan kepemilikan atas tanah, sering menjadi objek sengketa dikarenakan ada pihak lain yang menganggap sertifikat hak milik tersebut tidak sah ataupun tanah yang dimaksud dalam sertifikat tersebut seharusnya adalah kepunyaan orang yang merasa keberatan tersebut.

⁵⁰ *Ibid.*

Sengketa kepemilikan atas tanah inilah yang mendasari munculnya bentuk-bentuk sengketa atas tanah lainnya.

Apabila merujuk pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan terdapat beberapa bentuk sengketa pertanahan yang dapat diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini termasuk Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan. Hal ini dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf a *Jo* Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang pada pokoknya menyebutkan bentuk-bentuk sengketa dan konflik pertanahan yang dapat diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional ialah sebagai berikut:

1. Sengketa pemberian hak atas tanah;
2. Sengketa pembatalan hak atas tanah;
3. Sengketa pembatalan sertifikat;
4. Sengketa perubahan data pada sertifikat, surat ukur, buku tanah dan/atau daftar umum lainnya;
5. Sengketa konversi/penegasan/pengakuan atas tanah.

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dalam penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan. Kewenangan BPN di atur didalam Pasal 24 ayat (7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 menyebutkan bahwa: “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.”

Selaras dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf a *Jo* Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan di atas, maka secara gamblang Badan Pertanahan Nasional Kota Medan menguraikan bentuk-bentuk sengketa pertanahan yang dapat diselesaikan secara internal oleh Badan Pertanahan Kota Medan. Konflik dan atau perkara sengketa pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, secara garis besar dikelompokkan menjadi:

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 maupun yang masih dalam proses penetapan batas;
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 (Satu) orang;
5. Sertifikat Ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (Satu);
6. Sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti;
7. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli Palsu;
8. Kekeliruan Penunjukan Batas, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang

- diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan penunjukan batas yang salah;
9. Tumpang Tindih, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpah tindih batas kepemilikan tanahnya;
 10. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau objek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.⁵¹

Badan Pertanahan Nasional Kota mengungkapkan bentuk-bentuk sengketa pertanahan tersebut muncul dikarenakan sesuatu faktor yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan yang terjadi apabila terdapat salah satu dari 2 (dua) orang atau lebih yang saling mengikat diri keperdataannya terhadap hal yang diperjanjikan atas tanah yang menjadi objek sengketa.⁵²

Atas dasar itu dalam hal terjadi sengketa hak kepemilikan atas tanah, maka pihak yang merasa memiliki tanah tentu akan berusaha keras memperjuangkan hak-haknya. Pihak yang bersangkutan dapat mengajukan pengaduan ke Badan Pertanahan Nasional yang isinya adalah keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas kepemilikan dan harapan dapat memperoleh penyelesaian sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁵³

Selanjutnya perlu diuraikan berdasarkan pemaparan yang disampaikan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan sebagaimana disebut di atas, terdapat

⁵¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

⁵² Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB

⁵³ Hizkia Natasha Hutabarat, dkk. *Op.Cit.*, halaman 62-63.

bentuk-bentuk sengketa tanah yang dapat diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional khususnya pada wilayah Kota Medan. Jual beli merupakan salah satu pemicu kursial terjadinya sengketa tanah, sesuai penyampain BPN Kota Medan dari kegiatan juga beli tanah ini dapat muncul 2 (dua) sengketa pertama sengketa Jual objek tanah secara berulang kali (lebi dari satu transaksi) dan juga sengketa kedua munculnya akta jual beli palsu dari kegiatan jual beli tersebut.

Jual beli merupakan kontrak yang sangat populer dan sangat banyak digunakan orang, baik jual beli yang besar-besar sampai dengan jual beli yang kecil-kecil. Terhadap semua jenis jual beli tersebut berlaku ketentuan hukum tentang jual beli.⁵⁴ Pada setiap jual beli sekurang-kurang terdapat 2 (dua) pihak, yaitu pihak penjual yang berkewajiban menyerahkan barang objek jual beli, dan pihak pembeli yang berkewajiban membayar harga pembelian.⁵⁵ Sehingga pantaslah kegiatan jual beli menjadi salah satu pemicu terjadinya sengketa tanah dalam bentuk akta jual beli palsu dan jual beli tanah yang dilakukan secara berulang-ulang.

Dikarenakan banyaknya bentuk-bentuk dari sengketa atas tanah tersebut, pemerintah telah membuat beberapa regulasi hukum untuk menekan terjadinya sengketa-sengketa atas tanah itu. Salah satu regulasi hukum yang dapat digunakan untuk menyelesaikan bentuk-bentuk sengketa tanah khususnya yang dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional ialah menggunakan landasan hukum Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Hal ini senada yang disampaikan oleh pihak Badan Pertanahan

⁵⁴ Munir Fuady. 2012. *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Moder di Era Global*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 25.

⁵⁵ *Ibid.*

Nasional Kota Medan yang mengungkapkan bahwa penyelesaian kasus pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berdasarkan pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.⁵⁶

Penggunaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam melakukan penyelesaian sengketa tanah khususnya penyelesaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional telah sesuai dengan ketentuan dari sumber-sumber tanah itu sendiri. Dalam artian peraturan menteri tersebut merupakan bagian dari sumber hukum tanah, yang digunakan guna menyelesaikan persoalan tentang kasus pertanahan. Diketahui, bahwa ketentuan hukum tanah nasional terdiri atas:

1. norma-norma hukum tertulis, yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan dan
2. norma-norma hukum tidak tertulis, berupa hukum adat dan hukum kebiasaan baru yang bukan hukum adat.

Berdasarkan hal yang diuraikan di atas mengenai ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan tujuan pernyataan tentang tidak berlakunya lagi pasal-pasal tertentu dalam KUH Perdata serta pernyataan-pernyataan dala Pasal 56, Pasal 57 dan Pasal 58 Undang-Undang Pokok Agraria, dapat disusun sumber-sumber hukum formal

⁵⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

hukum tanah nasional, berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis, dalam jenjang tata susunan atau hierarki, sebagai berikut:

1. Sumber-sumber hukum yang tertulis:
 - a. Undang-Undang Dasar 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3);
 - b. Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960);
 - c. Peraturan-peraturan pelaksanaan UUPA;
 - d. Peraturan-peraturan yang bukan pelaksanaan UUPA, yang dikeluarkan sesuai tanggal 24 September 1960 karena sesuatu masalah perlu diatur;
 - e. Peraturan-peraturan lama yang untuk sementara masih berlaku, berdasarkan ketentuan pasal-pasal peralihan. (ini merupakan bagian Hukum Tanah positif, bukan bagian Hukum Tanah Nasional)
2. Sumber-sumber hukum yang tidak tertulis:
 - a. Norma-norma hukum adat yang sudah di *saneer* menurut ketentuan Pasal 5, Pasal 56 dan Pasal 58 Undang-Undang Pokok Agraria;
 - b. Hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi dan praktik administrasi.⁵⁷

Berdasarkan uraian di atas, maka dipahami bahwasannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan bagian dari sumber hukum tanah nasional dalam kategori peraturan yang bukan pelaksanaan UUPA, melainkan dibuat dikarenakan adanya masalah yang perlu diatur, dalam hal ini bentuk-bentuk dari sengketa tanah itu sendiri. Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan juga mengungkapkan bahwa pada dasarnya BPN dalam menyelesaikan kasus/sengketa pertanahan termasuk di tiap-tiap daerah dapat membuat suatu kebijakan namun tetap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.⁵⁸

⁵⁷ Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, halaman 264-265.

⁵⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

Bentuk sengketa tanah juga dapat muncul dikarenakan adanya pemilik tanah yang menjadi objek tanah miliknya (sertifikat hak milik) sebagai jaminan untuk berhutang. Sehingga sering terjadi eksekusi lelang atas sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi objek jaminan hutang tersebut, dikarenakan si pemilik tanah/berhutang tidak membayarkan hutangnya. Bentuk sengketa tanah ini muncul terkait berhak tidaknya si pemegang jaminan sertifikat hak milik tanah tersebut, melakukan lelang atas tanah milik pihak yang berhutang kepadanya, walaupun sertifikat tersebut memang telah menjadi objek jaminan. Karena tanah merupakan salah satu objek yang dapat dijadikan jaminan kebendaan.

Jaminan kebendaan adalah suatu tindakan berupa suatu penjaminan yang dilakukan oleh si berpiutang terhadap debiturnya, atau antara si berpiutang dengan seorang pihak ketiga guna memenuhi kewajiban-kewajiban dari si berutang. Pemberian jaminan kebendaan (seperti sertifikat tanah) selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (utang) seorang debitur. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan si debitur sendiri atau kekayaan seseorang pihak ketiga. Pemberian jaminan kebendaan ini kepada si berpiutang tertentu, memberi hak kepada si berpiutang tersebut suatu hak *privilege* (hak istimewa) terhadap kreditur lainnya.⁵⁹

Secara hukum jaminan kebendaan berupa tanah dalam bentuk sertifikat tanah diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan, namun dalam prakteknya hal tersebut dapat memicu terjadinya sengketa pertanahan antara

⁵⁹ Abdul R. Saliman. 2017. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*. Jakarta: Kencana, halaman 19.

pemilik sertifikat dengan pihak yang memegang jaminan sertifikat. Selain itu juga terdapat bentuk sengketa dikarenakan adanya tumpang tindih sertifikat, oleh karenanya sebagaimana yang telah diuraikan sebelum persoalan pokok hingga munculnya bentuk-bentuk sengketa tanah ini ialah berawal dari adanya perselisihan terhadap keabsahan kepemilikan tanah, yang keabsahan kepemilikan tanah tersebut dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional. Sehingga sudah selayaknya terhadap beberapa bentuk sengketa pertanahan yang ada, BPN juga berperan untuk menyelesaikannya di luar ranah Pengadilan.

Menurut Badan Pertanahan Nasional Kota pada umumnya seluruh sengketa pertanahan yang terjadi dapat diselesaikan oleh BPN Kota Medan secara internal, namun pada beberapa kasus sengketa pertanahan masih tertunda penyelesaiannya. Penyebab terjadinya penundaan itu ialah dikarenakan kasus yang belum diselesaikan terkendala masih adanya perkara di Pengadilan baik di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Laporan Polisi.⁶⁰

Berkaitan dengan perlu diketahui pula bentuk-bentuk sengketa tanah yang dapat diajukan penyelesaian pada ranah Pengadilan, hal ini pula dituangkan dalam Pasal 49 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang tercermin dari adanya amar putusan dari pengadilan tersebut. Setelah melalui proses pemeriksaan sengketa tanah dan pembuktian sehingga memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. Maka bentuk-bentuk sengketa tanah itu dapat dikatakan sebagai berikut:

⁶⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

1. Sengketa pembatalan hak atas tanah;
2. Sengketa batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
3. Sengketa tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
4. Sengketa pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;
5. Sengketa penerbitan hak atas tanah;
6. Sengketa pembatalan penetapan tanah terlantar; dan
7. Sengketa penerbitan peralihan hak atau batalnya peralihan hak.

Sengketa tanah merupakan perselisihan pertanahan antara perorangan atau lembaga yang tidak berdampak luas, yang penyelesaiannya bukan melalui lembaga peradilan (non litigasi). Sengketa kepemilikan tanah merupakan perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang telah dilekati hak milik oleh pihak tertentu. Sengketa tentang kepemilikan tanah timbul karena masing-masing pihak merasa berhak atas tanah yang menjadi obyek sengketa.⁶¹

B. Penyelesaian Sengketa Tanah Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan

Persoalan yang menyangkut sengketa dibidang pertanahan, khususnya yang terjadi di wilayah Medan dapat dikatakan tidak pernah surut seiring dinamika dibidang ekonomi, sosial, politik dan budaya. Oleh karena itu diperlukan peran Badan Pertanahan Nasional, yang dalam hal ini mengatur persoalan tentang tanah, termasuk tentang ikut serta dalam menyelesaikan persoalan sengketa tanah yang terjadi di masyarakat. Untuk itu BPN juga

⁶¹ Hizkia Natasha Hutabarat, dkk. *Op.Cit.*, halaman 65.

mempunyai kewenangan untuk membawa sengketa atau kasus tanah pada ranah Pengadilan, apabila penyelesaian di BPN tidak dapat titik temu antara kedua belah pihak yang berselisih/bersengketa.⁶²

Pada dasarnya, definisi mengenai sengketa pertanahan mendapat sedikit penekanan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang menyatakan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Penyebab timbulnya sengketa pertanahan saat ini dikarenakan ada hal-hal yang belum diperbaiki di antaranya adalah:

1. Kurang tertibnya administrasi pertanahan masa lalu;
2. Ketimpangan struktur penguasaan tanah;
3. Sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif;
4. Meningkatnya kebutuhan tanah, sehingga harga tanah tidak dapat dikendalikan;
5. Peraturan-perundangan saling tumpang tindih;
6. Masih banyak tanah terlantar;
7. Kurang cermat notaris dan pejabat pembuat akta tanah dalam menjalankan tugasnya;
8. Belum terdapat persamaan persepsi para penegak hukum khususnya hakim terhadap peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.⁶³

Penyelesaian sengketa tanah jika merujuk pada regulasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, maka terdapat 3 (tiga) pihak instansi yang dapat ikut terlibat dalam penyelesaian sengketa pertanah ini. Ketiga

⁶² Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

⁶³ Hamidi dan Moh. Abdul Latif. *Op.Cit.*, halaman 57.

instansi yang dimaksud ialah Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Badan Pertanahan Nasional Wilayah, dan juga Lembaga Pengadilan. Akan tetapi fokus penyelesaian yang akan diuraikan disini ialah penyelesaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pada dasarnya penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) jalur yaitu, jalur Peradilan (*Litigasi*) dan jalur di luar Peradilan (*Non litigasi*). Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan bahwa alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsultasi atau penilaian ahli. Meskipun penyelesaian melalui jalur di luar pengadilan keberadaannya sudah diakui, namun tidak jarang masih menimbulkan ketidakpuasan bagi para pihak yang bersengketa karena dalam proses pengambilan keputusan terdapat kontradiksi aturan dan disisi lain peran pengadilan masih dominan dalam menyelesaikan sengketa. Di samping itu belum ada penjelasan spesifik tentang cara penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi bagi para pihak yang mempunyai kepentingan.⁶⁴ Seperti halnya sengketa di bidang lain, tanah dapat diselesaikan melalui 2 (dua) cara:

1. Penyelesaian secara langsung dengan jalan musyawarah.
2. Penyelesaian melalui Badan Peradilan, yaitu di ajukan ke pengadilan umum secara perdata atau pidana, jika sengketanya mengenai penyelesaian tanah secara ilegal yang dimungkinkan oleh Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya atau melalui peradilan tata usaha negara. Pada umumnya semua sengketa pertanahan dapat diajukan ke pengadilan, baik dalam lingkup peradilan umum maupun peradilan

⁶⁴ Hamidi dan Moh. Abdul Latif. *Op.Cit.*, halaman 53-54.

tata usaha negara. Namun, bukan rahasia lagi apabila relatif banyak sengketa pertanahan yang penyelesaiannya melalui pengadilan dirasakan kurang efektif di samping memakan waktu dan biaya.⁶⁵

Penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga peradilan ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyebutkan: “Penanganan Perkara dilaksanakan dalam rangka berperkara dalam proses peradilan perdata atau tata usaha negara, dimana Kementerian sebagai pihak.”

Berkaitan dengan hal tersebut pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan mengungkapkan bahwasannya semua kasus pertanahan dapat diselesaikan di Pengadilan akan tetapi apabila kedua belah pihak dapat menyelesaikan sengketa/kasus pertanahan dengan cara perdamaian di Badan Pertanahan Nasional seperti BPN Kota Medan maka tidak perlu diselesaikan ke Pengadilan.⁶⁶

Sebagaimana yang telah diuraikan pada pembahasan sebelumnya mekanisme beracara dalam penyelesaian sengketa tanah di pengadilan berdasarkan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Mekanisme beracara atas perkara sengketa tanah di Pengadilan juga mempunyai upaya hukum sesuai Pasal 44 ayat (2) diantaranya yaitu upaya hukum perlawanan, banding, kasasi dan juga peninjauan kembali. Apabila seluruh proses tersebut dilewati dan telah penyelesaian perkara tanah di Pengadilan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*), maka putusan harus/wajib dilaksanakan oleh para pihak yang

⁶⁵ Istijab. “Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria”. *dalam WIDYA YURIDIKA Jurnal Hukum*, Volume 1, Nomor 1, Juni 2018, halaman 12.

⁶⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

berperkaranya. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 49 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Beberapa kasus menyangkut sengketa pertanahan yang telah diputuskan oleh pengadilan, baik dalam tingkat pertama, banding, maupun kasasi; tanpa bermaksud untuk menggeneralisasi, tampak bahwa diperlukan peningkatan pemahaman substansi permasalahan berkenaan dengan konsep yang mendasarinya agar keputusan yang diambil sungguh-sungguh dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum, sehingga bermanfaat bagi pencari keadilan.

Tidak dipungkiri bahwa masalah tanah dilihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya dan dalam suatu kasus, tidak jarang terlibat beberapa instansi yang langsung atau tidak langsung berkaitan dengan masalah/sengketa yang diajukan di pengadilan. Kesamaan pemahaman terhadap konsep diperlukan agar terdapat kesamaan persepsi yang akan menghasilkan keputusan yang solid dan adil bagi pihak-pihak yang meminta keadilan.⁶⁷ Oleh karena itu terdapat pilihan penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagai *alternative dispute resolution* (ADR), khusus pada sengketa tanah dapat dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau melalui Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kota dengan cara mediasi.

Penyelesaian sengketa tanah oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional juga menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan terbagi menjadi 2 (dua) jenis penyelesaian

⁶⁷ Istijab. *Op.Cit.*, halaman 12-13.

berdasarkan pihak yang mengawali penyelesaian. Hal ini dituangkan dalam Pasal 4 yang mengungkapkan: “Penyelesaian Sengketa dan Konflik dilakukan berdasarkan: a. Inisiatif dari Kementerian; atau b. Pengaduan masyarakat.” Selanjutnya Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 menguraikan mekanisme penyelesaian melalui inisiatif dari kementerian, dapat dilakukan sebagai berikut:

1. Dalam melaksanakan penyelesaian Sengketa dan Konflik berdasarkan inisiatif dari Kementerian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, Kementerian melaksanakan pemantauan untuk mengetahui Sengketa dan Konflik yang terjadi dalam suatu wilayah tertentu.
2. Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara rutin oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Dirjen terhadap pengaduan atau pemberitaan pada surat kabar terkait Sengketa dan Konflik.
3. Kepala Kantor Pertanahan melaporkan hasil pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setiap 4 (empat) bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri.
4. Dalam hal hasil pemantauan perlu ditindaklanjuti, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan kegiatan penyelesaian Sengketa dan Konflik.

Selanjutnya terdapat penyelesaian sengketa di Badan Pertanahan Nasional berdasarkan pengaduan masyarakat. Hal ini diperlukan sebagai salah satu mekanisme awal penyelesaian suatu sengketa tanah, karena mengingat sengketa tanah ini memang menyentuh langsung persoalan yang lagi dihadapi oleh masyarakat yang dimaksud. Membahas penyelesaian sengketa tanah melalui pengaduan masyarakat tidak terlepas dari kebiasaan masyarakat yang hidup di daerah tersebut, sehingga mekanisme penyelesaian melalui pengaduan masyarakat juga dapat ditinjau melalui pandangan antropologi. Dikatakan demikian dikarenakan memang pembuatan suatu regulasi hukum harus memperhatikan kebiasaan masyarakat yang ada, sehingga norma hukum dapat ditaati dan dituruti.

Menurut pandangan antropologi, tempat hukum di alam kultur masyarakat. Pengertian kultur sangat luas mencakup suatu pandangan masyarakat tentang kebutuhannya untuk *survival*. Hukum juga merupakan aturan yang mengatur produk dan distribusi kekayaan dan metode untuk melindungi masyarakat terhadap kekacauan internal dan musuh dari luar.⁶⁸

Sehingga memang peran masyarakat sebagai pihak yang membuat pengaduan atas adanya sengketa tanah (biasanya miliknya pribadi) sangat penting, sehingga kedepan sengketa tanah itu dapat diselesaikan oleh BPN. Terhadap pihak-pihak yang dapat membuat pengaduan kepada BPN terkait penyelesaian sengketa tanah, BPN Kota Medan telah menjelaskan bahwa pihak tersebut dapat berupa salah satu dari dua orang atau lebih yang saling mengikat diri keperdataannya terhadap hal yang diperjanjian (dalam hal ini ialah terkait objek tanah).⁶⁹

Pada Pasal 8 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan kedudukan hukum dari BPN Kabupaten/Kota seperti halnya BPN Kota Medan, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.
2. Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) Kantor Pertanahan di tiap kabupaten/kota.
3. Tugas, fungsi, susunan organisasi, dan tata kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan ditetapkan oleh Kepala setelah mendapat persetujuan dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang aparatur negara.

⁶⁸ Amran Suadi. 2019. *Filsafat Hukum: Refleksi Filsafat Pancasila, Hak Asasi Manusia, dan Etika*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 93.

⁶⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

Berdasarkan aturan di atas terlihat memang BPN Kabupaten/Kota seperti BPN Kota Medan mempunyai kedudukan dalam menyelenggarakan tugas dan fungsi pertanahan, termasuk dalam hal menyelesaikan sengketa pertanahan yang ada berdasarkan inisiatif sendiri ataupun berdasarkan pengaduan masyarakat. Penyelesaian melalui pengaduan masyarakat kepada pihak BPN diatur dalam Pasal 6 sampai dengan Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016, yang pada pokoknya dapat diuraikan mekanismenya sebagai berikut:

1. Dalam melaksanakan penyelesaian Sengketa atau Konflik berdasarkan Pengaduan masyarakat, Kementerian menerima Pengaduan terkait Sengketa dan Konflik dari masyarakat.
2. Pengaduan tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau website Kementerian.
3. Setelah Pengaduan diterima, petugas yang bertanggungjawab dalam menangani pengaduan melakukan pemeriksaan berkas Pengaduan.
4. Dalam hal berkas pengaduan telah memenuhi syarat, petugas menyampaikan berkas Pengaduan kepada pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan.
5. Pengaduan yang telah memenuhi syarat yang diterima langsung melalui loket Pengaduan, kepada pihak pengadu diberikan Surat Tanda Penerimaan Pengaduan.

6. Dalam hal berkas pengaduan tidak memenuhi syarat, maka petugas mengembalikan berkas pengaduan kepada pihak pengadu dengan memberitahukan kekuranglengkapan berkas Pengaduan secara tertulis.
7. Setelah menerima berkas Pengaduan dari petugas, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan, mengadministrasikan pengaduan dimaksud ke dalam Register Penerimaan Pengaduan.
8. Setiap perkembangan penyelesaian Sengketa, Konflik dan Perkara dicatat dalam Register Penyelesaian Sengketa, Konflik dan Perkara dengan melampirkan bukti perkembangan dimaksud dan/atau dilakukan pengadministrasian data melalui sistem informasi Sengketa, Konflik dan Perkara.
9. Perkembangan penyelesaian Sengketa, Konflik dan Perkara dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setiap 4 (empat) bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui cara pengaduan masyarakat sebagaimana diuraikan di atas harus memenuhi syarat-syarat terlebih dahulu dalam membuat pengaduan kepada Kantor BPN wilayah khususnya Kantor BPN Kota Medan, syarat awal dalam penyelesaian sengketa tanah melalui pengaduan itu ialah membuat surat permohonan pengaduan yang ditujukan ke Kantor Badan Pertanahan Kota Medan dengan melampirkan KTP dan Nomor Telepon.⁷⁰

⁷⁰ *Ibid.*

Badan Pertanahan Nasional dapat menjadi salah satu alternatif tempat penyelesaian sengketa pertanahan yang ada. Apabila sengketa tersebut dapat selesai hanya sampai pada tahapan mekanisme di Badan Pertanahan Nasional, maka sengketa tanah tersebut tidak perlu diselesaikan sampai ranah pengadilan oleh para pihak. Walaupun memang apabila tidak ada kesepakatan ataupun penyelesaian tidak berhasil di tahapan mekanisme Badan Pertanahan Nasional, upaya terakhir penyelesaian sengketa tanah dapat dilanjutkan dan diselesaikan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Permasalahan tanah merupakan masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Semakin kompleks kepentingan manusia dalam sebuah peradaban akan berbanding lurus dengan semakin tingginya potensi sengketa yang terjadi antar individu maupun antar kelompok dalam populasi tertentu. Timbulnya sengketa sulit untuk dihindari. Pertentangan, perselisihan, dan perdebatan argumentatif merupakan salah satu upaya yang dilakukan manusia untuk mempertahankan pengakuan dalam proses pencapaian suatu kepentingan. Perselisihan terjadi karena adanya kepentingan yang saling berbenturan, kondisi ini dapat menimbulkan masalah serius terhadap pola hubungan antara manusia dengan tanah, dan hubungan antara manusia yang berobyek tanah.

Tindak lanjut dari sengketa tanah yang timbul dalam masyarakat tentu memiliki upaya yang dapat diselesaikan melalui suatu wadah seperti lembaga Negara yang turut dilengkapi dengan berbagai peraturan perundang-undangan sebagai pedoman pelaksanaannya. Oleh karena itu, perlu adanya pengaturan serta lembaga negara yang secara khusus mengatur sekaligus berwenang dalam bidang

pertanahan maupun menangani masalah pertanahan. Dibentuklah Badan Pertanahan Nasional yang dikuatkan dengan terbitnya Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 (lebih ditegaskan kembali dalam Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional), disusun dengan memperhatikan sisi aspirasi serta peran masyarakat agar dapat mewujudkan kesejahteraan secara umum. Karena itu BPN berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya dalam bidang pertanahan sesuai dengan kaidah dan peraturan yang berlaku, sekaligus membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan keluar apabila terdapat sengketa antar masyarakat dengan pihak masyarakat lainnya yang berkaitan dengan bidang pertanahan.⁷¹

Sebelumnya telah disampaikan bahwa penyelesaian sengketa tanah oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional termasuk pada wilayah Kota Medan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) cara melalui inisiatif Kementerian Agraria dan Tata Ruang maupun berdasarkan pengaduan masyarakat sesuai Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016. Selain daripada itu juga mekanisme penyelesaian sengketa ini juga dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bagian lagi berdasarkan kewenangan yang dimiliki Kementerian Agraria dan Tata Ruang yaitu penyelesaian sengketa dan konflik yang merupakan kewenangan Kementerian (melalui banyak tahapan) dan penyelesaian sengketa dan konflik yang bukan merupakan kewenangan kementerian (melalui tahapan mediasi). Kedua jenis penyelesaian sengketa tanah itu melibatkan peran BPN wilayah di dalamnya.

⁷¹ Prasetyo Aryo Dewandaru, dkk. *Op.Cit.*, halaman 156-157.

Pada penyelesaian cara pertama di Badan Pertanahan Nasional yang menjadi mekanisme atau prosedur awal yang dilakukan oleh BPN Kota Medan dalam hal memeriksa kasus penyelesaian sengketa tanah ialah dengan mengumpulkan data terkait sengketa tanah yang hendak diselesaikan.⁷² Hal ini sesuai dengan ketentuan mekanisme penyelesaian yang diuraikan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016. Tata cara penyelesaian di Badan Pertanahan Nasional wilayah (Kota Medan) ini secara lengkap diatur dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016, yang pada pokoknya dapat diuraikan mekanisme penyelesaiannya ialah sebagai berikut:

1. Pengumpulan data;
2. Melakukan analisis;
3. Pengkajian dan pemeriksaan lapangan;
4. Memberikan paparan;
5. Menyampaikan laporan penyelesaian kasus pertanahan Kepala BPN Kabupaten/Kota atau Menteri;
6. Penyelesaian, yang pada pokoknya dapat menerbitkan beberapa keputusan tergantung hasil dari rangkaian tersebut, keputusan tersebut dapat berupa:
 - a. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah;
 - b. Keputusan Pembatalan Sertifikat;
 - c. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau

⁷² Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

d. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi.

Selanjutnya jenis penyelesaian sengketa pertanahan yang kedua ialah penyelesaian sengketa tanah dikarenakan tidak adanya wewenang Kementerian dalam menyelesaikan persoalan sengketa tanah tersebut. Sehingga mekanisme penyelesaian dilakukan oleh pihak BPN wilayah dengan cara mediasi dengan para pihak yang bersengketa. Pada dasarnya penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Sehingga memang penyelesaian sengketa menggunakan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) bukanlah hal yang baru di terapkan di dalam proses acara penyelesaian di Indonesia. Mekanisme beracara dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara mediasi dapat dilihat pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang menguraikan tahapannya sebagai berikut:

- 1) Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.
- 2) Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.
- 3) Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.
- 4) Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator.

- 5) Setelah penunjukan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai.
- 6) Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.
- 7) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan.
- 8) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran.
- 9) Apabila usaha perdamaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (6) tidak dapat dicapai, maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaiannya melalui lembaga arbitrase atau arbitrase *ad-hoc*.

Selanjutnya jika dikaitkan dengan kasus pertanahan, maka penyelesaian sengketa pertanahan dengan cara mediasi dapat diselesaikan melalui lembaga-lembaga di luar pengadilan, salah satunya yaitu melalui Badan Pertanahan Nasional. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang di undangkan pada tanggal 24 September 1960 yang dikenal dengan istilah UUPA, merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan “Bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka untuk pertama kalinya Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dalam sejarah pertanahan di Indonesia, yang berlaku secara nasional. sebagai konsekuensi berlakunya

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perintah dari Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan “Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh peraturan pemerintah”. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan yang berada di wilayah hukumnya melalui cara Mediasi.⁷³

Menurut Asmawati, Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak ketiga yang netral dan tidak memiliki kewenangan memutus. Pihak ketiga tersebut disebut mediator dengan tugas memberikan bantuan prosedural dan substansial. Sehingga unsur-unsur esensial mediasi yaitu:

1. Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui perundingan berdasarkan pendekatan mufakat atau konsensus para pihak.
2. Para pihak meminta bantuan pihak lain yang bersifat tidak memihak yang disebut mediator.
3. Mediator tidak memiliki kewenangan memutus tetapi hanya membantu para pihak yang bersengketa dalam mencari penyelesaian yang dapat diterima oleh para pihak.⁷⁴

Penyelesaian sengketa tanah melalui cara mediasi di BPN Wilayah (Kota Medan) ini dituangkan secara lengkap dalam ketentuan Pasal 37 sampai dengan Pasal 42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016.

⁷³ Hamidi dan Moh. Abdul Latif. *Loc.Cit.*

⁷⁴ *Ibid.*, halaman 56-57.

Sehingga untuk melihat proses acara tahapan-tahapan mediasi tersebut dapat dianalisis dari pasal-pasal tersebut, maka setelah adanya analisis diketahui proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui cara mediasi di Badan Pertanahan Nasional Wilayah (Kota Medan) ialah sebagai berikut:

1. Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan Mediasi, maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak.
2. Pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari.
3. Dalam hal Mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satu pihak yang berselisih, pelaksanaannya dapat ditunda agar semua pihak yang berselisih dapat hadir.
4. Apabila setelah diundang 3 (tiga) kali secara patut pihak yang berselisih tidak hadir dalam Mediasi, maka Mediasi batal dan para pihak dipersilahkan menyelesaikan Sengketa atau Konflik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Pelaksanaan Mediasi dicatat dalam notulensi dan hasil pelaksanaan Mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi yang memuat: pokok masalah, kronologi, uraian masalah dan hasil mediasi.
6. Berita Acara Mediasi ditandatangani oleh Pejabat Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan/atau Kantor Pertanahan, Mediator dan para pihak.
7. Dalam hal Mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak.

8. Perjanjian Perdamaian didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat.
9. 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.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan yang berada di wilayah hukumnya melalui cara Mediasi.⁷⁵

Mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan dengan cara mediasi sebagaimana diuraikan di atas berdasarkan Pasal 37 sampai dengan Pasal 42 Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016. Terkait kedudukan hukum BPN sebagai instansi yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui metode mediasi, pihak BPN Kota Medan pula telah menjelaskan bahwa dalam melakukan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme mediasi dimana BPN selaku mediator dan BPN mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka (para pihak yang bersengketa).⁷⁶

⁷⁵ Hamidi dan Moh. Abdul Latif. *Op.Cit.*, halaman 54.

⁷⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

Pada dasarnya mediasi ini menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan “cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator”. Sehingga dipahami mekanisme penyelesaian sengketa tanah oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dengan cara mediasi di atas merupakan bagian dari karakteristik masyarakat Indonesia. Hal ini karena dengan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat merupakan hal yang lazim, untuk kasus-kasus pertanahan yang bersifat perdata dalam arti luas, yakni yang tidak menyangkut aspek administrasi dan pidana, sepanjang para pihak menghendaki cara-cara mediasi, maka hal itu dapat ditempuh.⁷⁷

C. Kendala yang Dihadapi Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya persoalan pokok dari adanya sengketa tanah ini ialah berawal dari adanya ketidak sepahaman para pihak yang bersengketa atas keabsahan tanah yang menjadi objek sengketa. Keabsahan tanah tersebut dapat dibuktikan salah satunya berdasarkan Sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat tersebut merupakan bagian dari surat yang berharga, yang dimiliki oleh seseorang sebagai bukti hak milik atas tanah jika namanya tertera di dalam sertifikat yang dimaksud. Berbeda dengan surat berharga, pada umumnya orang awam memberikan pengertian bahwa surat berharga adalah surat yang mempunyai nilai yang cukup berarti oleh

⁷⁷ Istijab. *Op.Cit.*, halaman 15.

pemilikinya, atau hal yang terdapat dalam surat berharga itu cukup berharga bagi pemiliknya sehingga apabila dinilai dengan sejumlah uang akan mempunyai nilai yang besar bagi pemiliknya.⁷⁸

Sengketa pertanahan adalah merupakan gejala klasik yang tetap aktual dan selalu menarik untuk selalu dikaji oleh para peneliti. Sengketa merupakan cerminan dari suatu keadaan yang tidak terpenuhinya rasa keadilan bagi masyarakat yang mengandalkan hidupnya pada sektor pertanahan. Meminjam pandangan teori konflik untuk melihat sengketa yang terjadi dewasa ini, maka sengketa itu adalah merupakan gejala kemasyarakatan yang akan senantiasa melekat di dalam kehidupan setiap masyarakat, dan oleh karena itu tidak mungkin dilenyapkan. Sengketa yang terjadi perlu dikelola dengan baik di carikan upaya penyelesaian karena kalau tidak bisa bersifat anarkis.

Terhadap penyelesaian sengketa memang tidak semudah yang dibayangkan, apalagi kalau tidak dibekali dengan pengetahuan atau pemahaman yang mendasar mengenai bagaimana cara mengelola sengketa, tentu sengketa tidak pernah akan mencapai titik penyelesaian. Oleh karena itu prioritas utama yang harus dilakukan sekarang ini mencari dan menemukan cara atau teknik dan strategi yang efektif untuk mengelola sengketa. Pihak-pihak yang terkait dalam sengketa harus mau duduk bersama dan saling mau menerima dan mengalah. Upaya penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat dapat dilakukan melalui dua cara yaitu: melalui pengadilan formal dan di luar pengadilan formal.⁷⁹

⁷⁸ James Julianto Irawan. 2014. *Surat Berharga: Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*. Jakarta: Kencana, halaman 4.

⁷⁹ Sahnun, dkk. *Op.Cit.*, halaman 439.

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan formal penyelesaiannya sangat lambat dan berbelit, biaya perkara mahal, peradilan tidak tanggap dan penyelesaian pada umumnya tidak responsif, putusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah, kemampuannya para hakim bersifat generalis⁵. Jadi dapat dikemukakan bahwa putusan yang di keluarkan oleh lembaga peradilan tidak mengantarkan para pihak yang bersengketa kearah penyelesaian masalah. Lembaga pengadilan seperti halnya lembaga-lembaga hukum formal lainnya dalam menangani sengketa tidak bersifat totalitas, karena putusannya hanya terbatas pada bagian-bagian kecil saja dari kasus-kasus aktual yang dihadapi. Hal ini dapat dipahami, karena setiap putusan pengadilan selalu didasari norma-norma normatif dan prosedur-prosedur yang telah dirumuskan secara normatif pula, tanpa memperhatikan nilai-nilai atau hukum yang hidup dan berkembang di dalam masyarakat, sehingga tidak menyentuh rasa keadilan masyarakat. prosesnya berbelit-belit, dan menempatkan pihak-pihak yang bersengketa dalam posisi ada yang kalah dan ada yang menang. Hal tersebut seolah-olah dunia peradilan sebagai tempat bertarung bukan sebagai tempat mencari kebenaran.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan akan menempatkan para pihak yang bersengketa dalam posisi menang-menang. Menurut Timonity Lindsey sebagaimana dikutip oleh Syahrizal Abbas menyatakan bahwa: penyelesaian sengketa melalui cara di luar pengadilan sudah lama di kenal dan dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Masyarakat Indonesia merasa penyelesaian sengketa secara damai telah mengantarkan mereka pada kehidupan yang harmonis, adil, seimbang dan terpeliharanya nilai-nilai kebersamaan

(komunalitas) dalam masyarakat. Masyarakat mengupayakan penyelesaian sengketa dengan secara cepat dan tepat dengan tetap menjunjung tinggi nilai kebersamaan dan tidak merampas atau menekan kebebasan individu⁸⁰

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dalam hal ini dilakukan oleh BPN sendiri telah memiliki beberapa landasan hukum diantaranya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan. Kesemua aturan tersebut dibentuk agar adanya *legal standing* dari pihak Badan Pertanahan Nasional untuk menyelesaikan suatu kasus pertanahan. Namun, walaupun demikian bukan berarti pihak BPN dalam menangani kasus atau sengketa pertanahan tidak mengalami kendala yang berarti, oleh karenanya kendala-kendala yang dialami tersebut harus segera diminimalisir atau dihilangkan. Agar penanganan penyelesaian sengketa tanah di BPN dapat berjalan maksimal.

Permen No 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, memberikan perbedaan pengertian antara sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Pasal 1 angka 2 menyebutkan sengketa tanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sedangkan konflik tanah yang selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang

⁸⁰ *Ibid.*, halaman 439-440.

perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Dan perkara tanah yang selanjutnya disebut perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.⁸¹ Oleh karena itu hanya kasus pertanahan dalam kategori sengketa tanah sajalah yang dapat dilakukan penyelesaiannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah, selebihnya penyelesaian menjadi wewenang Kementerian Agraria dan Tata Ruang ataupun Pengadilan.

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa sengketa tanah adalah perselisihan pertanahan antara perorangan atau lembaga yang tidak berdampak luas, yang penyelesaiannya bukan melalui lembaga peradilan (non litigasi). Sengketa kepemilikan tanah merupakan perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang telah dilekati hak milik oleh pihak tertentu. Sengketa tentang kepemilikan tanah timbul karena masing-masing pihak merasa berhak atas tanah yang menjadi obyek sengketa. Sengketa tentang kepemilikan tanah timbul karena masing-masing pihak merasa berhak atas tanah yang menjadi obyek sengketa.⁸² Kepemilikan tanah yang sah menurut peraturan perundang-undangan pertanahan yang berlaku di Indonesia ialah dengan adanya bukti sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pihak tersebut. Sehingga memang sengketa tanah yang timbul tidak terlepas dari hubungannya dengan BPN (kantor pertanahan) tersebut.

⁸¹ Hizkia Natasha Hutabarat, dkk. *Op.Cit.*, halaman 64-65.

⁸² *Ibid.*, halaman 65.

Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan perundang-undangan. Pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, baik Pejabat umum, khusus ataupun sementara difungsikan pada kegiatan pendaftaran tanah lanjutan (*continuous recording*) bagi tanah-tanah yang telah terdaftar/bersertifikat yang biasa disebut kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah seperti pengalihan hak, pembebanan hak dan pemberian hak lain di atas tanah hak tertentu sebagaimana pada hak milik dan hak pengelolaan. Sementara pejabat lain dimaksudkan seperti Panitia Ajudikasi yang difungsikan pada pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis bagi tanah-tanah yang belum terdaftar/bersertifikat.⁸³

Terhadap rangka untuk melihat kendala yang dihadapi oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dalam menyelesaikan sengketa tanah tidak terlepas dari adanya kekurangan dalam peraturan perundang-undangan baik itu Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden maupun dari adanya Peraturan Menteri terkait (dalam hal ini Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan). Namun terdapat pula kendala yang datang dari oknum-oknum petugas, akan tetapi kebanyakan kendala itu datang dari masyarakat yang bersengketa itu sendiri. Secara umum, kendala yang timbul dari adanya penyelesaian sengketa tanah

⁸³ Tampil Anshari Siregar. *Op.Cit.*, halaman 27-28.

khususnya penyelesaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Wilayah (Kota Medan), antara lain dapat disebutkan sebagai berikut:

1. Peraturan yang belum lengkap;
2. Ketidaksihesuaian peraturan;
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
5. Data tanah yang keliru;
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
7. Transaksi tanah yang keliru;
8. Ulah pemohon hak; atau
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.⁸⁴

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 akan tanah yang begitu meningkat belakangan ini diakibatkan pertumbuhan masyarakat yang begitu pesat.⁸⁵ Oleh karena banyaknya bentuk dari sengketa tanah dan juga banyak pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tanah ini, dapat diambil hal pokok dari kendala yang dapat dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional Wilayah (khususnya Kota Medan) dalam rangka menyelesaikan kasus sengketa tanah dapat terbagi menjadi 3 (tiga) bagian kendala, yaitu dari kendala dari sisi peraturan perundangan-undangan, kendala dari sisi masyarakat yang bersengketa

⁸⁴ Mudjiono. "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan". *dalam Jurnal Hukum*, Nmor 3, Volume 14, Juli 2007, halaman 464.

⁸⁵ Fingli A. Wowor. "Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah". *dalam Jurnal Lex Privatum*, Volume II, Nomor 2, April 2014, halaman 97.

dan kendala dari sisi kelalaian oknum sumber daya manusia (SDM) di Badan Pertanahan Nasional. Atas hal tersebut akan diuraikan sebagai berikut:

1. Kendala dari sisi peraturan perundang-undangan

Sumber hukum adalah segala sesuatu yang menimbulkan aturan-aturan yang mengikat dan mamaksan, sehingga apabila aturan-aturan itu dilanggar akan menimbulkan sanksi yang tegas dan nyata bagi pelanggarnya. Yang dimaksud dengan segala sesuatu adalah faktor-faktor yang berpengaruh terhadap timbulnya hukum, faktor-faktor yang merupakan sumber kekuatan berlakunya hukum secara formal artinya dari mana hukum itu dapat ditemukan, dari mana asal mulanya hukum, di mana hukum dapat dicari atau hakim menemukan hukum, sehingga dasar putusannya dapat diketahui bahwa suatu peraturan tertentu mempunyai kekuatan mengikat atau berlaku dan lain sebagainya. Maka dari itu menurut Sudikno sumber hukum itu sendiri digunakan dalam beberapa arti seperti:

1. Sebagai asas hukum, sebagai sesuatu yang merupakan permulaan hukum.
2. Menunjukkan hukum terdahulu yang member bahan-bahan kepada hukum yang sekarang berlaku.
3. Sebagai sumber beralkunya, yang member kekuatan, berlaku secara formal kepada peraturan hukum (penguasa, masyarakat).
4. Sebagai sumber dari mana dapat mengenal hukum.
5. Sebagai sumber terjadinya hukum sumber yang menimbulkan hukum.⁸⁶

Dikaitkan dengan kendala penyelesaian sengketa tanah di Badan Pertanahan Nasional dalam peraturan penyelesaian sengketa tanah yang dipakai oleh Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, konsep penyelesaian sengketa tanah di Badan Pertanahan Nasional hanyalah sebuah

⁸⁶ Soeroso. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 117-118.

anjaran. Sehingga apabila salah satu pihak atau para pihak tidak ingin menyelesaikan secara mediasi, atau dipertengahan jalan salah satu pihak tidak ingin lagi menyelesaikan persoalan sengketa tanah di BPN maka mediasi tadi akan dianggap gagal begitu saja. Dengan begitu tidak adanya kewajiban bagi para pihak untuk terlebih dahulu melewati tahap mediasi ini sebelum menyelesaikan sengketa tanah di tingkat pengadilan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 yang mengungkapkan: “Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan Mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Proses penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan dengan bantuan pihak ketiga (mediator) yang netral dan tidak memihak kepada salah satu pihak hanya sebagai fasilitator, dan hasil untuk mencapai suatu kesepakatan tetap diambil oleh para pihak itu sendiri. Badan Pertanahan Negara pada dasarnya bukan lembaga penyelesaian sengketa, maka hasil mediasi yang dituangkan dalam Perjanjian Perdamaian tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga ada kekhawatiran jika terjadi pengingkaran oleh salah satu pihak terhadap kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Perdamaian, permasalahan tidak selesai. Untuk memperoleh kekuatan hukum mengikat dan memperoleh upaya paksa untuk dilaksanakan, kesepakatan perdamaian tersebut diajukan ke Pengadilan untuk memperoleh Akta Perdamaian dengan cara mengajukan gugatan. Menurut Pasal 1 angka 8 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 akta perdamaian adalah “kesepakatan hasil Mediasi dalam bentuk dokumen yang memuat

ketentuan penyelesaian sengketa yang ditandatangani oleh Para Pihak dan Mediator”.⁸⁷

Memang dalam mediasi di Badan Pertanahan Nasional Wilayah ini terdapat segi positif dan segi negatifnya. Segi positifnya adalah waktunya singkat, biayanya ringan, dan prosedurnya sederhana. Pihak yang bersengketa akan merasa lebih berdaya dibandingkan dalam proses pengadilan, karena mereka sendirilah yang menentukan hasilnya. Di samping itu, dalam mediasi para pihak akan lebih terbuka terhadap adanya nilai-nilai lain di samping faktor yuridis. Segi negatifnya adalah hasil mediasi tidak dapat dimintakan penguatan kepada pengadilan oleh karena itu, efektivitasnya tergantung pada ketaatan para pihak untuk menepati kesepakatan bersama tersebut.⁸⁸

Kendala juga datang dari kewenangan mengenai pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang tumpang tindih. Selain kewenangan badan peradilan juga menjadi kewenangan administrasi di BPN sebagaimana di atur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berdasarkan penjelasan tentang spesifikasi dari lembaga penyelesaian sengketa baik lembaga litigasi dan lembaga non litigasi, sampai saat ini jelas bahwa semua cara itu tidak dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan secara tuntas dalam waktu yang singkat, malah cenderung berlarut-larut karena adanya konflik kewenangan. BPN mengalami kendala dalam mengatasi sengketa pertanahan khususnya permasalahan sertifikat ganda dikarenakan tumpang tindihnya peraturan atau regulasi yang ada.

⁸⁷ Hamidi dan Moh. Abdul Latif. *Op.Cit.*, halaman 68.

⁸⁸ Istijab. *Op.Cit.*, halaman 14.

2. Kendala dari sisi masyarakat yang bersengketa

Masyarakat dipandang sebagai sistem sosial, yaitu pola interaksi sosial yang terdiri atas komponen sosial yang teratur dan melembaga. Karakteristik sebuah sistem sosial, yaitu struktur sosial yang mencakup susunan status dan peran yang ada di satuan sosial yang memunculkan nilai-nilai dan norma yang akan mengautr interaksi antarstatus dan peran sosial tersebut. Pada struktur sosial terdapat unsur-unsur sosial yang pokok, misalnya kaidah-kaidah sosial, lembaga sosial dan lapisan sosial. Masyarakat selaku bagian dari struktur sosial akan melakukan tindakan sosial yang bertujuan untuk mencapai tujuan yang diinginkan.⁸⁹ Masyarakat yang dimaksud disini ialah masyarakat yang bersengketa yang mencoba menyelesaikan persoalan sengketa tanahnya melalui Badan Pertanahan Nasional Wilayah, khususnya masyarakat yang berada di Kota Medan.

Penyelesaian yang dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat juga tidak berhasil diselesaikan, para pihak menolak penyelesaian yang dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Sebagai lembaga pertanahan, Badan Pertanahan Nasional tentu tidak lepas dari berbagai kendala-kendala yang dialami pada saat upaya penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan. Kendala yang dialami seperti, mediasi mengalami kebuntuan atau *deadlock*, yang mana kedua belah pihak hadir dalam mediasi dan masing-masing menjelaskan kronologi sengketa dan keinginnya, namun kedua belah pihak dengan bantuan mediator tidak dapat menghasilkan solusi yang memberi keputusan sehingga sulit untuk

⁸⁹ Adon Nasarullah Jamaludin. 2015. *Sosiologi Perdesaan*. Bandung: CV. Pustaka Setia, halaman 53.

menghasilkan kesepakatan. Kemudian kendala dari emosi para pihak dalam menyampaikan pendapatnya sehingga memicu emosi kepada pihak yang lain. Sengketa yang tidak berhasil diselesaikan di Kantor Badan Pertanahan Nasional, dan kemudian dilanjutkan ke Pengadilan maka hal tersebut tidak lagi sengketa namun perkara. Hal ini sesuai dengan ketentuan Permen 11 Tahun 2016, dimana terdapat perbedaan sengketa dan perkara.⁹⁰

Kendala dari sisi masyarakat ini juga diungkapkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, bahwa kendala utama yang dialami oleh Kantor BPN Kota Medan ketika melakukan penyelesaian sengketa tanah yang dialami oleh masyarakat ialah tidak tercapainya tujuan yang diinginkan oleh masing-masing pihak yang bersengketa. Sikap masyarakat yang bersengketa seperti itu merupakan hambatan yang utama yang dialami oleh BPN Kota Medan yang mencoba untuk membantuk menyelesaikan persoalan sengketa tanah yang dialami masyarakat, namun dikarenakan sikap masyarakat yang demikian hingga akhirnya penyelesaian tidak terjadi karena tidak adanya tercapai perdamaian oleh para pihak yang bersengketa.⁹¹

Sejatinya setelah persyaratan yang sudah terpenuhi oleh para pihak untuk dilakukan mediasi (di Kantor Badan Pertanahan Nasional wilayah), bukan berarti mediasi akan cepat terlaksana, namun masih ada kendala-kendala yang harus dihadapi oleh Kantor Pertanahan, hal ini dijelaskan oleh Saifuddin karena sifat dan pikiran manusia selalu berubah-ubah. Adapun kendala yang dapat

⁹⁰ Hizkia Natasha Hutabarat, dkk. *Op.Cit.*, halaman 66.

⁹¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

menggagalkan mediasi yaitu salah satu pihak merasa benar, merasa tidak cocok, waktunya tidak tepat untuk dilakukan mediasi. Kendala-kendala yang disebut diatas bisa menggagalkan mediasi.⁹²

Pada dasarnya menurut BPN Kota Medan kendala dari sisi budaya masyarakat ketika menyelesaikan sengketa tanah tidak terlalu tampak apabila masyarakat mau bersama-sama mencapai kesepakatan dalam penyelesaian di BPN tersebut. Serta selain daripada itu masyarakat mau mengerti pemahaman ataupun pemaparan hukum yang disampaikan oleh BPN Kota Medan, ketika menjadi mediator dalam suatu penyelesaian sengketa tanah.⁹³ Namun, terkadang di dalam masyarakat ada yang bersikeras atas suatu tanah yang menurutnya sebagai haknya, padahal secara hukum bisa jadi objek tanah yang dimaksud sudah bukan lagi menjadi hak atas pihak tersebut. Karena ketidakpahaman masyarakat tersebut dengan hukum maka mediasi di BPN menjadi terkendala dalam penyelesaiannya.

Selain kendala dari tidak tercapainya tujuan kesepakatan mediasi dan juga tidak tercapainya perdamaian antara masyarakat sebagai pihak yang bersengketa terdapat pula kendala dari kurangnya pemahaman masyarakat atas akibat hukum yang ada berkaitan dengan menjaminkan sertifikat hak milik tanahnya sebagai objek jaminan dalam proses pinjam-meminjam. Masyarakat menganggap dengan cara menjadikan objek tanahnya sebagai jaminan, pihak yang meminjamkan (kreditur) tidak dapat mengambil alih objek jaminan tanah itu sebagai ganti dari uang yang tidak dikembalikan oleh pemilik objek tanah itu sebagai peminjam.

⁹² Hamidi dan Moh. Abdul Latif. *Op.Cit.*, halaman 64.

⁹³ Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

Memang sudah semestinya jika pemberi kredit (pemberi pinjaman) dan debitur (penerima pinjaman/peminjam) serta pihak lainnya yang terlibat di dalamnya mendapat perlindungan hukum yang sama dan seimbang melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan memberikan kepastian hukum. Ketentuan-ketentuan hukum jaminan yang ada dan berlaku dewasa ini, sebagian besar merupakan warisan colonial ternyata kurang mampu menampung kebutuhan dan perkembangan pembangunan ekonomi masa kini dan yang akan datang, baik yang bersifat nasional maupun yang selaras dengan lalu lintas perdagangan internasional. Selain itu, perkembangan kebutuhan masyarakat, perkembangan ekonomi, dan perkembangan kredit dalam masyarakat sekarang, memerlukan bentuk-bentuk jaminan baru, di samping bentuk jaminan yang telah diatur di dalam undang-undang.⁹⁴

Atas dasar itu tidak semestinya pihak pemilik objek tanah dengan gampang memberikan sertifikat hak milik atas tanah sebagai suatu jaminan atas pinjaman. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang akibat hukum dari menjadikan sertifikat hak milik tanah sebagai jaminan pinjaman, merupakan suatu kendala pula yang dapat dialami oleh Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan penyelesaian sengketa tanah. Karena pemilik objek tanah yang sertifikatnya sebagai objek pinjaman tetap menganggap tanah itu sepenuhnya miliknya, padahal tanah itu bisa saja dilelang dikarenakan wanprestasi dari si pemilik tanah kepada orang yang memberikan pinjaman kepadanya. Memberikan pemahaman hukum ini kepada masyarakat merupakan kendala yang nyata bagi

⁹⁴ Rachmadi Usman. 2016. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 32-33.

BPN untuk tercapainya kesepakatan dalam penyelesaian yang dijalani. Sehingga karena minimnya pemahaman masyarakat terkait hukum, mengakibatkan metode-metode penyelesaian yang dilakukan oleh BPN Wilayah menjadi sangat sulit untuk direalisasikan.

Terkahir terdapat pula kendala dari sisi masyarakat atau pihak yang bersengketa yaitu adanya pelaporan tanah dari masyarakat yang berkepentingan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional wilayah, namun ternyata keadaan tanah yang dilaporkan tidak sesuai dengan kondisi yang dilaporkan oleh masyarakat ketika melakukan pengaduan penyelesaian sengketa tanah di BPN Kota Medan. Atas hal tersebut BPN akan menyurati pemohon pengaduan untuk dapat memberikan keterangan terkait letak tanah, batas-batas tanah dan nomor hak yang lebih jelas (yang sebenarnya).⁹⁵ Seharusnya apabila memang masyarakat mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan persoalannya di BPN Wilayah, data-data tanah yang diberikan sudah semestinya harus sesuai dengan fakta kondisi tanah di lapangan. Hal ini karena jika tidak akan menyulitkan BPN untuk menyelesaikan persoalan dengan cepat dan efisien.

3. Kendala dari sisi kelalaian oknum SDM Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional sendiri telah memiliki beberapa peraturan khusus untuk menyikapi masalah pertanahan yang muncul, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Dengan adanya

⁹⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

ketentuan tersebut Badan Pertanahan Nasional mempertegas salah satu tugasnya yaitu sebagai Badan Penyelesaian sengketa tanah.⁹⁶

Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan memaparkan bahwasannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan terkait kendala ataupun hambatan yang dialami dari sisi Sumber Daya Manusia (petugas BPN) ketika menyelesaikan sengketa tanah sama sekali tidak ada. Hal ini dikarenakan di BPN Kota Medan petugas-petugasnya sangat berkompeten dan selalu teliti dalam menjalankan tugas.⁹⁷ Memang hal ini dipandang hanya dari sisi petugas atau SDM yang ada di Kantor BPN Kota Medan, sedangkan pada kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah lainnya tidak diketahui adanya kendala dari sisi SDM/petugas ataupun tidak.

Apabila beranjak berdasarkan Peraturan Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, memang terdapat beberapa kendala dari sisi petugas Badan Pertanahan Nasional atau dengan kata lain dari sisi sumber daya manusia yang ada. Kendala ini tergambar dari adanya persoalan yang timbul dari kelalaian/kesalahan oknum petugas Badan Pertanahan Nasional, dalam hal ini tertuang dalam Pasal 11 ayat (3) Peraturan Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menguraikan kesalahan-kesalahan tersebut sebagai berikut:

- 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;

⁹⁶ Fingli A. Wowor. *Op.Cit.*, halaman 99.

⁹⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

- 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.

Adanya kesalahan-kesalahan prosedur yang dilakukan oleh oknum petugas Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan di atas, menunjukkan adanya kendala dari sisi sumber daya manusia Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu kelalaian yang dilakukan oleh beberapa oknum petugas Badan Pertanahan Nasional tersebut harus segera diatasi agar kendala dari sisi sumber daya manusia dapat diminimalisir atau bahkan dihilangkan.

Peran Badan Pertanahan Nasional sebenarnya sangat penting dalam rangka melakukan penyelesaian sengketa tanah yang ada. Sehingga terdapat upaya yang dilakukan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dalam mengatasi kendala-kendala yang terjadi dalam penyelesaian sengketa tanah yaitu dengan upaya awal mengumpulkan data-data terkait dengan sengketa ataupun kasus pertanahan yang akan diselesaikan.⁹⁸

Badan Pertanahan Nasional yang muncul sebagai badan tunggal yang mengatur mengenai masalah pertanahan di Indonesia baik dari segi administrasi pertanahan sampai dengan penyelesaian sengketa pertanahan. Badan Pertanahan Nasional yang memiliki wilayah kerja secara luas baik dibidang sektoral maupun

⁹⁸ *Ibid.*

regional jika dilihat dari fungsinya yaitu menyelesaikan dan menangani masalah pertanahan di Indonesia, dapat melakukan tindakan yang dapat membantu menyelesaikan sengketa tanah.⁹⁹

Berdasarkan seluruh rangkaian tersebut pihak Badan Pertanahan Nasional memberikan saran kepada masyarakat dalam rangka meminimalisir sengketa tanah yang terjadi diharapkan masyarakat yang berkepentingan dapat terlebih dahulu melakukan penyelesaian sengketa tanah yang dimaksud melalui sarana mediasi yang telah di fasilitasi oleh pihak BPN Kota Medan. Serta BPN Kota Medan juga berharap tidak ada lagi sengketa ataupun kasus pertanahan yang terjadi di Indonesia, sehingga masyarakat pemilik tanah merasa aman dan memiliki kepastian hukum atas tanah.¹⁰⁰

⁹⁹ Fingli A. Wowor. *Op.Cit.*, halaman 102.

¹⁰⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Auza Anggara, selaku Penata Pertanahan Pertama Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dilakukan pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 10:00 WIB.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Bentuk-bentuk sengketa tanah yang di selesaikan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan yaitu diketahui dalam bentuk sebagai berikut sengketa pemberian hak atas tanah, sengketa pembatalan hak atas tanah, sengketa pembatalan sertifikat, sengketa perubahan data pada sertifikat, surat ukur, buku tanah dan/atau daftar umum lainnya, sengketa konversi/penegasan/pengakuan atas tanah, sengketa penguasaan tanah tanpa hak, sengketa batas tanah, sengketa jual beli tanah berulang kali, sengketa sertifikat ganda, sengketa sertifikat pengganti, sengketa akta jual beli tanah palsu, sengketa kekeliruan penunjukan batas tanah serta sengketa tumpang tindih batas kepemilikan tanah. Bentuk-bentuk tersebut didapati berdasarkan hasil telaah yang merujuk pada Pasal 13 ayat (1) huruf a *Jo* Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan beserta keterangan yang disampaikan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan
2. Penyelesaian sengketa tanah oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dapat dilakukan dengan cara mediasi, yang merujuk pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016. Mekanisme dapat diawali berdasarkan inisiatif dari Kementerian dan melalui Pengaduan

masyarakat. Kemudian mekanisme penyelesaian tersebut dilanjutkan sebagai berikut: pengumpulan data, melakukan analisis, pengkajian dan pemeriksaan lapangan, memberikan paparan, menyampaikan laporan penyelesaian kasus pertanahan ke Kepala BPN Kabupaten/Kota atau Menteri, terakhir adalah penyelesaian, yang pada pokoknya dapat menerbitkan beberapa keputusan tergantung hasil dari rangkaian tersebut. Selain daripada itu penyelesaian oleh BPN Kota Medan dapat juga dilakukan dengan cara mediasi dituangkan secara lengkap dalam ketentuan Pasal 37 sampai dengan Pasal 42. Pelaksanaan mediasi selama 30 (tiga puluh) hari, mediasi dicatat dalam notulensi dan hasil pelaksanaan mediasi dituangkan dalam BAP (pokok masalah, kronologi, uraian masalah, hasil mediasi). Dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, dibuat perjanjian perdamaian. Apabila salah satu menolak atau setelah diundang 3 (tiga) kali secara patut pihak yang berselisih tidak hadir dalam Mediasi, maka Mediasi batal dan para pihak dipersilahkan menyelesaikan Sengketa atau Konflik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Kendala yang dihadapi oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dalam menyelesaikan sengketa tanah pada dasarnya dapat dikategorikan berdasarkan 3 (tiga) sisi kendala yaitu kendala dari sisi peraturan perundang-undangan, kendala dari sisi masyarakat yang bersengketa, dan kendala dari sisi kesalahan oknum pegawai BPN (SDM). Secara keseluruhan kendala-kendala tersebut tergambar dalam bentuk yaitu sebagai berikut: Pertama (dari sisi peraturan perundang-undangan)

yaitu adanya konflik kepentingan dalam penyelesaian dengan tumpang tindihnya kewenangan di dalam aturan dan hasil kesepakatan mediasi di BPN tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga efektivitas tergantung pada ketaatan para pihak untuk menepati kesepakatan bersama. Kedua (dari sisi masyarakat) yaitu tidak tercapainya tujuan antara masyarakat yang bersengketa, tidak tercapainya perdamaian ataupun kesepakatan dalam melakukan mediasi antara masyarakat yang bersengketa, ketidakpahaman masyarakat atas akibat hukum dari menjadi sertifikat hak milik atas tanah sebagai jaminan pinjaman, dan pelaporan/pengaduan yang dilakukan masyarakat kepada BPN tidak sesuai dengan kondisi/keadaan tanah yang sebenarnya. Ketiga (dari sisi SDM) yaitu adanya kelalaian atau kesalahan prosedur terkait tanah yang dilakukan oleh oknum pegawai BPN yang bersangkutan.

B. Saran

1. Sebaiknya bentuk-bentuk sengketa tanah yang di selesaikan oleh kantor BPN Kota Medan ini dapat diuraikan secara tegas di dalam suatu regulasi aturan baik itu dalam peraturan pemerintah, peraturan menteri ataupun dalam bentuk kebijakan tersendiri yang dibuat oleh Kepala BPN. Dengan begitu masyarakat yang ingin menyelesaikan sengketa pertanahan yang dialaminya, dapat langsung mengetahui sengketa tanah yang tengah dihadapinya dan dalam kategori bentuk sengketa tanah yang seperti apa, termasuk mengetahui metode penyelesaian berdasarkan bentuk sengketa tanah yang dimaksud.

2. Sepatutnya penyelesaian sengketa tanah oleh kantor BPN Kota Medan dapat dijadikan alternatif utama oleh para pihak yang bersengketa selama kasus pertanahan itu bukan termasuk dalam konflik tanah yang berdampak luas. Sehingga para pihak yang berkepentingan/bersengketa tidak harus selalu melalui lembaga peradilan untuk dapat menyelesaikan persoalan tanahnya. Untuk itu perlu adanya norma tambahan yang mengharuskan sebelum sengketa tanah di bawa ke ranah pengadilan, terlebih dahulu harus melewati mekanisme penyelesaian melalui BPN tiap-tiap wilayah.
3. Seharusnya kendala yang dihadapi oleh kantor BPN Kota Medan dalam menyelesaikan sengketa tanah itu dapat diminimalisir ataupun bahkan dihilangkan, karena mengingatkan urgentifitas BPN sebagai lembaga yang dapat ikut serta dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang ada. Selain daripada itu harusnya hasil kesepakatan bersama dari mediasi oleh BPN harus dapat memiliki nilai eksekutorial, sehingga walaupun penyelesaian dilakukan di BPN terdapat kepastian hukum bagi para pihak yang telah bersepakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul R. Saliman. 2017. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*. Jakarta: Kencana.
- Adon Nasarullah Jamaludin. 2015. *Sosiologi Perdesaan*. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Adrian Sutedi. 2019. *Implementasi Pinsip Kepentingan Umum Dalam Pengeadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amran Suadi. 2019. *Filsafat Hukum: Refleksi Filsafat Pancasila, Hak Asasi Manusia, dan Etika*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- A .Suriyaman Mustari Pide. 2019. *Hukum Adat Dahulu, Kini, Dan Akan Datang*. Jakarta: Kencana.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- James Julianto Irawan. 2014. *Surat Berharga: Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*. Jakarta: Kencana.
- M. Syamsudin. 2015. *Konstruksi Baru Budaya Hukum Hakim*.
- Munir Fuady. 2012. *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Moder di Era Global*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Nurnaningsih Amriani. 2011. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Peter Mahmud Marzuki. 2018. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan..
- Rachmadi Usman. 2016. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini. 2019. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada..
- Soeroso. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- _____. 2012. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo. 2017. *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Syahrizal Abbas. 2011. *Mediasi Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat Dan Hukum Nasional*. Jakarta: Prenada Media Group
- Tampil Anshari Siregar. 2007. *Pendaftaran Tanah: Kepastian Hak*. Medan: Multi Grafik Medan,
- Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Winahyu Erwiningsih. 2009. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*. Yogyakarta: Total Media.
- Zaeni Asyhadie. 2014. *Hukum Bisnis: Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.

C. Jurnal Ilmiah

Fingli A. Wowor. "Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah". *dalam Jurnal Lex Privatum*, Volume II, Nomor 2, April 2014.

Hamidi dan Moh. Abdul Latif. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional". *dalam Yudisia: Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam*, Volume 12, Nomor 1, Juni 2021.

Hizkia Natasha Hutabarat, dkk. "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah". *dalam PATIK: Jurnal Hukum*, Volume 10, Nomor 01, April 2021.

Istijab. "Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria". *dalam WIDYA YURIDIKA Jurnal Hukum*, Volume 1, Nomor 1, Juni 2018.

Mudjiono. "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan". *dalam Jurnal Hukum*, Nomor 3, Volume 14, Juli 2007.

Prasetyo Aryo Dewandaru, dkk. "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional". *dalam Jurnal Notarius*.

Sahnan, dkk. "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan". *dalam Jurnal IU: Kajian Hukum dan Keadilan*, Volume 7, Nomor 3 Desember 2019.

D. Internet dan Artikel Online

Anonim, "WIKIPEDIA", https://id.m.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_sengketa. Penyelesaisengketa adalah suatu penyelesaian, non litigasi (luar pengadilan), diakses pada tanggal 11 Juli 2021, Pukul 13.00 Wib.

Rahma Anjaeni, “Sepanjang 2019, Kementerian ATR/BPN tangani 3.230 kasus sengketa pertanahan”, <https://nasional.kontan.co.id/news/sepanjang-2019-kemterian-atrbpn-tangani-3230-kasus-sengketa-pertanahan>, diakses pada tanggal 21 September 2021, Pukul 07:00 Wib.

Rosiana Haryanti, “Catat, Ada 2.546 Sengketa Tanah Sepanjang 2018”, <https://properti.kompas.com/read/2019/02/27/180422821/catat-ada-2546-sengketa-tanah-sepanjang-2018>, diakses pada tanggal 21 September 2021, Pukul 06:56 Wib.

Vendy Yhulia Susanto, “Tahun ini, Kementerian ATR fokus tangani 1.201 sengketa pertanahan”, <https://nasional.kontan.co.id/news/tahun-ini-kementerian-atr-fokus-tangani-1201-sengketa-pertanahan>, diakses pada tanggal 21 September 2021, Pukul 07:05 Wib.