

**MEKANSIME PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH GARAPAN DI SUMATERA UTARA
(Studi Di Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara)**

Skripsi

**Diajukan dalam Rangka Memenuhi
Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

NURUL AFIFAH SIREGAR

NPM. 1806200088



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**



MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 09/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 65224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#)



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata -1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, Tanggal 21 September 2022, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : NURUL AFIFAH SIREGAR
NPM : 1806200088
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GARAPAN DI SUMATERA UTARA (STUDI DI KANWIL BPN PROVISNI SUMATERA UTARA)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium Dengan Predikat Istimewa
() 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


Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Sekretaris


Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN : 018047901

Anggota Penguji :

1. Rahmat Ramadhani, S.H.M.H
2. Assoc. Prof. Dr. Surya Perdana H, S.H., M.Hum
3. Atikah Rahmi, S.H., M.H

1. 

2. 

3. 



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar ditunjukkan nomor dan tanggalnya.

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fumsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : NURUL AFIFAH SIREGAR
NPM : 1806200088
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GARAPAN DI SUMATERA UTARA (STUDI DI KANWIL BPN PROVINSI SUMATERA UTARA)
PENDAFTARAN : TANGGAL 7 SEPTEMBER 2022

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM


Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

PEMBIMBING


Rahmat Ramadhani, S.H., M.H
NIDN. 0111088002



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Siapa yang peduli, siapa yang peduli, siapa yang peduli

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : NURUL AFIFAH SIREGAR
NPM : 1806200088
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GARAPAN I
SUMATERA UTARA (Studi Di Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 03 September 2022

DOSEN PEMBIMBING

RAHMAT RAMDHANI, S.H., M.H.

NIDN: 0111088002

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya



Unggul, Cerdas, Terpercaya
Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061)

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NURUL AFIFAH SIREGAR
NPM : 1806200088
Program : Strata -1 (S-1)
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Acara
Judul Skripsi : Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di Sumatera utara
(Studi di Kanwil BPN Provinsi Sumatera utara)

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, Agustus 2022
Saya yang menyatakan



NURUL AFIFAH SIREGAR



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar 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



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : Nurul Afifah Siregar
NPM : 180620088
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ Hukum Acara
JUDUL SKRIPSI : Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Di Sumatera Utara (studi di Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara)
Pembimbing : Rahmat Ramadhani S.H.,M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
22 Februari 2022	Perbaiki sistematis penulisan; lihat buku Pedoman	
28 Februari 2022	Mebel dan sumber data dipertajam lagi	
7 Februari 2022	Definisi operasional Perbaiki	
29 Maret 2022	Tinggikan Ristaku sesuaikan dengan Variabel	
18 Juli 2022	Ataq Pengumpul data bagaimana?	
28 Juli 2022	Pertajam analisis Pembahasan rumusan masalah ke-1	
3 Agustus 2022	Pertajam analisis Pembahasan rumusan masalah ke-2	
10 Agustus 2022	Pertajam analisis Pembahasan rumusan masalah ke-3	
18 Agustus 2022	Sempurnakan Kesimpulan dan Saran	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. Faisal, SH., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(Rahmat Ramadhani S.H.,M.H.)

ABSTRAK

MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GARAPAN DI SUMATERA UTARA (Studi Di Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara)

Nurul Afifah Siregar

1806200088

Tiap tahun terjadinya peningkatan populasi manusia yang membuat kebutuhan tanah juga semakin meningkat, tetapi dari banyak nya populasi manusia ini tidak sebanding akannya ketersediaan akan tanah. Seperti pada Sk Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 yang mengatur definisi tanah garapan, ketidak seimbangan tanah ini membuat banyak nya masyarakat yang menggarap tanah untuk kehidupan mereka. Dari banyaknya kasus sengketa tanah yang terjadi di masyarakat, ada 2 mekanisme dalam penyelesaian sengketa tanah yaitu ada Litigasi dan Non Litigasi yang dimana dalam mekanisme penyelesaian ini banyak sekali kendala yang terjadi karena tidak efisiennya dari kedua pihak tersebut.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dari bentuk penyelesaian sengketa yang di selesaikan oleh Kanwil BPN Provisnsi Sumatera Utara, dari mekanisme penyelesaian sengketa tanah garapan oleh kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara, disini kita juga bias mengetahui dari sisi faktor kendala yang dihadapi oleh kanwil BPN Provisnsi Sumatera Utara, dan juga membahas bagaimana aspek hukum yang terdapat dalam tanah garapan agar semakin jelas tatanssan hukum pada tanah garapan. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis yang diambil dari data primer yakni melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat dipahami dan diketahui bahwa terjadinya sengketa tanah garapaan ini karena banyaknya pemilik tanah yang berstatus hak milik tersebut ini tidak menjaga sertrifikat tanah nya sendiri, seperti tanah yang habis masa status hak nya dan namun tidak di perpanjang lagi maka juga salah satu faktor terjadi banyaknya masyarakat yang langsung mengelola lahan pada tanah tersebut dan pada pengelolaan yang dilakukan oleh masyarakat mereka tidak membuat surat izin menggarap atas lahan yang dikelola, akibatnya ketika si pemilik tanah memperpanjang status hak tanah nya disini la banyak terjadi nya persengketaan tanah.

Kata Kunci: Tanah Garapan, Sengketa, Mekanisme.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubung dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“Mekansime Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Di Sumatera Utara (Studi Di Kanwil Provinsi Sumatera Utara)”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani, MAP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, SH., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi tingginya diucapkan kepada Bapak Mhd.Teguh Syuhada Lubis,S.H.M.H. selaku Kepala Bagian Hukum Acara dan diucapkan juga kepada Bapak Rahmat Ramdhani,S.H.,M.H. selaku pembimbing, Bapak Assoc.Prof.Dr.Surya Perdana,H.,S.H.,M.Hum. Selaku Pembimbing yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh penulis Buku-buku dan Jurnal yang telah memberikan Penjelasan selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada Yusril Ihza Mahendra Lubis atas bantuan dan dorongan hingga skripsi dapat diselesaikan dan juga Zamharira, Maria Natasya Purba, Vella Violetta saya mengucapkan terimakasih telah membantu melancarkan skripsi ini hingga selesai.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda Zulirfansyah Siregar S.E. dan ibunda Rosmaleni S.E. yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga kepada adik saya yang saya banggakan Sientia Anggi Fadhilla Siregar, yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan serta peran mereka dan untuk itu disampaikan ucapan terima kasih.

Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, sesungguhnya Allah SWT mengetahui baik hamba-hambanya.

Medan, 16 Juli 2022

Nurul Afifah Siregar

NPM 1806200088

DAFTAR ISI

Sampul	
Berita Acara Ujian	
Pendaftaran Ujian Skripsi	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian Skripsi	
Abstrak	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	5
2. Faedah Penelitian	6
B. Tujuan Penelitian.....	6
C. Defenisi Operasional	7
D. Keaslian Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian.....	10
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	10
2. Sifat Penelitian	11
3. Sumber Data.....	11
4. Alat Pengumpul Data	13
5. Analisis Data	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Mekanisme Penyelesaian Sengketa	14
B. Sengketa Tanah	22

C. Tanah Garapan.....	26
-----------------------	----

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Aspek Hukum Tanah Garapan.....	31
-----------------------------------	----

B. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan.....	41
-------------------------------------------------------	----

C. Faktor Penghambat Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan.....	54
---------------------------------------------------------------	----

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	66
--------------------	----

B. Saran.....	67
---------------	----

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN WAWANCARA

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah menjadi hal penting dalam kehidupan manusia, karenanya penting diatur pemanfaatan tata guna tanah. Setelah Indonesia merdeka dan situasi politik mulai berjalan normal, disusunlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan. Undang Undang No. 5 tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Pokok (UUPA). Tanah merupakan salah satu jenis benda tetap yang memiliki kedudukan yang sangat penting dalam tata kehidupan masyarakat. Terlebih lagi ketika era modernisasi, segenap lintasan mulai dipacu, peranan tanah semakin mengedepan.¹

Pasal 33 ayat 3 Undang Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Berdasarkan pasal ini dapat dipahami bahwa segala tanah di Indonesia berada di bawah kekuasaan negara, dan sebagai konsekuensinya, negara berkewajiban mempergunakan tanah tersebut bagi kemakmuran rakyatnya.

Sebagaimana yang terdapat dalam ajaran agama islam manusia diciptakan dari tanah yang tercantum dalam AL'QUR'AN menyebutkan :

وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلٰٓئِكَةِ اِنِّىْ خَالِقٌ بَشَرًا مِّنْ صَلٰٓصٰلٍ مِّنْ حَمَآءٍ مَّسْنُوۡنٍ ﴿۱۵:۲۸﴾

فَاِذَا سَوَّيْتُهُۥ وَنَفَخْتُ فِيْهِ مِنْ رُّوْحِىْ فَقَعُوۡا اِلَيْهِ سٰجِدِيۡنَ ﴿۱۵:۲۹﴾

¹ Muhammad Yusrizal. “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”. *Jurnal Delegalata* Vol.2 No.1 Janurai-Juni 2017. halaman 114.

“ Dan (ingatlah) ketika tuhanmu berfirman kepada malaikat : sesungguhnya aku akan menciptakan seorang manusia dari tanah liat kering (yang berasal) dari lumpur hitam yang diberi bentuk”. Maka apabila aku telah menyempurnakan kejadiannya dan telah meniupkan kedalam ruh (ciptaan) ku, maka tunduklah kamu kepadanya dengan bersujud” (QA.AL-HIJR(15):28-29).²

Sebagaimana juga yang terdapat dalam ajaran agama islam manusia diciptakan dari tanah yang tercantum dalam Hadist yang menyebutkan:

عَنْ عَائِشَةَ قَالَتْ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ: اِلْتِمَسُوا الرِّزْقَ مِنْ خَبَائِطِ الْأَرْضِ. (رواه الترمذ)

"Dari Aisyah ra. berkata : Rasulullah saw pernah bersabda :“ Galilah rizki dari celah-celah (perut) bumi” (HR.Tarmidzi).³ Yang dimaksud hadist ini mengandung pengertian Islam menuntut umat manusia agar mengusahakan sebaik mungkin lahan yang ada di seluruh permukaan bumi untuk dioptimalkan, agar lahan tersebut tidak menjadi terlantar dan kurang produktif.

عَنْ ابْنِ عُمَرَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: مَا يَخْرُجُ مِنْهَا مِنْ تَمْرٍ أَوْ زُرْعٍ. متفق عليه.

“Sesungguhnya Rasul telah memberikan kebun beliau kepada penduduk khaibar agar dipelihara oleh mereka dengan perjanjian, mereka akan diberi sebagian dari penghasilannya, baik dari buah-buahan atau palawija” (HR Bukhari dan Muslim).⁴ Hadist yang di atas, membolehkan mempergunakan tanah kepada penduduk setempat dengan perjanjian separuh hasilnya untuk pemilik tanah.

² Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, Medan: Umsu Press. halaman 184.

³ Agung Meisalucky, “Hadist Pengelolaan Tanah”, <https://www.facebook.com/Notes/Syariah-Rider-Community/Hadits-Pengelolaan-Lahan-Tanah/160816413969782/>, Diakses Pada 2 Juli 2022, Pukul 20:00 Wib.

⁴ *Ibid.*,

Menurut iman Sudiyat dalam bukunya dituliskan bahwa tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan tumbuhan. Itu sebabnya kenapa kemudian disebut dengan tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian dan tanah perkebunan.⁵ Oleh karena itu, semakin banyaknya populasi manusia yang bertambah yang menyebabkan semakin meroketnya kebutuhan akan tanah yang tidak sebanding dengan populasi manusia saat ini yang mengakibatkan banyak nya kasus sengketa tanah garapan saat ini.

Jika kita perhatikan Berdasarkan Hasil dari Kanwil BPN Teruntuk target sengketa terdapat 48 target sengketa yang tersebar di 25 kantor pertanahan dan 1 kantor wilayah dan ada 11 sengketa yang di tangani diluar target.⁶

Didalam persoalan pertanahan ada yang terdapat status hak akan tanah tersebut. Tanah garapan ada status belum dilekati hak atau sertifikat sebagai tanda bukti hak, dalam hal ini tanah yang dimaksud adalah tanah garapan di atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara, bisa didaftarkan menjadi hak milik dengan syarat dan prosedur yang telah ditentukan, dengan memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Seperti yang dinyatakan dalam UUPA Pasal 4 ayat (1): atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud pasal 2 ditentukan adanya macam macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan

⁵ Rahmat Ramadhani. "Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha Pt. Perkebunan Nusantara LI Para Penggarap". *Jurnal Seminar Teknologi Edukasi Dan Humaniora* 2021,Ke-1. halaman 858.

⁶ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib.

kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dengan itu maka dapat dikatakan bahwa hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang berbatas dengan ukuran panjang dan lebar.⁷

Untuk mengatasi hal tersebut, negara mengatur tentang penerbitan status dan penggunaan hak-hak atas tanah, sebagai upaya meningkatkan kepastian hukum, salah satu caranya dengan pemberian sertifikat kepemilikan hak atas tanah tersebut. Hak atas tanah yang berlaku di Indonesia merupakan salah satu yang diatur dalam hukum agraria.

Umumnya, setiap tahun khususnya Sumatera Utara selalu saja ada kasus yang berhubungan erat dengan status lahan garapan milik perusahaan (baik perusahaan pemerintah atau swasta) maupun milik perseorangan, tidak terkecuali lahan garapan yang menyangkut masalah perkebunan. Sengketa tanah garapan khususnya tanah perkebunan terjadi akibat perbedaan resepsi struktur kepemilikan dan penguasaan tanah serta kepemilikan secara formal.

Pada dasarnya tanah garapan ini dalam proses mekanisme penyelesaian sengketa tanah garapan ini terbagi 2 yaitu ; Litigasi dan Non Litigasi. Bagi para pihak yang bersengketa memiliki keinginan mendapatkan dasar hasil yang seadil-adilnya dengan cara cepat dan murah, namun dalam kenyataan melalui lembaga Litigasi sengketa sering kali diselesaikan dengan waktu yang sangat lama dan biaya yang besar. Tentunya para pihak tidak hanya mengharap putusan pengadilan semata yang berisi penyelesaian perkara yang diselesaikan dimana didalamnya ditentukan

⁷ I Ketut Oka Setiawan. 2021. *Hukum Agraria*, Bandung: Reka Cipta, halaman 11.

dengan pasti hak maupun hubungan hukum para pihak dengan objek yang dipersengketakan.⁸ Sedangkan melalui Non Litigasi mekanisme penyelesaian sengketa yang *fleksibel* dan *responsif* sehingga pencapaian hasil tidak menimbulkan masalah atau sengketa baru.

Tanah garapan ini sering terjadi dikarenakan para pemilik tanah yang tidak menjaga tanah mereka sendiri sehingga banyak nya timbul persengketaan antar masyarakat, Pentingnya memahami prosedur yang telah ditetapkan agar tidak adanya persengketaan tanah. Maka skripsi ini mengkaji mekanisme penyelesaian yang terjadi pada tanah garapan yang ada di Sumatera utara ini, serta apa saja faktor dan aspek hukum yang terdapat pada tanah garapan.

Berkaitan dengan pemaparan tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dan untuk mengambil judul **“Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Di Sumatera Utara (Studi di kanwil BPN provinsi sumatera utara) ”** .

1. Rumusan masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan agar memudahkan pemahaman terhadap masalah yang akan di bahas nantinya. Adapun rumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana aspek hukum terhadap status tanah garapan?
- b. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tanah garapan di Sumut?
- c. Apa faktor penghambatan dalam penyelesaian sengketa tanah garapan?

⁸ Mhd Teguh Syuhada. “Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata”. *Jurnal Delegalata Fakultas Hukum Umsu* Vol.4 No.4 Januari-Juni 2019. halaman 43.

2. Faedah penelitian

Setiap penelitian harus mempunyai kegunaan bagi pemecahan masalah yang diteliti. Penelitian hukum dan pembinaan hukum adalah dua aspek yang saling melengkapi, dalam hal ini penulis mengharapkan agar dapat memberikan manfaat praktis dalam kehidupan masyarakat yaitu sebagai berikut:

- a. Secara teoritis; Faedah penulisan penelitian dari segi teoritis proposal diharapkan dapat memberikan dan menambah pengetahuan bagi masyarakat umum dan juga dapat memberikan ilmu bagi mahasiswa sebagai pengembangan ilmu pengetahuan yang menjadi bahan kajian lebih lanjut dalam keputusan dibidang ilmu hukum, khususnya tentang mekanisme penyelesaian sengketa tanah garapan di provinsi sumatera utara (studi kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara).
- b. Secara praktis; Faedah penulisan Penelitian dari segi secara praktisnya ini dapat memberikan faedah bagi kepentingan negara, bangsa, dan masyarakat sebagai bahan untuk acuan dalam bidang hukum serta mengetahui mekanisme untuk memperoleh informasi mengenai tentang cara penyelesaian sengketa tanah garapan di provinsi sumatera utara (studi BPN di Provinsi Sumatera Utara).

B. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengkaji dari aspek hukum terhadap status tanah garapan
- b. Untuk mengkaji mekanisme terhadap penyelesaian sengketa tanah garapan disumatera utara

- c. Untuk mengkaji hambatan dan kendala apa saja yang ada dalam penyelesaian sengketa tanah garapan.

C. Defenisi Operasional

Definisi oprasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan gubungan antara definsi definsi/ 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.⁹ Judul merupakan pokok pikiran yang menggambarkan secara singkat isi atau maksud suatu penelitian.¹⁰

Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu “mekanisme penyelesaian sengketa tanah garapan di Sumatera Utara (studi kanwil BPN provinsi Sumatera Utara), maka dapat diajukan defenisi operasional sebagai berikut:

1. Mekanisme dalam kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah cara kerja suatu organisasi (perkumpulan dan sebagainya). jika dikaitkan dengan hukum bahwa, mekanisme adalah sebuah proses pelaksanaan suatu kegiatan yang dilaksanakan oleh seseorang atau beberapa orang dengan menggunakan tatanan aturan serta adanya alur komunikasi dan pembagian tugas sesuai dengan profesionalitas. Yang dimaksud dalam penelitian ini mekanisme dalam sengketa tanah merupakan cara suatu aturan pelaksanaan terhadap proses yang dilakukan dalam menangani suatu kasus sengketa tanah.

⁹Ida Hanifah,Dkk. 2018 *Pedoman Penuliskanripsi*. Medan: Pustaka Prima , halaman 17

¹⁰*Ibid.*,halaman 4.

2. Penyelesaian adalah sebuah cara atau perbuatan pemberesan/pemecahan terus menerus (*kontinew*) sehingga sebuah problem dalam batas tertentu dapat diakhiri. Dengan demikian penyelesaian lebih menekankan pada perbuatan seperti pemberesan atau pemecahan sebuah masalah.¹¹ Jika dikaitkan dengan definisi penyelesaian, yang dimaksud dengan penyelesaian sengketa tanah dalam penelitian ini merupakan perbuatan yang dilakukan pihak bersengketa dengan menyelesaikan suatu konflik atau persengketaan tanah dengan 2 cara yaitu; Litigasi dan Non Litigasi. Dan penelitian ini berfokus pada penyelesaian sengketa secara Non Litigasi.
3. Sengketa adalah daerah atau wilayah yang menjadi pokok pertengkarannya atau konflik.¹² Yang dimaksud dalam penelitian ini sengketa tanah yang merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan dan badan hukum yang bersangkutan.
4. Tanah garapan yang terdapat dalam penelitian ini merupakan tanah yang dikuasai oleh sekelompok orang tanpa peduli status hak tanah tersebut. Bisa kita lihat dari kasus tanah garapan II yang dimana tanah bekas perkebunan PTPN II ini hak gunanya yang sudah berakhir dan sekelompok tani menguasai tanah eks hgu tersebut. Yang dalam penelitian ini membahas tentang tanah garapan yang dimana masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui lebih jelas tentang tanah garapan, maka dari penelitian ini bertujuan untuk

¹¹ Sholih Mu'adi. 2017. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi Dan Non Litigasi*, Jakarta: Prestasi Pustakaraya, halaman 16.

¹²*Ibid.*, halaman 16.

menganalisis dan sangat cocok untuk dikaji dimulai dari segi aspek, mekanisme, hingga faktor kendala yang terjadi pada tanah garapan.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan literature kepustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara bahwa telah dilakukan penelitian dan penelusuran, baik terhadap hasil-hasil penelitian yang sudah ada maupun yang sedang dilakukan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU), belum ada penelitian yang menyangkut masalah “**Mekanisme penyelesaian sengketa tanah garapan di sumatera utara**”

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

1. Skripsi Riki Dendih Saputra, NIM.1110048000066, Mahasiswa Fakultas Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Tahun 2017, yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional Di Wilayah Tangerang Selatan”. Skripsi ini menggunakan penelitian Normatif, yang pokok permasalahan dalam penelitian ini bertitik pada adanya faktor penerbitan sertifikat ganda yang dilakukan oleh BPN Di Wilayah Tangerang Selatan.
2. Skripsi M.Irfan Syafrijal Ramja, NIM.02011381419400, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang, Tahun 2018, yang berjudul “Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah

Bersertifikat Ganda”. Skripsi ini menggunakan penelitian Empiris , yang letak pokok permasalahannya dalam penelitian ini bertitik pada proses pembuktian hak atas tanah yang terjadi karena adanya sertifikat ganda, dengan melakukan penelitian lapangan di Badan Pertanahan Nasional Palembang.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penelitian saat ini. Jika kita lihat segi tahun yang di tulis oleh penelitian di atas berbeda dengan penulisan penelitian saat ini, untuk tempat lokasi penelitian di atas juga bebrebda dengan lokasi penelitian sata ini, dan juga pada pembahasan dari penelitian di atas yang tidak bersignifikat ke arah penulisan yang akan dikaji oleh penelitian saat ini yaitu Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Provinsi Sumatera Utara (Studi Di kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara).

E. Metode Penelitian

Penelitian adalah sebuah proses pemecahan suatu dari masalah dengan adanya dilakukan suatu pendekatan dengan yang namanaya metode ilmiah untuk menyelesaikan permasalahan yang ada secara sistematis. Hasil dari penelitian yang dilakukan nantinya adalah teori baru yang berkaitan dengan masalah yang sedang dikaji atau kesimpulan dari dugaan dugaan yang telah dibuat sebelumnya.

1. Jenis dan pendekatan penelitian

Jenis penelitian hukum ini adalah empiris dengan menggunakan pendekatan hukum sosiologis (Yuridis Empiris) dengan menganalisis data yang diperoleh. Pendekatan yuridis empiris ini bertujuan untuk melihat secara fakta bagaimana

berkerjanya hukum di suatu lingkungan masyarakat.¹³Dengan cara menggabungkan bahan hukum yang merupakan data sekunder dan data primer yang akan diperoleh dari lapangan.

2. Sifat penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif. Sifat deskriptif ini sendiri mempelajari masalah dalam masyarakat dan tata cara yang berlaku dalam masyarakat yang menggambarkan objek atau peristiwa tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan yang berlaku secara umum.¹⁴

3. Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini terdiri dari :

- a) Data yang bersumber dari hukum islam, yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan. Bahwa dalam penelitian ini adapun dicantumkan ayat Al-Qur'an (QS.AL-HIJR ayat 28-29) dan Hadist (HR.Tarmidzi dan HR.Bukhari Dan Muslim) sebagaimana dasar permasalahan yang akan diteliti.
- b) Data Primer yaitu data yang diperoleh dari lapangan. Data primer dalam penelitian ini akan diperoleh dari melalui keterangan yang akan didapat dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan cara melakukan wawancara langsung ke BPN.
- c) Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari data pustaka berupa perturan perundang undangan,buku, hasil penelitian terlebih dahulu yang terdiri dari:

¹³ Elisabeth Nurhaini Butarbutar. 2018. *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pt Refika Sadtama, halaman 95

¹⁴*Ibid.*, halaman 68.

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang undangan yaitu
 - Undang Undang Dasar 1945.
 - Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang dasar dasar pokok agraria.
 - Undang Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang perjanjian bagi hasil.
 - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang pelaksanaan pembagian tanah dan pembagian ganti rugi.
 - Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.
 - Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan.
 - Surat Putusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 tentang kewenangan dan pelaksanaan Dibidang pertanahan oleh pemerintah dan kabupaten dan kota.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang berupa buku buku, karya ilmiah, jurnal, dan tulisan tulisan yang terkait objek hukum.
- 3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan-bahan sekunder yang berasal dari kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, internet, dan sebagainya.

4. Alat pengumpul data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini dapat dilakukan dengan dua cara yaitu ;

- a. Studi lapangan (*field reseach*), yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang ertalian dengan judul penelitian ke Kanwil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sumatera Utara, maka dari hasil penelitain ini akan mendapatkan data primer yang dibutuhkan dari penelitian ini.
- b. Studi kepustakaan (*library reseach*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu ;
 - 1) *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko toko buku, perpustakaan daerah dan perpustakaan Universitas Muhammdiyah Sumatera utara (UMSU) guna memenuhi data sekunder yang dibutuhkan penelitian ini.
 - 2) *Online*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghipmun data skunder yang dubuthkan dalam penelitian ini.

5. Analisis data

Analisis data Kegiatan Untuk memecahkan permasalahan yang ada serta menarik kesimpulan dengan memanfaatkan data-data yang dikumpulkan secara rasional dan objectif, penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yaitu lebih tertuju pada elemen manusia, objek, dan institusi yang dimana penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yang bersifat deskriptif yang langsung melakukan studi lapangan Di Kantor Badan Pertanahan Nasional

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Meksnisme Penyelesaian Sengketa

1. Pengertian

Sengketa adalah kondisi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua.¹⁵ Jadi Apabila suatu kondisi menunjukkan perbedaan pendapat, terjadilah yang dinamakan sengketa, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. karena tidak dipenuhinya kewajiban yang harus dilakukan atau dipenuhi namun kurang atau berlebihan yang akhirnya mengakibatkan pihak satunya dirugikan.

Penyelesaian sengketa yaang merupakan salah satu *alternatif* yang dilakukan oleh para pihak untuk menyelesaikan dari sautu sengketa yang terjadi. Penyelesaian sengketa yang berlarut larut tanpa penyelesaian yang jelas sering mengundang permasalahan yang mengakibatkan masyarakat maupun negara dirugikan. Salah satu penyebabnya adalah lemahnya atau inkonsistennya sistem peradilan dan banyaknya putusan hakim tumpang tindih atau saling bertentangan mengenai sengketa tanah sehingga putusan tidak dapat dilaksanakan atau di eksekusi.

¹⁵Nurmaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*. Jakarta. Penerbit : Pt. Raja Grafindo Persada. Halaman 12

Penyelesaian sengketa tanpa melalui pengadilan pelaksanaan pemenuhan ganti rugi atau prestasi, tidak dapat dipaksakan karena secara yuridis yang dapat melaksanakan tindakan dengan cara paksa terhadap pelanggar hak untuk pemenuhan ganti rugi atau pemenuhan prestasi hanyalah melalui proses litigasi atau keputusan hakim pengadilan. Apabila diselesaikan melalui proses litigasi dipengadilan, maka pelaksanaan pemenuhan ganti rugi atau prestasi dapat dilaksanakan secara paksa, yang mana dalam pelaksanaannya pengadilan dapat meminta bantuan aparat teritorial setempat (tempat objek dari sengketa) .¹⁶

2. Bentuk Penyelesaian Sengketa

Bentuk Penyelesaian sengketa pada intinya dapat dilakukan melalui dua proses, yaitu proses litigasi di pengadilan dan non-litigasi di luar pengadilan. Secara umum, proses litigasi akan menghasilkan perjanjian permusuhan yang belum mampu merangkul kepentingan bersama karena kepentingan mereka saling berhadapan. Hasil dari proses penyelesaian sengketa di pengadilan cenderung menimbulkan masalah baru, menghabiskan waktu yang lama, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan antara pihak-pihak yang bersengketa. Melalui proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan, itu akan menghasilkan solusi *win-win agreement*, kerahasiaan terjamin, terlindungi dari prosedur administrasi yang lambat, biaya rendah, hubungan baik masih akan dibangun untuk para pihak yang bersengketa¹⁷.

¹⁶Sarwono,2018. *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 10

¹⁷ Faisal Riza, Rachmad Abduh. "Alternatif Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase Melalui Pemanfaatan Teknolgi Infoemasi". *Jurnal Delegalata Fakultas Hukum Umsu*, Vol.4 No.1 Januari-Juni 2019. halaman77.

Berikut penjelasan lebih lengkap tentang Non Litigasi dan Litigasi yaitu:

1. Non Litigasi berarti berlawanan dari litigasi yakni sebuah proses diluar pengadilan yang dilakukan dengan cara yang tidak normal sehingga penyelesaian sengketa tidak dilakukan sebagaimana mestinya akan tetapi melalui proses yang cepat tanpa prosedur litigasi¹⁸. Dalam Non litigasi melakukan mediasi negoisasi atau musyawarah kekeluargaan antara pihak bersengketa. Mediasi ini juga melibatkan pihak ke tiga sebagai penengah/mediator, pihak ketiga yang dimaksud disini melibatkan instansi BPN sebagai mediator berdasarkan peraturan kepala BPN Nomor 3 tahun 2011.¹⁹

Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, penyelesaian sengketa melalui non litigasi (luar pengadilan) terdiri dari 5 cara yaitu:

- a. Konsultasi merupakan suatu tindakan yang dilakukan antara satu pihak dengan pihak yang lain yang merupakan pihak konsultan. Konsultan disini bersifat “personal”.

Dalam konsultasi ini sebagai salah satu bentuk dari penyelesaian sengketa peran dari konsultan dalam menyelesaikan perselisihan atau sengketa yang tidak lah dominan sama sekali, konsultan disini hanya berperan memberikan pendapat sebagaimana jika diminta oleh klien, yang keputusan mengenai penyelesaian sengketa

¹⁸ Sholih Mu’adi. 2017. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi Dan Non Litigasi*, Jakarta: Prestasi Pustakaraya, halaman 16.

¹⁹Rahmat Ramadhani, 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, Medan: Umsu Press , halaman 189.

tersebut akan diambil sendiri oleh para pihak konsultasi juga diberikan kesempatan untuk merumuskan bentuk bentuk penyelesaian sengketa yang akan dikehendaki oleh para pihak yang bersengketa tersebut.

- b. *Negosiasi*: penyelesaian di luar pengadilan dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis, penyelesaian sengketa melalui *negosiasi* tidak hanya terbatas mempertimbangkan aspek aspek hukum semata.

Melainkan juga faktor faktor non hukum bisa juga ada unsur hukum tetapi tidak terlalu dipersoalkan asal sengketa tersebut tidak ada merugikan para pihak. Dalam *negosiasi* para pihak yang bersengketa berunding secara langsung tanpa melibatkan pihak ketiga dalam menentukan akhir penyelesaian sengketa. Penyelesaian dikontrol oleh pihak sendiri dengan dasar prinsip “*win-win*”.

- c. *Mediasi*: penyelesaian melalui perundingan untuk mencapai kesepakatan di antara para pihak dengan dibantu oleh mediator, penyelesaian sengketa melalui *mediasi* yang melibatkan mediator yang netral dan tidak memihak agar dapat menolong para pihak untuk melakukan tawar menawar secara imbang. Proses perundingan *mediasi* memenuhi 3 kepuasan: *kepuasan substantif, prosedural, dan psikologis*.

- d. konsiliasi: penyelesaian sengketa dibantu oleh konsiliator yang berfungsi menengahi para pihak untuk mencari solusi dan mencapai kesepakatan di antara para pihak. Konsiliasi sering lebih formal dari mediasi, yang dimana konsilator dalam proses konsiliasi hanyalah memainkan peran pasif, sedangkan mediator memainkan peran aktif dalam membantu para pihak yang menyelesaikan sengketa. Bantuan pihak ketiga konsiliasi yang netral lazimnya bersifat pasif atau terbatas pada fungsi prosedural.
 - e. Penilaian Ahli: pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya. Penilaian ahli adalah cara menyelesaikan suatu sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi. Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan penggunaan penilaian ahli sebagai sebuah cara penyelesaian sengketa ditemukan dalam pasal 52 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
2. Litigasi diambil dari kata bahasa Inggris "*Litigation*" yang berarti proses peradilan atau jalannya sebuah perkara, yang dimaksud disini adalah proses peradilan yang dilakukan secara normal yakni mulai dari pengadilan negeri meningkat menjadi pengadilan tinggi dan pada puncaknya bermuara di Mahkamah Agung atau ditingkat kasasi

sebagaimana sesuai dengan UU pokok kekuasaan kehakiman UU No. 4 Tahun 2004.²⁰

Sengketa pertanahan yang ada di Indonesia diselesaikan dengan cara biasa melalui Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan hasil yang tidak tuntas dan tidak optimal.²¹

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.

Dikarenakan 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

²⁰Sholih Mu'adi, 2017. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi Dan Non Litigasi*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya, halaman 15.

²¹ Mudjiono, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Peradilan", *Dalam Jurnal Hukum* No.3 Vol.4 Juli 2007. Halaman 471.

baik itu daerah tingkat satu maupun daerah tingkat dua seperti Kota Medan. Sehingga aturan di tiap daerah juga tidak dapat diabaikan begitu saja.

Litigasi menempuh jalur hukum dengan mengajukan kasus pertanahan di depan persidangan. Ada dua aspek yang mungkin dihadirkan di depan persidangan. pertama, dapat berupa aspek perdata. Kedua, dapat berupa aspek pidana.

- 1) Dalam aspek perdata yang berdasarkan pada substansi persoalan hukumnya yang lebih besar menyentuh aspek privat, sehingga penyelesaiannya menempuh jalur hukum formil keperdataan yang diatur dalam KUH perdata. Seperti: sengketa wan prestasi diatur dalam pasal 1243 KUHPerdata, sengketa perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata.
- 2) Dalam aspek pidana yang berdasarkan pada alat bukti yang menunjukkan adanya perbuatan pidana dalam suatu sengketa tanah, sehingga jalur hukum pidana yang ditempuh seperti: adanya pemalsuan surat (263,266,264 KUHP), penipuan (378 KUHP), penggelapan (372 KUHP).²²

Arbitrase pada dasarnya merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa perdata tetapi tidak melalui jalur pengadilan pada umumnya.²³

Adapun arbitrase yang mempunyai defeni sendiri yang dijabarkan dalam UU

²²Rahmat Ramadhani, 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, Medan: Umsu Press , halaman 190.

²³ Rahmat Ramadhani. 2020. *Hukum Dan Etika Profesi Hukum*, Medan: Pt.Bunda Media Grup. Halaman 75.

No.30/1999. Yang dimana arbitrase dalam penyelesaian sengketa diputus oleh arbiter atau majelis arbiter yang dimana putusan tersebut bersifat *final and binding*.

3. **Badan Penyelesaian Sengketa**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan badan dari lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian masalah pertanahan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan BPN. Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh BPN perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang undangan.

Selanjutnya ada Dewan sengketa Indonesia yang berfungsi untuk membantu para pihak untuk menghindari dari adanya perselisihan sengketa, namun jika tidak membantu para pihak ke penyelesaian yang cepat, hemat biaya, dapat diterima, serta menghindari kebutuhan untuk Arbitrase dan Litigasi. Adapun terdapat 3 jenis dari Dewan Sengketa yaitu ; Dewan Penyelesaian Sengketa/*Dispute Review Board (DRB)*, merupakan perangkat yang berasal dari Amerika Serikat, DRB memberikan rekomendasi yang tidak mengikat, kecuali para pihak setuju untuk menerapkannya; Dewan Ajudikasi Sengketa/*Dispute Ajudication Board (DAB)*, merupakan perangkat dari Eropa, DAB memiliki keputusan yang mengikat para pihak, kecuali secara formal diperdebatkan sesuai dengan persyaratan kontrak untuk penentuan akhir dari sengketa melalui proses Arbitrase atau Litigasi; Dewan Sengketa Gabungan (CDB), merupakan gabungan dari

Dewan Penyelesaian Sengketa (DRB) dengan Dewan Ajudikasi Sengketa (DAB), yang dibuat oleh *International Chamber of Commerce* pada tahun 2004 lalu.²⁴

Penyelesaian sengketa melalui cara arbitrase yang dimana berarti dengan cara menyerahkan sepenuhnya kewenangan kepada pihak ketiga (mediator) guna untuk menyelesaikan sengketa. Adapun untuk keberadaan lembaga lembaga arbitrase yang ada di Indonesia belum banyak dikenal oleh masyarakat pencari keadilan, hal ini lebih banyak disebabkan karena kurangnya sosialisasi oleh para pihak yang berkompetensi. Lembaga arbitrase yaitu;

1. di Indonesia terbentuk sejak tahun 1977 atas prakarsa Kamar Dagang dan Industri Indonesia (Kadin) maka, didirikanlah Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Jakarta pada tanggal 03 Desember 1977 dengan tujuan untuk memberikan penyelesaian yang adil dan cepat dalam sengketa sengketa perdata yang timbul mengenai soal-soal yang berhubungan dengan perdagangan, industri dan keuangan baik yang bersifat nasional maupun bersifat internasional.
2. Badan Arbitrase Muamalat Indonesia disingkat BAMUI adalah yayasan yang dibentuk berdasarkan Akta Notaris tanggal 21 Oktober 1993 Nomor 175 di Jakarta atas gagasan dari majelis ulama Indonesia, BAMUI sebagai lembaga permanen yang berfungsi untuk menyelesaikan kemungkinan terjadinya sengketa perdata diantara bank Islam dengan nasabah debiturnya.²⁵

B. Sengketa tanah

1. Tipologi Sengketa Tanah

Secara garis besar membagi tipologi sengketa tanah menjadi 5 kelompok, yaitu. Pertama, kasus kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas areal perkebunan, kehutanan, dan lain lain; Kedua, kasus kasus berkenaan dengan

²⁴ Nurcaweda Riztria Adinda. "Dewan Sengketa Untuk Menghindari Terjadinya Sengketa Pada Proyek Konstruksi". *Dalam Jurnal Isu Teknologi Stt Mandala* Vol.6 No.1 Desember 2013. halaman 97-98.

²⁵ Hasnan Hasbi. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase". *Dalam Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar* Vol.21 No.1 Mei 2019. halaman 23-24.

pelanggaran peraturan *Land Reform*; ketiga, kasus kasus berkenaan dengan akses akses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan; keempat, sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah; Kelima, sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.²⁶

Selain itu juga ada terdapat tipologi sengketa tanah yang di tangani oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu terbagi atas 10 pengelompokan yaitu;

1. Penguasaan tanpa hak, yaitu adanya menguasai yang bukan haknya yang status penguasaan atas tanahnya yang belum dilekati hak ataupun yang sudah dilekatin hak.
2. Sengketa batas, yaitu mengenai letak batas dan luas bidang tanah oleh pihak yang mengakui telah ditetapkan oleh BPN maupun yang masih dalam proses penetapan letak batas tanah.
3. Sengketa waris, yaitu mengenai kepentingan status penguasaan tanah yang berasal dari warisan.
4. Jual berkali kali, yaitu mengenai status penguasaan diatas tanah yang tanah tersebut diperoleh dari jual beli yang dilakukan kepada lebih dari 1 orang.
5. Sertifikat ganda, yaitu mengenai bidang tanah yang memiliki sertifikat hak atas tanah tersebut lebih dari 1.
6. Sertifikat pengganti, yaitu mengenai atas suatu bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
7. Akta jual beli palsu, yaitu mengenai suatu bidang tanah karena terdapat adanya akta jual beli palsu yangg dilakukan.
8. Kekeliruan penunjuk batas, yaitu mengenai dimana letak,batas dan luas bidang tanah tersebut yang telah diakui oleh satu pihak yang ditetapkan oleh BPN berdasarkan penunjukan batas yang salah.
9. Tumpang tindih, yaitu mengenai letak,batas dan luas bidang tanah yang dimana tanah tersebut diakui oleh satu pihak karena terdapat tumpang tindih di batas kepemilikan tanah.
10. Putusan pengadilan, yaitu mengenai kepentingan putusan badan peradilan hak atas tanah atau yang berkaitan dengan subjek atau objek.²⁷

²⁶Sholih Mu'adi. 2017. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi Dan Non Litigasi*, Jakarta: Prestasi Puastakaraya, halaman 39.

²⁷Rahmat Ramadhani, 2019. *Dasar Dasar Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Prima, halaman 211.

2. Perbedaan Sengketa Dengan Konflik Dan Perkara Pertanahan

Pada tipologi pertanahan tersebut yang merupakan jenis dari sengketa pertanahan, konflik dan perkara 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 pemilikan, 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.²⁸

Dalam hal ini bisa kita simpulkan bahwa Sengketa adalah perselisihan atau terdapatnya permasalahan yang telah melibatkan antara dua orang saja (dua pihak); Konflik adalah permasalahan yang sudah lebih lanjut dari sengketa yang telah melibatkan berbagai pihak lain (adanya pihak ketiga) sedangkan Perkara pertanahan adalah sudah terdapatnya suatu peristiwa tersebut yang sudah masuk lebih jauh dalam meja hijau (sidang pengadilan).

3. Pola penyelesaian sengketa

Dari penyelesaian sengketa dan beberapa upaya yang ditempuh, banyak para pihak yang merasakan bahwa upaya tersebut dirasakan belum mampu untuk

²⁸ *Ibid.*, halaman 207.

menyelesaikan sengketa yang terjadi. Proses penyelesaian sengketa tanah yang banyak di pilih oleh masyarakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi adalah dengan melakukan musyawarah langsung (negosiasi) antara masyarakat dengan para pihak, sehingga masyarakat bisa menyampaikan keinginannya. Dan keputusan yang dihasilkan harus punya kekuatan mengikat diantara para pihak yang bersengketa dengan mendaftarkannya ke kantor notaris dan ke pengadilan sehingga memiliki kekuatan eksekutorial.

Selain itu, jika penyelesaian sengketa dilakukan dengan bantuan pihak ketiga, maka pihak ketiga disini yang paling tepat adalah pihak dari badan hukum atau lembaga Pemerintah Daerah paham betul apa yang terjadi pada sengketa tanah tersebut. Disamping itu Pemerintah Daerah memiliki fasilitas lengkap untuk berlangsungnya proses penyelesaian sengketa, dan hal itu juga merupakan tanggung jawab dari Pemerintah Daerah sendiri sehingga untuk penyelesaian sengketa tidak memerlukan biaya yang besar.

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dalam penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan²⁹. Badan Pertanahan Nasional badan dari Lembaga Pemerintahan Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden terdapat pada Pasal 1 ayat 1 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional yang memiliki fungsi untuk menyelesaikan sengketa pertanahan. Badan

²⁹ Sahnun, dkk. "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan". *Dalam Jurnal Kajian Hukum Dan Keadilan* Vol.7 No.3 Desember 2019. halaman 437.

Pertanahan Nasional yang merupakan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah yang diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

C. Tanah Garapan

1. Pengertian Dan Dasar Hukum

Istilah tanah garapan tidak dikenal di Undang Undang Pokok Dasar Agraria Nomor 5 tahun 1960 beegitu juga diperaturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang tidak dapat ditemukan mengatur tentang dari tanah garapan. Lalu, Munculnya Istilah tanah garapan ini baru terdapat setelah Surat putusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2003 tentang Kewenangan Pelaksanaan Dibidang Pertanahan Oleh Pemerintah Kabupaten Dan Kota yang menguraikan bahwa tanah garapan adalah suatu bidang tanah baik yang sudah dilekati hak ataupun yang belum dilekati hak yang dikerjakan oleh pihak lain baik dengan persetujuan maupun tanpa pesetujuan begitu pula dengan jangka waktu maupun tanpa jangka waktu jadi dapat diartikan disini dengan membeli tanah garapan yang dimana status haknya harus masih perlu dipertanyakan. Dikarenakan dari kita melihat definisi dari surat keputusan Badan Pertanahan Nasional ternyata tanah garapan itu adalah tanah pihak lain yang di garap atau dikelola oleh pihak lain lagi jadi yang si penggarap dan pemanfaatan tanah itu bukanlah sipemilik tanah tersebut.

Bahwa dalam hal ini juga bahwa tanah garapan juga tidak terdapat di dalam UPPA dan PP Nomor 24 tanah garapan ini tidak di atur dan status hak nya bereda

dengan Hak Guna Bangunan ,Hak Guna Usaha ,Hak Milik yang memang sudah nyata dan terang diatur sebagaimana diatur di dalam Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

2. Status Hukum Tanah Garapan

Dalam hal ini, status tanah garapan yang sudah dilekati dengan sesuatu hak, secara hukum akan tetap menjadi pemiliknya. Sedangkan tanah garapan yang belum dilekati hak di atasnya, maka berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Tanggal 22 Agustus Tahun 1961 tentang penguasaan oleh pemerintah atas bagian-bagian tanah yang merupakan kelebihan dari luas maksimum, dan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1961 tanggal 19 September 1961 tentang pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian ganti rugi. Di masyarakat terutama terhadap penggarap tanah yang di atasnya terdapat hak komunal yang cenderung tidak mempunyai surat bukti pemilikan tanah berupa sertifikat tanah.³⁰ Disini bahwa para penggarap dapat diberikan izin menggarap dengan syarat tertentu.

Di daerah yang tanahnya mayoritas perkebunan ini cenderung muncul konflik sengketa tanah garapan ada status tanah yang dimana sebelumnya tanah tersebut sudah diletai oleh Hak Guna Usaha kemudian Hak Guna Usaha berakhir dan pemerintah melalui BPN tidak memperpanjang Hak Guna Usaha tersebut lalu bagian bidang tanah eks Hak Guna Usaha ini tadi dikuasai oleh sekelompok tani dan yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah garapan yang dikelola dan dikuasai dan diusahakan oleh kelompok tani . status hak tanah garapan adalah tanah

³⁰ Rahmat Ramdhani, “Ekstensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”. *Jurnal De Jure* Vol.9 N0.1 Maret 2019. halaman 99.

yang dikuasai oleh orang lain sedangkan status hak atas tanahnya di pegang orang lain lagi. Dalam rangka mencapai tujuan tersebut tentunya pihak yang paling aktif berperan adalah masyarakat sebagai subjek hak dan institusi BPN sebagai perpanjangan tangan negara untuk melaksanakan tugas pendaftaran tanah di Indonesia yang juga tidak terlepas dari keberadaan institusi lain terkait dengan izin penggunaan dan pemanfaatan atas tanah dimaksud.³¹

Surat Izin Menggarap diberikan untuk jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun dan kepada penggarap diwajibkan membayar kepada negara sebesar sepertiga dari hasil panen atau uang yang senilai dengan itu. Tanah garapan berdasarkan izin menggarap tersebut di atas dapat diberikan hak milik apabila penggarap memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi, sebagai berikut:

1. bertempat tinggal di kecamatan tempat letak tanah dan mampu bekerja dalam pertanian.
2. tanah tersebut telah digarap sekurang-kurangnya tiga tahun berturut-turut sebelum izin menggarap diberikan³².

Untuk meningkatkan status hukum atas tanah garapan, maka perlu diadakannya perubahan hak atas tanah. Perubahan tersebut dapat dilakukan dengan cara menukar, memindahkan, ataupun didaftarkan. Pendaftaran perubahan hak atas tanah adalah pendaftaran hak atas tanah pada buku tanah yang terjadi karena pemindahan hak atas tanah. Sebelumnya ada 3 jenis tanah garapan yaitu. Pertama,

³¹ Rahmat Ramadhani, "Penanggulangan Kejahatan Terhadap Tanah". *Dalam Jurnal Edutech* Vol.2 No.2 September 2016. halaman 96.

³²Rahmat Ramdahani, "Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha Pt.Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap". *Jurnal Seminar Nasional Teknologi Dan Humaniora* 2021, Ke-1. halaman 860.

Tanah garapan di atas tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara; kedua, Tanah garapan di atas tanah instansi atau badan hukum pemilik pemerintah; ketiga, Tanah garapan di atas tanah negara perorangan atau badan hukum swasta.³³

3. Sengketa Tanah Garapan

Di bidang tanah khususnya tanah garapan, seseorang tidak cukup hanya memiliki surat bukti keterangan tanah garapan atau surat izin menggarap, lebih dari itu seseorang harus mengajukan permohonan hak untuk selanjutnya didaftarkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), karena hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, sehingga setiap orang yang memiliki hak tersebut dapat mempertahankan haknya.³⁴ hal ini yang banyak menyebabkan terjadinya sengketa tanah garapan di masyarakat, dari yang akan pentingnya mengetahui dari status tanah tersebut.

Adapun contoh kasus tanah garapan yang ada di wilayah Sumatera Utara, yang dimana tanah tersebut adalah tanah bekas perkebunan PTPN II atau tanah yang dahulunya adalah wilayah dari Hak Guna Usaha yang tidak diperpanjang lagi atau sudah habis masa berlakunya yang kemudian hapus status Hak Guna Usahanya, yang dimana kemudian tanah tersebut dikuasai oleh kelompok kelompok tani yang di berdayakan dan dimanfaatkan, digunakan untuk kepentingan pertanian inilah situasi dimana para pengarap tersebut tadi disebut sedang menguasai atau mengolah tanah garapan yang status tanahnya merupakan tanah bekas Hak Guna Usaha. Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan pada kenyataannya masih

³³ *Ibid.*, halaman 861.

³⁴ *Ibid.*, halaman 860.

mengandung kelemahan menyangkut kepastian hukum atas hak nya karena masih dapat dipermasalahkan oleh subyek hukum lain baik secara personal maupun berkelompok (masyarakat) di lembaga peradilan.³⁵

Ada contoh lain juga status tanah garapan ini misalnya si A yang memiliki tanah pertanian yang kemudian si A menyuruh dan memberikan izin si B untuk kemudian si B yang mengelola dan mengusahakan dan mengambil hasil tanah pertanian yang dimiliki si A, maka demikian juga bisa di ambil sebagai bahwa si B sedang menguasai tanah garapan yang status haknya adalah milik si A. Dari beberapa contoh di atas ini merupakan dari contoh sengketa tanah garapan yang sering terjadi di masyarakat pada umumnya.

³⁵ Rahmat Ramadhani, "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertifikat Hak Atas Tanah". *Jurnal Delegalata* Vol.2 No.1 Januari-Juni 2017. halaman 145.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Aspek Hukum Terhadap Status Tanah Garap

Terdapat di dalam Surat putusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun yang menguraikan tentang tanah garapan adalah suatu bidang tanah baik yang sudah dilekati hak ataupun yang belum dilekati hak yang dikerjakan oleh pihak lain baik dengan persetujuan maupun tanpa persetujuan begitu pula dengan jangka waktu maupun tanpa jangka waktu jadi dapat diartikan disini dengan membeli tanah garapan yang dimana status haknya harus masih perlu dipertanyakan.

Pada fase sebelum berlakunya UUPA di Indonesia ada 2 hukum agraria yang diakui oleh pemerintah Indonesia yaitu; hukum adat yang diperuntukkan bagi penduduk indoneisa asli yang tunduk pada hukum adat; dan hukum agraria yang didasarkan atas hukum barat yang diperuntukkan bagi penduduk Indonesia yang tunduk pada hukum perdata barat.³⁶

Tanah garapan itu sifatnya orang yang tidak punya tanah tetapi menguasai tanah tersebut, maka bisa dilihat apakah tanah ini merupakan tanah negara yang di atur di Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tanah tanah yang belum dilekati hak di atasnya ada juga tanah garapan ex ptpn II yang sudah ada terbit HGU.³⁷

Hak garap belum disebutkan dalam peraturan perundang undangan. Hal ini didasarkan pada realitas bahwa hak garap bukanlah hak atas tanah, melainkan hak

³⁶ Rudi Indraya, Rizkika Arkan Putera Indrajaya, 2019. *Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Indonesia*, Bandung: Nuansa Aulia, halaman 5-6.

³⁷ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib.

yang timbul bagi penggarap atas suatu tanah garapan. Pada awalnya hak garap sendiri merupakan turunan dari hukum adat, yang dimana merupakan suatu kegiatan dari masyarakat adat untuk mnegolala dan menjadikan usah untuk mengerjakan tanah tanpa didasari hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur di dalam UUPA. Tanah garapan dan penggarap sendiri telah disebutkan dalam berbagai ketentuan. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil mengatur tentang hubungan antara penggarap dengan pemilik tanah, sehingga tanah garapan yang dimaksud dalam undang-undang ini adalah tanah yang telah terdapat hak perseorangan di atasnya, bukan tanah negara. Penggarap di sini pada dasarnya orang yang berasal dari orang-orang tani yang mengikatkan diri dengan pemilik tanah untuk mengerjakan tanah garapan.³⁸

Mayoritas pemohon tanah garapan adalah rakyat yang tidak memiliki hak atas tanah dan berlatar belakang ekonomi lemah. Disamping itu tanah juga biasa diberikan kepada penduduk yang telah lama mendiami dan mengerjakan suatu bidang tanah yang merupakan tanah negara yang berada suatu kawasan tertentu. Tanah garapan yang sudah dilekati dengan sesuatu hak, jika hak tersebut adalah hak milik tentunya tidak bisa didaftarkan menjadi hak milik oleh penggarap. Karena sesuai dengan Pasal 20 Ayat (1) UUPA hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh. Kecuali hak milik tanah tersebut sudah jatuh kepada negara sesuai dengan Pasal 27 huruf a UUPA.

³⁸ Rahmat Ramdahani, "Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha Pt.Perkebunan Nusantara Ii Oleh Para Penggarap". *Jurnal Seminar Nasional Teknologi Dan Humaniora* 2021, Ke-1. halaman 861.

Peralihan hak tanah garapan berhubungan dengan menggarap atau izin menggarap, status obyek yang diperjanjikan akan menimbulkan permasalahan tersendiri, hal tersebut dikarenakan cara peralihan hak atau izin menggarap, dengan memohonkan kembali kepada pihak yang berwenang untuk dialihkan hak menggarap atau izin menggarap. Apabila status obyek diperjanjikan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah.

Pihak Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara menyatakan bahawa jika kalau tanah garapan di atas tanah hak orang lain tidak mungkin bisa diterbitkan sertifikatnya, karena tidak ada mungkin sertifikat dua di atas objek yang sama.³⁹

kepastian hukum disini meliputi kepastian objek, kepastian hak, dan kepastian subjek dalam rangka mendapatkan dan atau memberikan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah baik yang belum bersertifikat maupun yang sudah bersertifikat. Dengan kata lain kepastian disini adalah kepastian mengenai orangnya atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah dan kepastian mengenai letak, batas-batas serta luasnya bidang tanah.⁴⁰

Terciptanya suatu kepastian hukum terhadap hak atas tanah maka diperlukannya pondasi hukum yang kuat. Dalam Pondasi hukum yang membahas masalah keagrariaan di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA). Menurut UUPA tidak hanya membahas tentang sebatas tanah, melainkan juga meliputi bumi,

³⁹ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib.

⁴⁰ Faisal. "Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah". *Jurnal Delegalata* Vol.3 No2 Desember 2018. halaman 147.

air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, ruang angkasa juga termasuk di dalamnya, dimana di atas bumi dan air mengandung tenaga dan unsur yang dapat digunakan untuk usaha memelihara dan mengembangkan kesuburuan bumi, air serta kekayaan alam dan hal-hal lain yang berhubungan dengan hal tersebut.⁴¹

Jadi jika tanah itu mempunyai status hak milik maka tidak bisa diterbitkan sertifikat tersebut dikarenakan akan menimbulkan penggandaan sertifikat atas tanah tersebut maka diperlukannya ada kepastian hukum dalam tanah yang fungsi dari kepastian hukum ini untuk lebih memperjelas hak atas tanah tersebut dan perlindungan hukum yang ada di dalam tanah tersebut.

Menurut ketentuan pasal 6 UUPA, yang dinyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Fungsi soisal hak atas taanah ini yang mewajibkan pemiliknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaan tanah, sifat dan tujuan pemberian hak atas tanah tersebut. Jika kewajiban atas tanah tersebut diabaikan maka hal tersebut bisa mengakibatkan penghapusan atau dibatalkan hak atas tanahnya, karena hal tersebut masuk kedalam golongan pengalnataran tanah. Macam macam hak atas tanah di bagikan beberapa kelompok yaitu.⁴²

1. Hak milik; Hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Untuk terkuat dan terpenuh ini bukan dalam artian tidak dapat diganggu tapi yang dimaksud terkuat hak milik tidak

⁴¹ Rahmat Ramadhani, "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah". *Jurnal Delegalata Fakultas Hukum Umsu* Vol.2 No.1 Januari-Juni 2017. halaman 139.

⁴² I Ketut Oka Setiawan, 2021. *Hukum Agraria*. Bandung: Reka Cipta, halaman 99.

mudah dihapus dan musnah, sedangkan terpenuh menandakan adanya kewenangan pemegang hak milik.

2. Hak Guna Usaha; Hak Guna Usaha adalah hak tanah yang diperbolehkan mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara. Pemegang Hak Guna Usaha berhak untuk menguasai dan menggunakan tanahnya untuk menjadikan usaha dibidang pertanian, peternakan, dll. Sedangkan kewajiban pemegang hak guna usaha membayar uang pemasukan hak guna usaha kepada negara, menyertakan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada negara setelah penghapusan Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha diatur di dalam UUPA Pasal 28-34.
3. Hak Guna Bangunan; Hak Guna Bangunan merupakan sebidang tanah yang mempunyai hak untuk mendirikan bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan adanya jangka waktu yaitu 30 Tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 Tahun, terdapat dalam pasal 35 ayat 1 UUPA. Hak Guna Bangunan Diatur di dalam UUPA Pasal 35-40.
4. Hak Pakai; Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang dimana hak pakai ini diberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dari keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang yang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya. Hak pakai diberikan dengan jangka waktu 25 tahun dan dapat di perpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun, hak pakai di atur di dalam UUPA Pasal 41-43, Pasal 49 ayat (1), Pasal 50 ayat (2).

5. Hak Pengelolaan; Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah; menggunakan tanah untuk keperluan sendiri; menyerahkan bagian dari tanahnya kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang telah ditentukan bagi pemegang hak tersebut yang meliputi segi peruntukan, segi penggunaan, segi jangka waktu dan segi keuangannya. Untuk jangka waktu yang telah diberikan kepada pihak ketiga telah habis maka tanah tersebut kembali kepada penguasaan pemegang hak pengelolaan yang bebas dari hak-hak yang membebani, ketentuan tersebut berdasarkan pada pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang hak pengelolaan adalah penguasaan dari negara yang wewenang pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak pengelolaan diatur di dalam pasal UUPA kecuali disinggung dalam penjelasan A II (2) UUPA.

Jika tanah tersebut adalah HGU dan HGB maka proses penyelesaiannya yang sebenarnya di BPN sendiri tidak diatur kecuali tanahnya pengadaan tanah seperti jalan tol, ada terdapat di dalam surat menteri agraria 70% untuk ganti rugi kepada penggarap 30% untuk ganti rugi kepada pemegang sertifikat ataupun bangunannya akan diganti oleh negara, disini lebih kearah pengadaan tanah tetapi tidak ada di atur jika di tanah garapan.⁴³

Dalam Pendirian bangunan yang berada di atas tanah milik orang lain berupa bangunan yang berdiri berdasarkan perjanjian Build Operate and Transfer

⁴³ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib.

(BOT) yaitu perjanjian yang memberikan hak kepada pihak lain, dimana penerima hak tersebut diberikan hak untuk menyewakan dan/atau memanfaatkan bangunan tersebut untuk diri sendiri atau kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu pada saat berakhirnya perjanjian, seluruh kepemilikan atas bangunan menjadi milik pemilik tanah.⁴⁴

Berbagai ragam sengketa akan terus mengalami perkembangan dari waktu ke waktu, baik dari sengketa perebutan hak, sengketa status tanah. Sengketa tanah ini akan melibatkan masyarakat antara lain; sengketa antar kesatuan hukum adat, masyarakat dengan pemerintah, ataupun antar masyarakat itu sendiri.⁴⁵

Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara menyatakan dilihat dari grafik tidak ada peningkatan, tanah itu tidak ada penamabahan tetapi populasi manusia semakin bertambah, target BPN semakin tahun itu semakin berkurang tingkat masalahnya maka daritu program BPN membuat strategis nasional seperti pendaftaran tanah sistematis lengkap.⁴⁶

Sengketa yang tidak memiliki dampak luas banyak terjadi di berbagai tempat hampir seluruh indonesia, baik dari daerah yang jauh dari padatnya penduduk maupun daerah padat penduduk atau perkotaan. Berbagai macam faktor yang menimbulkan banyak nya sengketa ini terjadi apalagi jumlah tanah yang tidak bertambah banyak akan tetapi popoulasi penduduk yang semakin banyak tahun

⁴⁴ Rahmat Ramadhani, "Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian *Build Operate And Transfer (BOT)*", *Dalam Jurnal EduTech* .Vol.4. No.1. Maret 2018. halaman 21.

⁴⁵ Sholih Mu'adi. 2017, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi Dan Non Litigasi*, Jakarta: Prestasi Pustakaraya, halaman 8.

⁴⁶ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib

ketahunnya ini salah satu faktor yang menimbulkan banyak nya penyerobotan tanah yang dilakukan oleh masyarakat. Di tambah lagi kelalaian yang sering terjadi oleh pemegang sertifikat tanah yang tidak menjaga tanah nya itu sendiri.

Melihat aspek hukum dari tanah garapan ini ada beberapa macam tanah garapan yaitu tanah garapan di atas aset negara, ada tanah garapan di tanah perorangan yang bukan aset, tetapi kalau untuk aspek hukumnya dua dua nya di atur di Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. Jadi aspek hukumnya jangan menggarap di atas aset seseorang karena itu tidak mempunyai legal standing karena aset negara itu harus dilindungi dan itu sudah ada haknya. Dilihat unsur garapannya, kalau menggarap di atas tanah orang lain itu salah itu ada unsur pidana.⁴⁷

Ada pembuktian dalam hukum acara pidana tujuan yang hendak dicapai adalah kebenaran dalam arti materil. sedangkan pada hukum acara perdata kebenaran yang hendak dicapai adalah kebenaran dalam arti formil. Kebenaran dalam arti materiil merupakan kebenaran yang esensial atau kebenaran yang sesungguhnya. Adapun kebenaran formil hakim tidak boleh melampui apa yang digugat oleh para pihak yang bersengketa. sehingga hakim dalam mencari kebenaran formil cukup melakukan pembuktian dengan preponderance of evidencexce. sedangkan dalam mencari kebenaran materiil hakim harus menunjukkan bahwa peristiwanya benar terbukti (*beyond reasonable dout*).⁴⁸

⁴⁷ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib.

⁴⁸ Rachmad Abduh. "Kajian Hukum Rekam Medis Sebagai Alat Bukti Malpraktik Medis". *Jurnal Delegalata* Vol.6 No.1 Januari-Juni 2021. halaman 229.

Setelah berlakunya UUPA, hukum tanah nasional yang berlaku adalah hukum tanah yang mengatur jenis jenis hak atas tanah dalam aspek perdata dan dalam aspek administrasi yang berisi politik pertanahan nasional yang semuanya bertujuan pada penciptaan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia.

Sengketa tidak dapat dilepaskan dari aspek hukum pidana. Dalam kajian hukum pidana itu sendiri disebut kejahatan terhadap tanah yaitu kejahatan yang dilakukan terhadap dan berhubungan dengan hak hak atas tanah sebagaimana di atur di dalam pasak 16jo. Pasal 53 UUPA. Berdasarkan dari tindak kejahatan tanah yang kerap sering kali terjadi di masyarakat terdiri dari adanya tiga kelompok; pertama pada saat Pra-Prolehan, kedua menguasai tanpa hak, ketiga mengakui tanpa hak.⁴⁹

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum tersebut, maka fungsi pendaftaran tanah tersebut ialah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah, tetapi untuk perbuatan hukum tertentu, pendaftaran mempunyai fungsi lain, yaitu: untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu, artinya tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi sah menurut hukum.⁵⁰ Dilihat dari tahapan tahapan pendaftaran tanah Ada 2 tahapan tahapan yang akan dijabarkan,dari tahapan tersebut dapat ditarik kesimpulan untuk mendapatkan nilai kepastian hukum:

- a. Aspek teknis, untuk aspek teknis ini sendiri dapat meliputi objek hak, yang dalam penetapannya merupakan letak bidang tanah salah satu yang menentukan nilai kepastian hukum hak atas tanah yang terdaftar.

⁴⁹ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar Dasar Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Prima. halaman 213.

⁵⁰ Fajaruddin. "Pemebatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf". *Jurnal Delegalata* Vol.2 No.2 Juli-Desember 2017.

- b. Aspek yuridis, aspek ini meliputi kepastian hukum dengan melihat status hak dan subjek hak, yang dimana upaya itu sendiri yang akan membuktikan kebenaran hak yang dimohonkan dengan cara menelaah dari riwayat penguasa/pemilik tanah secara runtut dari awal sampai dengan dikuasai/dimioleh sipemohon termasuk dari proses yang diperoleh haknya (baik penguasa langsung maupun peralihan atau pemindahan hak).⁵¹

Meningkatnya kebutuhan ekonomis terhadap hak atas tanah yang berbanding terbalik dengan ketersediaan jumlah bidang tanah (cenderung bersifat statis) menjadi salah satu faktor pemicu lonjakan angka sengketa.⁵² Dari adanya kebutuhan ekonomis terhadap tanah yang salah satu jadi kebutuhan terhadap manusia untuk kehidupannya.

Aspek hukum dalam tanah sangat penting yang guna untuk menjaga kestabilan penggunaan terhadap tanah, ditambah lagi melihat definisi pada Surat Putusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 3003 tentang definisi tanah garapan sebidang tanah yang letak hak tanah tersebut masih perlu banyak di pertanyakan. Karena dalam Istilah tanah garapan tidak dikenal dalam UUPA, sedangkan peraturan perundang undangan tidak menentukan khusus mengenai perolehan suatu tanah garapan. Yang jelas dalam memperoleh tanah garapan harus dengan persetujuan atau tanpa persetujuan dari pihak yang berwenang. Sehingga peraturan perundang undangan tidak mempunyai standar tertentu dalam memperoleh suatu tanah garapan.

⁵¹ Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda nama dan jaminan kepastian hukum Sertrifikat Sertifikat Hak Atas Tanah*, Medan: Pustaka Prima. halaman 49-50.

⁵² Fajaruddin. "Pemebatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf". *Jurnal Delegalata* Vol.2 No.2 Juli-Desember 2017. halaman 292.

B. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan

Di Indonesia sendiri sengketa tanah sering terjadi di berbagai wilayah terutama di Sumatera Utara yang terjadi sengketa apalagi sengketa tanah garapan ini sering adanya perselisihan tentang pertanahan antar masyarakat. Makna sengketa bahwa sengketa akan terjadi yang dimana akan terjadi jika ada dua kepentingan yang saling berbenturan yang masalah tersebut tidak dapat dipersatukan, namun tidak semua sengketa bisa di selesaikan melalui pengadilan.

Hasil yang didapatkan dari Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara menyatakan bahwa Sengketa terbagi 3 yaitu sengketa, konflik, perkara. Kalau dari BPN untuk sengketa ketentuannya dari sistem sengketa ini berdasarkan dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 ada tahapannya di mulai dari pengkajian, penelitian, gelar awal, gelar akhir. Dan tidak semua pengaduan masuk ke BPN termasuk kategori sengketa pertanahan harus sesuai dengan pengkajian di penelitian terlebih dahulu setelah di teliti oleh BPN merupakan adanya kasus ditemukan baru dinyatakan sengketa pertanahan oleh BPN.⁵³

Selaras dengan penyelesaian kasus pertanahan maka ada beberapa tipologi sengketa tanah yaitu; sengketa kepemilikan, tanah adat, pengadaan tanah, sengketa batas.⁵⁴

⁵³ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib

⁵⁴ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib.

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 diadakan 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 46 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 tumpang 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.⁵⁵

Prosedur pemeriksaan tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 tahun 2020 pasal 6 dimulai dari penelitian, cek lapangan, pengkajian, gelar awal sampai gelar akhir, teliti ambil kordinatnya.⁵⁶

Ada 3 faktor utama yang mempengaruhi proses penyelesaian sengketa, yaitu ; Kepentingan, hak hak, status kekuasaan. Jadi para pihak yang bersengketa sering sekali menginginkan agar kepentingannya tercapai, hak hak dipenuhi, dan kekuasaannya bisa diperlihatkan, di manfaatkan dan dipertahankan dalam proses penyelesaian sengketa, pihak pihak ini yang bersengketa pada umumnya akan bersikeras satu sama lain agar mempertahankan ketiga faktor tersebut.

Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara menyatakan penyelesaian sengketa tanah garapan ada litigasi dan non litigasi, kalau penyelesaian litigasi itu cukup panjang dan penuh biaya yang cukup besar, Karena BPN dari segi biaya tidak sampai seperti litigasi dan waktunya tidak sampai seperti litigasi, tetapi tidak semuanya bisa ditanganin oleh BPN tergantung dari casenya karena ada juga yang harus di selesaikan secara litigasi. Contohnya sengketa kepemilikan itu harus ranahnya dipengadilan.⁵⁷

⁵⁵ Rahmat Ramdhani. 2019, *Dasar Dasar Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Prima, halaman 211-212.

⁵⁶ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib

⁵⁷ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib.

Mekanisme menyelesaikan sengketa tanah mengikuti dari peraturan menteri agraria Nomor 21 Tahun 2020 ada tahapannya ada dimulai dari mediasi ditanganin langsung oleh BPN. Hanya penanganannya saja berbeda tergantung dilihat dari case yang di dapatkan jika case nya konflik merupakan jangkauan yang luas karena person nya bukan melibatkan satu orang tetapi melibatkan banyak orang, tapi kalau sengketa kepemilikan cuman satu atau dua pihak saja yang dilibatkkan. lalu dibuat penelitian, pengkajian, setelah itu di putuskan setelah kelar lalu beberapa pejabat yang berwenang untuk menyimpulkan dari situ bisa jatuhnya mediasi, bisa penanganan tindak lanjut rekomendasi, sampai sifat yang jatuhnya penyelesaian.⁵⁸

Dalam penyelesaian yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 meliputi:

- a. Pengkajian Kasus Pengkajian Kasus disini dalam bentuk telaahan staf yang memuat: judul; pokok permasalahan yang menguraikan subjek yang bersengketa; keberatan atau tuntutan pihak pengadu letak luas dan status objek Kasus; riwayat Kasus; atau dokumen yang tersedia; klasifikasi Kasus; dan hal lain yang dianggap penting.
- b. Gelar awal sebagaimana dimaksud dengan tujuan untuk menentukan instansi atau lembaga atau pihak pihak yang mempunyai kewenangan dan/atau kepentingan terkait Kasus yang ditangani; merumuskan rencana Penanganan; menentukan ketentuan peraturan perundang undangan yang dapat diterapkan; menentukan data yuridis, data fisik, data lapangan dan bahan yang diperlukan; menyusun rencana kerja penelitian; dan menentukan target dan waktu Penyelesaian,
- c. Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c bertujuan untuk mengumpulkan 3 data yaitu : Data fisik, Data Yuridis Dan Data Lapangan.
- d. Ekspos hasil Penelitian yang didalmnya ada terbagi tipologi masalah, akar masalah, pokok masalah, riwayat Kasus, gambaran kondisi lapangan, posisi atau status hukum masing pihak dari kajian hukum/peraturan perundang undangan dan masalah hambatan serta saran tindak lanjut Penyelesaian.

⁵⁸ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib

- e. Rapat Koordinasi Ekspos hasil Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk menyampaikan data/bahan keterangan yang menjelaskan status hukum Produk Hukum maupun posisi hukum masing masing pihak.
- f. Gelar akhir di Kementerian dilakukan di hadapan Menteri dan/atau Dirjen VII yang untuk menghasilkan: keputusan Penyelesaian Kasus; surat rekomendasi Menteri; surat petunjuk Menteri atau Dirjen VII.
- g. Penyelesaian Kasus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (6) huruf c ditindaklanjuti oleh Menteri dalam hal keputusan Penyelesaian Kasus merupakan kewenangan Menteri. Surat usulan Penyelesaian Kasus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (6) huruf d ditindaklanjuti oleh Kantor Wilayah dalam hal keputusan Penyelesaian Kasus merupakan kewenangan Kantor Wilayah.

Penyelesaian sengketa pada intinya dapat dilakukan melalui dua proses, yaitu proses litigasi di pengadilan dan non-litigasi di luar pengadilan.

1. Non Litigasi

Berhubung arus globalisasi yang telah banyak mempengaruhi kehidupan terutama dibidang hukum dan ekonomi. Sudah menjadi masalah yang umum di indonesia dalam lembaga peradilan untuk menyelesaikan sengketa dimasyarakat dan untuk mencari keadilan. Pada umumnya, masyarakat yang menyelesaikan sengketa banyak menuai kritikan dikarenakan lambatnya dalam proses peradilan, dan tidak hanya itu dalam proses peradilan juga adanya biaya yang tinggi merupakan salah satu faktor yang membuat masyarakat banyak merasakan keberatan atas biayanya, dan proses peradilan yang banyak berebelit belit.⁵⁹

Di Sumatera Utara banyak kasus pertanahan yang melibatkan tanah perkebunan atau tanah yang merupakan aset negara yang sengketa melibatkan

⁵⁹ Nurnaningsih Amriani. 2011, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Jakarta: Pt Rajagrafindo Persada. halaman 1.

masyarakat dengan berbagai persoalan. Dari setiap sengketa perkebunan yang timbul memerlukan adanya penyelesaian sengketa baik dengan melalui cara Litigasi dan dengan cara Non Litigasi.

Secara nyata, bahwa menyelesaikan sengketa diluar pengadilan yang melibatkan pihak ke tiga yaitu BPN (Mediator) yang meliputi:

- 1) Negosiasi

Pihak yang bersengketa diberikan kesempatan untuk bermusyawarah secara langsung tanpa adanya melibatkan para pihak ke tiga dalam menyelesaikan kasus sengketa sampai dimana titik menentukan akhir penyelesaian sengketa itu sendiri. Dalam kasus ini para pihak diberikan sepenuhnya untuk mengontrol atas dasar prinsip “*win win*”. Penyelesaian sengketa melalu negosiasi ini tidak bisa hanya sebatas mempertimbangkan aspek aspek hukum semata, melainkan dimana mempertimbangkan faktor faktor non-hukum.

Dalam kaitannya dengan negosiasi yang terdapat dalam Pasal 6 ayat (2) undang undang Nomor 30 Tahun 1999, yang menyatakan: “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 hari hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis”.

Untuk menghasilkan suatu negosiasi yang efektif maka perlu diperhatikan tahapan tahapan dalam proses negosiasi yang berlangsung yaitu; tahap persiapan; tahap tawaran awal; tahapan pemberian konsensi; dan tahap akhir permainan.

Disamping itu dari tahapan tahapan negosiasi di atas, perlu juga diperhatikan adanya faktor faktor yang dapat juga mempengaruhi efektivitas dari proses penyelesaian sengketa yang melalui cara negosiasi. Agar negosiasi berlangsung secara efektif dan dapat mencapai kesepakatan yang bersifat stabil maka terdapat berbagai macam kondisi yang bisa mempengaruhi, yaitu; pihak bersedia bernegosiasi secara sukarela berdasarkan kesadaran yang penuh; pihak pihak siap melakukan negosiasi; mempunyai wewenang mengambil putusan; memiliki kekuatan yang relatif seimbang sehingga dapat menciptakan saling ketergantungan; mempunyai kemauan menyelesaikan masalah.

Setelah mengetahui dari faktor faktor tersebut, kelebihan dari penyelesaian negosiasi ini pihak yang bersengketa sendiri yang menyelesaikan persengketaan tersebut. Yang dimaksud pihak bersengketa itu pihak yang paling mengetahui atas permasalahan sengketa yang dihadapin dan bagaimana cara pihak tersebut menyelesaikan sengketa yang diinginkan.

2) Mediasi

Upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan dibantu pihak ketiga yaitu BPN (Mediator) yang berguna mencari penyelesaian yang dapat disepakati oleh para pihak. Peran mediator disini memberikan substantif dan prosedural kepada para pihak yang bersengketa. Namun mediator tidak ada kewenangan untuk memberikan putusan dalam penyelesaian sengketa. Initnya, mediasi adalah negosiasi tetapi yang melibatkan mediator untuk menolong parapihak dalam melakukan penyelesaian sengketa.

Mediasi untuk peran mediator itu sangat penting karena mediator sangat menentukan keberhasilan dari mediasi. Mediasi dapat berhasil jika para pihak tepat pada posisi tawar menawar yang setara dan para pihak masih menghargai satu sama lain dan berhubungan baik.

Mediasi yang mempunyai tujuan dalam penyelesaian sengketa melalui penelusuran kepentingan dan kebutuhan dari para pihak. Mediasi tidak harus mempunyai keahlian tentang subjek yang di sengkatakan, fokus dari mediasi ini adalah kepentingan dari subjek yang di persengketaan.

Keunggulan mediasi dalam gerakan *Alternative dispute resolution (ADR)* atau alternatif penyelesaian sengketa (APS) yaitu:

- a) *Voluntary* Keputusan untuk bermediasi yang diarahkan kepada kesepakatan dari para pihak, jadi keputusan tersebut memang berasal dari para pihak.
- b) *Informal/ fleksibel* Tidak seperti pada proses litigasi adanya pemanggilan saksi, pembuktian, replik, duplik, dll. Proses dari mediasi ini sangat fleksibel, yang dimana para pihak dan bantuan mediator bisa bersepakat untuk bagaimana prosedur mediasi yang akan ingin dijalankan.
- c) *Interest based* Mediasi tidak mencari siapa yang benar dan salah, tetapi mediasi ini lebih kearah mencari penengah untuk kepentingan masing masing para pihak.
- d) *Future looking* Mediasi lebih menekankan dan menjaga masing masing hubungan para pihak yang bersengketa.
- e) *Parties oriented* Mediasi yang memiliki prosedur informal, para pihak yang berkepentingn dapat mengontrol proses mediasi dan pengambilan penyelesaian tanpa berganyung kepada pengacara.
- f) *Partie control* Penyelesain sengketa melalui mediasi merupakan keputusan dari masing masing para pihak. Mediator disini tidak mempunyai peranan penting dalam pencapaian kesepakatan.⁶⁰

⁶⁰ Nurnsaaningsih Amriani. 2012, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Perkara Perdata Di Pengadilan, Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada*. halaman 29-30.

3) Konsiliasi

Penyelesaian sengketa yang lebih formal dibandingkan dengan mediasi, kedudukan konsilator dalam proses konsiliasi hanyalah peran pasif sedangkan mediator memainkan peran aktif dalam membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa.⁶¹

Konsiliasi ini pun merupakan sebagai upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan melibatkan pihak ketiga yang netral untuk membantu para pihak yang bersengketa untuk menentukan bentuk penyelesaian yang bisa disepakati oleh para pihak.

Konsiliasi ini merupakan lanjutan dari penyelesaian sengketa mediasi. Dalam penyelesaian melalui konsiliasi ini berwenang dalam penyusunan dan merumuskan penyelesaian untuk ditawarkan kepada para pihak.

Mediator berfungsi membantu para pihak dalam mencari kemungkinan penyelesaian sengketa. Mediator juga membantu para pihak meringkaskan persoalan yang ada agar menjadi masalah yang perlu dihadapi secara bersama sama. Secara umum mediator tidak membuat keputusan. Mediator hanya membantu dan memfasilitasi para pihak yang bersengketa merumuskan berbagai opsi pilihan penyelesaian sengketa yang dapat diterima oleh kedua belah pihak, sehingga dapat mencapai hasil penyelesaian maksimal dan pada pihak.

Mediator harus menguasai teknik teknik mediasi secara baik serta mengetahui unsur-unsur budaya dari para pihak yang bersengketa demi

⁶¹ Sholih Mu'adi. 2017, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi Dan Non Litigasi*, Jakarta. halaman 74-77

memperlancar jalannya mediasi. Dalam proses mediasi, mediator berusaha menyelesaikan permasalahan hingga para pihak merasa puas karena kepentingan mereka terlindungi dan hubungan baik diantara para pihak tetap berlanjut. Peran yang dijalankan seorang mediator adalah “membantu” mempertemukan kepentingan-kepentingan yang saling berbeda diantara para pihak bersengketa dalam suatu perundingan (negosiasi). Mencapai titik temu yang dapat dijadikan sebagai dasar pemecahan masalah, adalah tugas mediator.

2. Litigasi

Pengadilan salah satu pilihan cara dalam menyelesaikan sengketa tanah yang dipilih oleh para pihak untuk menyelesaikan perkara persengketaan. Pengadilan juga tempat bagi masyarakat berlindung apabila merasa hak dan kepentingannya terlanggar baik oleh penguasa maupun oleh sesama anggota masyarakat.

Pengadilan yang sebagai sarana yang diharapkan masyarakat berlindung untuk mencari keadilan, yang dapat berfungsi sebagai: sebagai “katup penekan” atau *pressure valve* atas segala pelanggaran hukum, ketertiban masyarakat dan pelanggaran ketertiban masyarakat dan penyelenggaraan ketertiban umum; peradilan masih tetap berperan sebagai “*the last resort*” sebagai tempat terakhir mencari kebenaran dan keadilan.⁶²

Penyelesaian sengketa tanah melalui litigasi ini sering terjadi kekeliruan di masyarakat pada umumnya yang dalam penyelesaiannya membuat masyarakat

⁶² Nia kurniati, 2016. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*, Bandung: Pt. Refika Aditama, halaman 177.

merasa terlalu ribet dan biaya yang diperlukan juga cukup banyak dikeluarkan untuk penyelesaian melalui lembaga peradilan ini.

Lembaga peradilan ini sendiri sering disebut dengan lembaga yudikatif yang merupakan sebuah lembaga yang memiliki kemampuan memberi rasa keadilan dalam masyarakat tetapi tidak dengan fakta yang diberikan kepada masyarakat, maka dari itu masyarakat pada umumnya lebih memilih penyelesaian sengketa tanah ini melalui Non Litigasi walaupun penyelesaian ini pun harus dilihat dulu dari case nya apakah memungkinkan untuk diselesaikan secara Litigasi atau Non Litigasi.

Dalam kaitannya dalam masalah lembaga peradilan adalah sebagai lembaga yang penyelesaian sengketa tanah, dalam Negara Republik Indonesia peradilan adalah lembaga yang menjalankan (Pelaku) kekuasaan kehakiman dan mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan setiap perkara yang di ajukan.

Dari aturan yang tertuang secara formal yang dilakukan oleh lembaga peradilan dalam menyelesaikan sebuah sengketa tanah diantaranya:

- a. Proses penyelesaian perkara yang biasanya berjalan terlalu formal dan kaku sehingga membuat masyarakat kurang fleksibel
- b. Proses peradilan yang sering terkesan angker karena dari segi aspek hanya memperhatikan aspek yuridis saja, tidak dengan aspek lain yaitu aspek sosiologis, aspek psikologis dan religus.
- c. Proses yang dinilai mengeluarkan biaya yang cukup banyak dan proses penyelesaiannya yang dinilai juga cukup berbelit dan buang buang waktu.
- d. Tidak adanya komunikasi timbal balik anatar hakim dan para pihak yang bersengketa.
- e. Untuk kebenaran dan keadilan diukur dari pendapat, keyakinan, dan perasaan Hakim yang dilakukan secara sepihak sehingga para pihak tidak bisa memahami dan menerima putusan hakim yang secara subyektif.

- f. Hakim yang cenderung bersifat formal karena hanya memperhatikan aspek hukum yang berdasarkan doktrin atau hukum semata.
- g. Kebanyakan perkara perdata ternyata sebagian besar diantaranya dimintakan banding/kasasi.⁶³

Sifat formal dan teknis dari penyelesaian lembaga peradilan dalam proses penyelesaian sengketa yang berlarut larut sehingga butuh waktu yang cukup lama. Sebenarnya dalam kritikan tersebut Mahkamah Agung telah menentukan kebijakan untuk mengantisipasi dengan menerbitkan SEMA No.6 Tahun 1992 yang menyatakan penyelesaian perkara di usahakan selesai dengan tempo 6 (enam) bulan. Peraturan tersebut dianjurkan untuk menekan pelaksanaan asas peradilan dilakukan untuk sederhana, cepat, dan biaya ringan (pasal 4 ayat 2 undang undang Nomor 4 tahun 2004 sebagaimana telah diganti dengan pasal 2 angka 4 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang kekuasaan kehakiman.⁶⁴

Hukum sebagai sarana pembaharuan dan pembangunan pada masyarakat bisa kita kaitkan dengan praktik pengadilan yang menangani sengketa tanah di Indonesia, dapat dikatakan bahwa badan peradilan, melalui keputusan seharusnya merupakan media untuk menciptakan ketertiban dibidang pertanahan.

Oleh karena itu, penegakan prinsip keadilan perlu disertai kepedulian terhadap masyarakat yang lemah akan hukum, penggalan potensi bangsa, baik sebagai konsumen, pengusaha maupun sebagai tenaga kerja tanpa membedakan

⁶³ Sholih Mu'adi. 2017, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi Dan Non Litigasi*, Jakarta. halaman 58-59.

⁶⁴ Nurnaningsih Amriani. 2011, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Jakarta: Pt Rajagrafindo Persada. halaman 5.

suku, agama dan gender untuk memperoleh kesempatan, perlindungan dan hak untuk meningkatkan taraf hidupnya maupun untuk turut berperan aktif dalam berbagai kegiatan ekonomi, termasuk dalam memanfaatkan serta memelihara tanah sebagai salah satu kekayaan alam Indonesia.

Dalam pembangunan hukum, telah digariskan suatu pendekatan sistem hukum nasional yang mengandung prinsip-prinsip konstitusi tersebut. Pembangunan hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam mendukung pembangunan ekonomi.⁶⁵

Masyarakat yang masih banyak yang belum mengerti akan proses dari Mekanisme atau cara dari suatu permasalahan sengketa tanah itu sangat penting, Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata tanah digolongkan dalam hukum privat. Namun pada kenyataannya, pengaturan tanah sarat dengan campur tangan Pemerintah. Hal ini dapat dilihat pada perundang-undangan pokok yang menjadi landasan pengaturan hukum tanah di Indonesia, antara lain Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, TAP MPR RI No. IV Tahun 1973 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara atau yang biasa disingkat GBHN, Pasal 2 Ayat (1) UUPA beserta sejumlah peraturan pelaksanaannya. Dalam praktik, penyelesaian sengketa tanah tidak hanya dilakukan melalui Pengadilan Negeri (PN), namun juga melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), bahkan tidak jarang penyelesaian sengketa tanah merambah ke wilayah hukum pidana karena dalam sengketa tersebut terkandung unsur unsur pidana.

⁶⁵ Ahmad Fauzi. "Tanggung Jawab Sosial Dan Lingkungan Perusahaan Penanam Modal". *Jurnal Delegalata* Vol.5 No.2 Juli-Desember 2020. halaman 147.

Berkaitan dengan proses penyelesaian sengketa pertanahan di lembaga peradilan, Pasal 4 Ayat (2) Undang-undang Mahkamah Agung RI mengatur supaya peradilan dilakukan dengan cepat, sederhana dan berbiaya ringan. Hal ini dimaksud agar pihak yang bersengketa maupun warga masyarakat yang terlibat dalam sengketa tanah tidak dirugikan serta tidak dibebani dengan biaya yang mahal demi mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang disengketakan. Waktu penyelesaian yang panjang dan bahkan disertai dengan segala macam prosedur administrasi yang berbelit-belit justru akan meningkatkan jumlah sengketa tanah. Namun berbeda dengan kenyataannya yang berada dimasyarakat, mereka merasa lebih ribet menjalani penyelesaiannya secara litigasi yang mengakibatkan sedikitnya tanah yang bisa dieksekusi, dan mengakibatkan banyaknya tanah yang terbengkalai.

C. Faktor Penghambat Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan

Peraturan Perundang Undangan tidak mempunyai standar tertentu dalam memperoleh suatu tanah garapan. Secara umum, sengketa tanah timbul akibat adanya beberapa faktor, antara lain; Peraturan yang belum lengkap; Ketidaksesuaian peraturan; Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia; Data yang kurang akurat dan kurang lengkap; Data tanah yang keliru; Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah; Transaksi tanah yang keliru; Ulah pemohon hak atau Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara menyatakan untuk Target BPN dalam penyelesaian tanah garapan ini yang dilakukan oleh TIM penyelesaian sengketa

tanah dan porkopinda sekitar 5873 Hektar dan sudah termasuk semua, dalam penyelesaiannya juga ada melalui peradilan.⁶⁶

Di Sumatera Utara, terbit kebijakan pengosongan tanah garapan rakyat dalam areal pembangunan. Gubernur/Ketua Panitia Land Reform Propinsi Sumatera Utara dalam surat No. 961/RL/I/69, tanggal 26 September 1969, Perihal Pedoman Pengosongan Tanah Garapan Rakyat dalam Areal Perkebunan. Dalam surat tersebut memberitahukan agar terdapat keseragaman dalam tata cara mengambil langkah-langkah/tindakan yang berhubungan dengan pengosongan tanah garapan rakyat yang dilindungi oleh sesuatu undang undang maupun peraturan di dalam areal perkebunan maka hendaklah mempedomani hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pengosongan dilakukan terlebih dahulu dengan dimusyawarahkan sebaik-baiknya dengan pihak rakyat penggarap yang bersangkutan dengan memberikan penjelasan dan penerangan mengenai urgensinya tanah garapan itu perlu dikosongkan dari garapan rakyat untuk dapat dipergunakan pihak Perkebunan.
2. Kepada pihak penggarap diberitahukan semua fasilitas ganti rugi dan penampungan sesuai dengan ketentuan peraturan-peraturan yang ada yang akan diterima mereka sebagai akibat dari pengosongan tanah garapannya.
3. Sesudah diberikan penerangan yang meluas kepada pihak penggarap, maka persoalan pengosongan tanah garapan dimaksud dibicarakan dalam rapat Panitia Landreform Kabupaten untuk mendapat pertimbangan penyelesaian dengan memperhatikan kepentingan rakyat pada satu pihak dan memperhatikan kepentingan perkebunan pada lain pihak selanjutnya keputusan Panitia Landreform Kabupaten, dilanjutkan kepada Panitia Landreform Propinsi Sumatera Utara sebagai instansi yang berwenang dalam melanjutkan tugas-tugas BPPST dahulu sebagaimana yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 14 Mei 1963.

⁶⁶ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib

Faktor terjadinya penggarapan salah satu kesalahan pada umumnya pemegang sertifikat yang tidak menjaga tanah tanahnya sendiri, seperti pasal 17 PP Nomor 24 Tahun 1997 pemilik hak pemegang sertifikat wajib memasang patok, dan khususnya tanah kosong yang bersertifikat harus di pagar, agar bagi orang yang belum mengetahui bisa tahu bahwa tanah tersebut sudah ada pemiliknya. Karena populasi manusia semakin banyak tetapi tanah yang tidak bertambah jadi kebanyakan tanah garapan itu si pemegang sertifikat tidak menjaga dan merawat tanahnya sendiri sehingga orang lain bisa menggarap di atas tanahnya sendiri.⁶⁷

Tujuan pendaftaran tanah ini untuk memberikan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Terselenggaranya administrasi pertanahan, maka pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang tanah yang sudah terdaftar dan terbuka untuk umum.⁶⁸

Pentingnya pendaftaran tanah untuk menghindari dan menjaga sertifikat tanah itu sangat penting untuk menghindari hal hal penggarapan terhadap tanah karena banyak faktor penambahan populasi manusia dan tidak seimbang nya dengan ketersediaan tanah yang ada di Sumatera Utara ini. Menurut pasal 19 ayat (2) UUPA kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi; pengukuran, perkotaan, dan pembukaan tanah; pendaftaran hak hak atas tanah dan

⁶⁷ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib.

⁶⁸ I Ketut Oka Setiawan. 2021, *Hukum Agraria*, Bandung; Reka Cipta, halaman 162

peralihan hak hak tersebut; pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Peraturan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan berdasar PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan sejak 8 Oktober 1977 disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah diberlakukan mulai tanggal 24 September 1961 berdasarkan Pasal 19 UUPA. Alasan diubahnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 didasarkan kepada beberapa hal, seperti yang tersebut dalam konsiderans menimbang; *pertama*; bahwa peningkatan Pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan; *kedua*; bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh UUPA ditugaskan kepada pemerintah merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hokum yang dimaksudkan; *ketiga*; bahwa PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.⁶⁹

Lebih lanjutnya, untuk melihat bagaimana sistem pendaftaran tanah di Indonesia termaktub dalam penjelasan PP 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah berdasarkan perintah UUPA tidak menganut sistem publikasi positif (sistem positif) dimana kebenaran data yang disajikan dijamin sepenuhnya, melainkan sistem yang dianut adalah sistem publikasi negatif (sistem negatif).⁷⁰

Pihak Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara menyatakan tanah PTPN itu dalam mekanismenya terdapat di atur di Undang Undang Nomor 2 Tahun 2010 Peraturan Menteri BUMN, pertama tanah PTPN merupakan aset negara, kedua legal standing nya bersertifikat HGU, kalau penggarap ingin merubah jadi hak milik dia harus mengeluarkannya dari aset setelah keluar dari aset dan adanya persetujuan dari pemegang HGU dan persetujuan dari menteri BUMN

⁶⁹Rahmat Ramadhani, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”, *Dalam Jurnal Sosial Dan Ekonomi* Vol. 2 No.1 2021. halaman 34.

⁷⁰ Rahmat Ramadhani, “Korelasi Hukum Antara Pengaturan Zonasi Wilayah Dengan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kota Medan”, *Dalamjurnal EduTech* . Vol.4. No. 2 September 2018. halaman 45.

bahwasannya objek tanah tersebut sudah keluar dari saset negara itu bisa, tapi kalau tanah tersebut masih tercatat jadi aset sampai kapan pun tidak akan bisa jadi hak milik.⁷¹

Terkhususnya tanah PTPN dibuat TIM penyelesaian, porkopinda pemprov, Gubernur, kejaksaan), BPN. PTPN II sudah mau diselesaikan yang lagi tangani oleh gubenur, setelah di identifikasi di infentaris objek tanah garapan yang sudah dikuasai oleh masyarakat. Jika sudah dapat kelayakan akan ditangani oleh gubernur.⁷²

Legal standing terhadap hak menguasai negara tersebut dimuat dalam Pasal 2 ayat (1) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih akrab disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menyebutkan bahwa; "Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat". Tujuan utama dari adanya hak menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA tersebut adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, kemerdekaan dalam masyarakat Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.⁷³

⁷¹ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib.

⁷² Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib.

⁷³ Rahmat Ramadhani, "Penanggulangan Kejahatan Terhadap Tanah". *Jurnal Edutech* Vol.2 No.2 September 2016. halaman 85.

Legal standing yang dilihat berdasarkan wewenang Berdasarkan tersebut, maka kemudian hak atas tanah secara umum; Wewenang, untuk menggunakan Tanah Dan Tubuh Bumi, Air, Ruang Angkasa Sepanjang Untuk Kepentingan Penggunaan Hak; Larangan, untuk; Penggunaan Wewenang Tidak Boleh Merugikan Pihak Lain dan; Pembatasan Wewenang Yang Terletak Pada Sifat Haknya. Misal: HGB Tidak Boleh Untuk Pertanian; Kewajiban, agar; Mempergunakan Tanah Sesuai Dengan Keadaannya, Sifat Dan Tujuan Pemberian Haknya Memelihara Tanah; Mengusahakan Sendiri Tanah Pertanian Secara Aktif.⁷⁴

Kepentingan mengenai proses penetapan hak dan pendaftaran tanah yang dapat merugikan pihak lain sehingga menimbulkan anggapan tidak sahnya penetapan atau perizinan di bidang pertanahan, seperti:

- a. Masalah penetapan hak atas tanah negara.
- b. Masalah penetapan hak atas tanah obyek nasionalisasi.
- c. Masalah pendaftaran konversi hak milik, seperti; tanah dikuasai pihak lain/masyarakat; dan tanah eigendom merupakan milik adat dikonversi menjadi hak milik meskipun subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik.
- d. Masalah tumpang tindih penetapan hak dan pendaftaran tanah yang sebelumnya telah diterbitkan hak atas nama pihak lain, meliputi; tanah tidak dikuasai pemegang hak yang terbit lebih dahulu; hak yang

⁷⁴ Rahmat Ramadhani, 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, Medan: Umsu Press , halaman 58-59.

terbiblebih dulu tidak ada peta pendaftarannya; dan Kantor Pertanahan tidak memeriksa peta pendaftaran tanah.

- e. Masalah tumpang tindih Pendaftaran Tanah yang sebelumnya telah diterbitkan (sertifikat pengganti); sertifikat asal dijaminkan pada bank; pemilik sertifikat meminta Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat pengganti dengan alasan sertifikat hilang dibuktikan laporan kehilangan dengan bersedia di sumpah; dan sertifikat pengganti diperjual-belikan dan diketahui sertifikat asal tidak hilang ketika bank melakukan lelang.
- f. Masalah penetapan hak dan pendaftaran tanah yang masih menjadi obyek sengketa/perkara/sita; tanah masih menjadi obyek perkara didaftarkan haknya, atau pendaftaran peralihan haknya.
- g. Tumpang tindih penetapan hak karena perubahan wilayah administratif desa; wilayah administrasi Kabupaten/Kota tertentu mengalami perubahan karena pemekaran wilayah, sehingga harus ada pelimpahan data administrasi pertanahan kepada kantor pertanahan wilayah pemekaran; pada wilayah kabupaten/kota pemekaran tersebut ternyata ada bidang-bidang tanah atas bidang tanah tertentu oleh kantor pertanahan kabupaten/kota asal yang belum ikut diserahkan kepada kantor pertanahan wilayah pemekaran baru.

Faktor penghambat yang pertama adanya kurangnya korperatif para pihak, yang kedua para pihak tidak mau diselesaikan para pihak adanya ego masing

masing tidak mencari solusi hanya memikirkan diri sendiri, yang ketiga karena tidak ada kesepakatan para pihak.⁷⁵

Terdapat dalam sengketa ini perbedaan pendapat menyebabkan terjadinya perdebatan yang berkepanjangan yang umumnya mengakibatkan kegagalan proses mencapai kesepakatan dan hal ini berakibat dengan putusnya jalur komunikasi yang sehat. Agar terciptanya proses penyelesaian sengketa yang efektif, prasyarat yang harus dipenuhi adalah kedua belah pihak harus sama-sama memperhatikan atau menjunjung tinggi hak untuk mendengar dan hak untuk didengar sehingga dapat tercipta titik temu dari penyelesaian masalah/sengketa.

Faktor Hambatan Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Dari sisi Penggarap Penyelesaian sengketa garapan di areal perkebunan menemui hambatan yang datangnya dari pihak penggarap. Hambatan-hambatan tersebut adalah :

- 1) Bahwa terdapat adanya Tuntutan masyarakat penggarap pada umumnya tidak didukung dengan alas hak atau bukti-bukti kepemilikan yang otentik
- 2) Ada juga penyertaan Alat bukti kepemilikan yang dijadikan dasar tuntutan para penggarap ada yang hanya berupa foto copy yang tidak dapat diteliti kebenarannya.
- 3) Bahwa Ada kecenderungan tuntutan masyarakat yang dikuasakan penyelesaiannya kepada orang atau lembaga tertentu.
- 4) Perbedaan penafsiran dan kurangnya pemahaman terhadap peraturan perundang-undangan pertanahan, di kalangan masyarakat Sumatera Utara.

⁷⁵ Hasil Wawancara Dengan Bapak Hamdani Azmi, Selaku Kordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah Bpn Provinsi Sumatera Utara, Dilakukan Pada Tanggal 14 Juni 2022 Pukul 10:00 Wib

- 5) Sulit mencapai kesepakatan karena dalam satu areal garapan ada beberapa kelompok penggarap dan masing-masing kelompok bertahan pada pendiriannya dan cenderung memaksakan kehendak dan bahkan menggunakan kekuatan massa.

Ada juga dari faktor Hambatan dari pemerintah dalam penyelesaian tanah garapan Hambatan dari sisi pemerintah dalam penyelesaian tanah garapan adalah sebagai berikut :

- a) Adanya Data dan informasi pertanahan terdokumentasi yang tidak lengkap dengan baik oleh instansi Pemerintah yang berkaitan dengan tanah perkebunan, masing-masing instansi berbeda data dan informasinya.
- b) Kurang koordinas antara pihak-pihak yang terkait dalam menyelesaikan sengketa-sengketa pertanahan khususnya sengketa tanah garapan di perkebunan.
- c) Belum ada petunjuk pelaksana (juklak) dari Pemerintah Pusat untuk penyelesaian sengketa tanah di perkebunan yang keputusannya berada di kaitkan dengan beberapa Kementerian untuk pelepasan aset (tanah), sehingga pemerintah propinsi dan tim tanah yang dibentuk pemerintah daerah tidak dapat mengambil keputusan untuk melakukan pelepasan aset karena harus ada persetujuan dari kementrian terkait di perusahaan PTPN sebagai BUMN.
- d) Pemerintah belum bersikap tegas dalam mengambil kebijakan penyelesaian sengketa tanah garapan areal perkebunan dalam hal menyerahkan areal untuk didistribusikan terhadap penggarap yang berhak atau memperpanjang

HGU. Kondisi ini menambah rumitnya dan panjangnya penanganan penyelesaian sengketa tanah garapan.

Faktor sikap dan pandangan terhadap tanah negara sebagai aset. seperti pada PTPN sebagai aset negara. PTPN adalah perusahaan negara maka seharusnya aset perusahaan adalah juga aset negara. Tanah yang dijadikan lahan perkebunan itu adalah tanah negara yang diserahkan kepada perusahaan untuk dijadikan modal perusahaan. Ada faktor kepentingan orang, kelompok yang banyak mendampingi penggarap. Ada pihak-pihak tertentu yang menunggangi masyarakat penggarap/kelompok tani. Yang dimana mereka mengambil keuntungan dengan menjanjikan akan memperjuangkan tanah perkebunan untuk dimiliki oleh masyarakat. Hal itu terjadi karena PTPN dipandang sebagai perusahaan perseroan yang sehat.

Disini masyarakat adat yang adanya faktor menilai tanah yang mereka garap adalah milik mereka karena sejak lama mereka merasa sudah diusahakan oleh keluarga mereka turun temurun. Masyarakat adat menganggap perusahaan atau PTPN telah mengambil tanah mereka. Para pihak Masyarakat adat menilai berhak menggarap lahan HGU karena lahan HGU telah habis masa berlakunya dan proses perpanjangannya belum keluar. Para pihak menilai PTPN tak berhak lagi mengusahai. Areal mesti diserahkan kepada penggarap dengan kata lain penggarap berhak memiliki tanah yang mereka garap. Para masyarakat adat beranggapan bahwa tanah tersebut telah ditelantarkan dan boleh digarap.

Hambatan penyelesaian sengketa dari masyarakat penggarap; Tuntutan masyarakat penggarap pada umumnya tidak didukung dengan alas hak, surat menyurat atau bukti-bukti kepemilikan tertulis yang otentik; Alat bukti kepemilikan yang dijadikan dasar tuntutan para penggarap ada yang hanya berupa foto copy yang tidak dapat diteliti kebenarannya; Ada kecenderungan tuntutan masyarakat yang dikuasakan penyelesaiannya kepada orang atau lembaga tertentu; Perbedaan penafsiran dan kurangnya pemahaman terhadap peraturan dan undang-undang pertanahan di kalangan masyarakat; Sulit mencapai kesepakatan karena dalam satu areal garapan ada beberapa kelompok penggarap dan masing-masing kelompok bertahan pada pendiriannya dan cenderung memaksakan kehendak dan bahkan menggunakan kekuatan massa.

Faktor eksternal yang menghambat musyawarah merupakan faktor lain yang tidak bersumber dari subyek maupun obyek sengketa yang dapat disebabkan oleh pihak ketiga. Pihak ketiga dalam sengketa tanah adalah pihak lain selain para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga ini biasanya adalah keluarga dari masyarakat adat yang ikut campur tangan yang terkadang mempengaruhi salah satu pihak yang bersengketa, dan biasanya juga karena faktor ganti rugi uang sirih pinang yang kurang.

Inti dasar kelancaran jalannya penyelesaian sengketa tanah baik pada saat proses musyawarahnya maupun pada saat pelaksanaannya hasil musyawarahnya sangat dipengaruhi oleh kesadaran semua pihak untuk memahami arti penting dari musyawarah tersebut bagi terselesainya sengketa. Selain itu diperlukan peran aktif

dari semua pihak untuk membantu menyelesaikan sengketa yang terjadi sehingga akan diperoleh penyelesaian yang menguntungkan semua pihak.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan

1. Aspek yang merupakan rangka atau tata cara yang menegaskan suatu gagasan dalam masalah atau situasi. Hukum adalah sistem yang paling penting dalam suatu rangkaian dari bentuk dalam penyalahgunaan dalam pidana. Definisi tanah garapan ini terdapat di dalam Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 Tentang Norma Dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah Dibidang Pertanahan. Aspek tanah garapan itu yang sifatnya sebuah tanah yang dikuasai oleh orang lain, tanah garapan ini ada beberapa macam yaitu tanah perorangan yang bukan aset negara yang dimana untuk aspek hukum nya di atur di dalam PP nomor 18 tahun 2021, PP No 24 Tahun 1997 dan UU No 5 tahun 1960.
2. Mekanisme penyelesaian sengketa Yanah merupakan prosedur yang dilakukan untuk menyelesaikan persengketaan terhadap pertanahan. Dalam mekanisme nya ada terbagi 2 yaitu Litigasi dan non Litigasi, jika dari segi Litigasi proses pengadilan ini cukup rumit dan membutuhkan biaya yang cukup banyak dalam proses penyelesaian sengketa dan sifat nya formal dalam penyelesaian dari lembaga peradilan tersebut. Untuk non Litigasi ada melalui mediasi, negosiasi, konsiliasi. Hanya dalam penanganan yang berbeda dilihat dari Case yang di dapatkan dalam proses penyelesaian tanah garapan lalu itu bisa dibuat

penelitian, pengkajian, sampai di putusan. Dalam proses non Litigasi ini mediator harus menguasai teknik teknik mediasi secara baik dan mengetahui unsur unsur budaya dari pihak yang bersengketa.

3. Faktor terjadinya penggarapan salah satunya adanya terdapat pada pemegang sertifikat yang di tidak menjaga ya hanya sendiri yang seperti di atur di dalam PP Nomor 24 tahun 1997. Untuk faktor hambatan dalam penyelesaian sengketa tanah ini masih banyak masyarakat yang tidak mengerti akan kebijakan kebijakan yang telah di tentukan dalam pengelolaan tanah, dan banyak nya para pihak yang kedua nya tidak mau diselesaikan adanya ego dari masing masing pihak yang tidak mau mencari solusi yang hanya mementingkan dirinya sendiri dan tidak adanya kesepakatan antar pihak yang bersengketa

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka dari kesimpulan tersebut dapat disarankan sebagai berikut:

1. Sebaiknya untuk aspek tanah garapan ini lebih di perjelas lagi aturan aturan hukum tanah garapan, dikarenakan tanah garapan ini dalam penegasan hukumnya masih kurang jelas bagaimana spesifikasi tanah garapan tersebut hal ini lah yang banyak menyebabkan masyarakat tidak mementingkan tanah tersebut milik orang lain dan agar kepada pemilik sertifikat tanah tersebut lebih menjaga atas tanah nya sendiri sehingga lebih minim terjadinya penggarapan atas tanah ini.
2. Untuk penyelesaian sengketa tanah ini sebaiknya lebih jika sesuai atau searah dengan peraturan yang telah ditetapkan agar dalam pelaksanaan

penyelesaiannya bisa lebih sejalan dan efektif dalam penyelesaian sengketa tanah, dan untuk penyelesaian litigasi agar lebih efisien lagi soal biaya dan waktu yang tidak memberatkan masyarakat dalam penyelesaian sengketa tanah ini, karena tidak semua masalah sengketa dapat di selesaikan di luar pengadilan, jika case yang didapatkan oleh masyarakat harus di selesaikan dipengadilan hal ini lah yang membuat masyarakat selalu menjadikan permasalahan yang terbengkelai dikarenakan biaya dan waktu yang cukup lama tersebut.

3. Sebaiknya untuk faktor hambatan ini menurut saya dikarenakan banyaknya ke egoisan pada para pihak dalam penguasaan tanah dan tidak adanya spesifikasi hukum yang jelas dalam hal penggarapan tanah yang dilakukan hal ini lah yang membuat masih banyak masyarakat terutama pada masyarakat adat yang masih buta akan peraturan pertautan pertanahan yang mengakibatkan mereka jadi tidak konsisten terhadap Tanah mereka sendiri, sehingga atas kebutuhan tanah yang semakin meningkat dan pemilik tanah tidak menjaga tanahnya ini membuat timbulnya sengketa tanah dan jadi saling mengklaim atas tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Elisabeth Nurhaini Butarbutar. 2018. *Metode penelitian Hukum*, Bandung: PT Refika Aditama
- I Ketut Oka Setiawan, 2021. *Hukum Agraria*, Bandung: Reka Cipta .
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulis Tugas Akhir*, Medan: Pustaka Prima.
- Munir Fuady, 2015. *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta:Raja Grafindo.
- Nurnaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Nia Kurniati, 2016. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*, Bandung: Pt.Refika Aditama.
- Rahmat Ramadhani, 2018. *Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertrifikat Hak Atas Tanah*, Medan: Pustaka Prima.
- 2018. *Hukum Agraria(Suatu Pengantar)*, Medan: UMSU Press.
- 2019. *Dasar Dasar Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Prima.
- 2020. *Hukum Dan Etika Profesi Hukum*, Medan: PT.Bunda Media Grup
- Rudi Indrajaya, Rizkika Arkan Putera Indrajaya. 2018. *Perubahan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Indonesia*, Bandung: Nuansa Aulia.
- Sarwono, 2018. *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sholih Mu'adi, 2017. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi Dan Non Litigasi*, Jakarta: Prestasi Pustakarya.

B. Jurnal Ilmiah

- Ahmad Fauzi.“Tanggung Jawab Sosial Dan Lingkungan Perusahaan Penanam Modal”. *Jurnal Delegalata* Vol.5 No.2 Juli-Desember 2020.
- Faisal, ”Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah”. *Jurnal Delegalata* Vol.2 No.2 Juli-Desember 2018.

- Faisal Riza, Rachmad Abduh, “Alternatif Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase Melalui Pemanfaatan Teknologi Informasi”. *Dalam Jurnal Delegalata* Vol.4 No.1 Januari-Juni 2019.
- Fajaruddin. “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf”. *Jurnal Delegalata* Vol.2 No.2 Juli-Desember 2017.
- Hasnan Hasbi. “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase”. *Dalam Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar* Vol.21 No.1 Mei 2019.
- Muhammad Teguh Syuhada, “Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tanagn Pihak Ketigas Dlam Penanganan Perkara Peradata”, *Dalam jurnal Delegalata*. Vol.4 No.1 Januari-juni 2019.
- Muhammad Yusrizal, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Dalam Jurnal Delegalata* Vol 2 No.1 Januri-juni 2017.
- Mudjiono, “Alternatif penyelesaian sengketa pertanahan di indonesia melalui revitalisasi fungsi peradilan”, *Dalam Jurnal Hukum* No.3 Vol.14 Juli 2007.
- Nurcaweda Riztria Adinda. “Dewan Sengketa Untuk Menghindari Terjadinya Sengketa Pada Proyek Konstruksi”. *Dalam Jurnal Isu Teknologi Stt Mandala* Vol.6 No.1 Desember 2013.
- Rachmad Abduh. “Kajian Hukum Rekam Medis Sebagai Alat Bukti Malpraktik Medis”. *Jurnal Delegalata* Vol.6 No.1 Januari-Juni 2021.
- Rahmat Ramadhani, “Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT.PERKEBUNAN NUSANTARA II oleh Para Penggarap”, *Dalam Jurnal Seminar Nasional Teknologi Edukasi dan Humaniora 2021*, ke-1.
- Rahmat Ramadhani, “Ekstensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Hukum Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Dalam Jurnal DeJure* Vol.19 No.1 Maret 2019.
- Rahmat Ramadhani, “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertrifikat Hak Atas Tanah”, *Dalam Jurnal Delegalata* Vol.2 No.1 Januari-juni 2017.
- Rahmat Ramadhani, “Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)”, *Dalam Jurnal EduTech* .Vol.4. No.1. Maret 2018.

Rahmat Ramadhani, “Korelasi Hukum Antara Pengaturan Zonasi Wilayah Dengan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kota Medan”, *Dalamjurnal EduTech* . Vol.4. No. 2 September 2018.

Rahmat Ramadhani, “Penanggulangan Kejahatan Terhadap Tanah”, *dalam jurnal Edu Tech* Vol.2 No.2 September 2016.

Rahmat Ramadhani, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”, *Dalam Jurnal Sosial Dan Ekonomi* Vol. 2 No.1 2021.

Sahnan, M. Arba, L. Wira Pria Suhartana. “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan”. *dalam jurnal kajian hukum dan keadilan* Vol.7 No.3 Desember 2019

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang Undang Dasar Republik Indonesi Tahun 1945

Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang perturan dasar dasar pokok agraria

Undang Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan.

Perturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.

Peraturan Pernerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah.

Surat Putusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 Tentang kewenangan dan pelaksanaan dibidang pertanahan oleh pemerintah dan kabupaten dan kota.

D. Internet

Agung Meisalucky, "Hadist Pengelolaan Tanah", <https://www.facebook.com/notes/syariah-rider-community/haditspengelolaan-lahantanah/160816413969782/>, Diakses Pada 2 Juli 2022, Pukul 20:00 WIB.

INSTRUMEN PENELITIAN
PEDOMAN WAWANCARA DAN HASIL WAWANCARA

Judul Skripsi : Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan Di Sumatera Utara
(Studi Di Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara)

Biodata Narasumber:

Nama : Hamdani Azmi, S.H., M.H.

Jenis Kelamin : Laki Laki

NIP : 1983 01132009031003

Jabatan : Koordinator Substansi Penanganan Perkara Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara

Hasil Wawancara:

1. Bagaimana sistem dari BPN dalam sengketa tanah dari setiap permasalahan tanah garapan yang ada di Sumatera utara?

Jawab : Sengketa terbagi 3 yaitu sengketa, konflik, perkara. Kalau dari BPN untuk sengketa ketentuannya dari sistem sengketa ini berdasarkan dari peraturan menteri agraria Nomor 21 Tahun 2020 ada tahapannya di mulai dari pengkajian, penelitian, gelar awal, gelar akhir. Dan tidak semua pengaduan masuk ke BPN termasuk kategori sengketa pertanahan harus sesuai dengan pengkajian di penelitian terlebih dahulu setelah di teliti oleh BPN merupakan adanya kasus ditemukan baru dinyatakan sengketa pertanahan oleh BPN.

2. Bagaimana mekanisme yang dilakukan oleh BPN dalam menyelesaikan sengketa tanah garapan di Sumatera utara?

Jawab : Untuk mekanisme menyelesaikan sengketa tanah mengikuti dari peraturan menteri agraria Nomor 21 Tahun 2020 ada tahapannya ada dimulai dari mediasi, ditanganin langsung oleh BPN. Hanya penanganannya saja berbeda tergantung dilihat dari case yang di dapatkan jika case nya konflik merupakan jangkauan yang luas karena person nya bukan melibatkan satu orang tetapi melibatkan banyak orang, tapi kalau sengketa kepemilikan cuman satu atau dua pihak saja yang diiibatkan. Ialu dibuat penelitian, pengkajian, setelah itu di putuskan setelah gelar lalu beberapa pejabat yang berwenang untuk menyimpulkan dari situ bisa jatuhnya mediasi, bisa penanganan tindak lanjut rekomendasi, sampai sifat yang jatuhnya penyelesaian.

3. Kenapa dalam proses penyelesaian tanah garapan ini lebih dominan ke proses diluar pengadilan?

Jawab : penyelesaian sengketa tanah garapan ada litigasi dan non litigasi, kalau penyelesaian litigasi itu cukup panjang dan penuh biaya yang cukup besar, Karena BPN dari segi biaya tidak sampai seperti litigasi dan waktu nya tidak sampai seperti litigasi, tetapi tidak semuanya bisa ditanganin oleh BPN tergantung dari casenya karena ada juga yang harus di selesaikan secara litigasi. Contohnya sengketa kepemilikan itu harus ranah nya dipengadilan.

4. Menurut bapak bagaimana aspek hukum terhadap dari status tanah garapan ini ?

Jawab: Melihat aspek hukum dari tanah garapan ini ada beberapa macam tanah garapan yaitu tanah garapan di atas aset negara, ada tanah garapan di tanah perorangan yang bukan aset, tetapi kalau untuk aspek hukumnya dua dua nya di atur di peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. Jadi aspek hukumnya jangan menggarap di atas aset seseorang karena itu tidak mempunyai legal standing karena aset negara itu harus dilindungi dan itu sudah ada haknya. Dilihat unsur garapannya, intinya kalau menggarap di atas tanah orang lain itu salah itu ada pidana.

5. Apa saja faktor terjadinya penggarapan tanah?

Jawab : faktor terjadinya penggarapan salah satu kesalahan pada umumnya pemegang sertifikat yang tidak menjaga tanah nya sendiri, seperti pasal 17 PP Nomor 24 Tahun 1997 pemilik hak pemegang sertifikat wajib memasang patok, dan khususnya tanah kosong yang bersertifikat harus di pagarin, agar bagi orang yang belum mengetahui bisa tahu bahwa tanah tersebut sudah ada pemiliknya. Karena populasi manusia semakin banyak tetapi tanah yang tidak bertambah jadi kebanyakan tanah garapan itu si pemegang sertifikat tidak menjaga dan merawat tanah nya sendiri sehingga orang lain bisa menggarap di atas tanah nya sendiri.

6. Dari mekanisme penyelesaian tanah garapan di Sumatera utara, apa saja faktor penghambatan yang menyebabkan dalam penyelesaian sengketa tanah garapan ini?

Jawab : faktor penghambat yang pertama adanya kurangnya korperatif para pihak, yang kedua para pihak tidak mau diselesaikan para pihak adanya ego masing masing tidak mencari solusi hanya memikirkan diri sendiri, yang ketiga karena tidak ada kesepakatan para pihak.

7. Bagaimana prosedur yang dilakukan oleh BPN dalam pemeriksaan tanah garapan yang sedang terjadi ada sengketa tanah?

Jawab : prosedur pemeriksaan itu berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 tahun 2020 pasal 6 dimulai dari penelitian, cek lapangan, pengkajian, gelar awal sampai gelar akhir, teliti ambil kordinatnya.

14. Di Sumatera utara kan ada beberapa kasus sengketa garapan tanah ptpn, sudah berapa banyak yang sudah diselesaikan? Dan lebih dominan dengan cara apa penyelesaian tanah garapan ptpn tersebut?

Jawab: target BPN dalam penyelesaian tanah garapan ini yang dilakukan oleh TIM dan porkopinda sekitar 5873 Hektar sudah termasuk semua, dalam penyelesaiannya juga ada melalui peradilan. *

15. Apakah tanah garapan hanya statusnya Hak milik, HGU, HGB?

Jawab: tanah garapan itu sifatnya orang yang tidak punya tanah tetapi menguasai tanah tersebut, kita lihat dulu tanah ini merupakan tanah negara yang di atur di Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tanah tanah yang belum dilekati hak di atasnya ada juga tanah garapan ex ptpn II yang sudah ada terbit HGU. -

WAWANCARA



NURUL AFIFAH SIREGAR

Medan, 6 Juli 2022



Hamdani Azmi, S.H., M.H.



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Jalan Brigjend Katamso No. 45 Medan 20151 Telp. (061) 4538810, 4531969 email : sumut@atrbpn.go.id

Nomor : UP.04.06/1168-12/VI/2022 Medan, 14 Juni 2022
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Mohon Izin Penelitian

Yth.
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

di -
Tempat

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor 666/II.3.AU/UMSU-06/F/2022 tanggal 28 Mei 2022 dengan hal sebagaimana tersebut diatas, dengan ini disampaikan bahwa kami dapat menyetujui permohonan Saudara untuk memulai kegiatan dimaksud. Berkaitan dengan hal tersebut diminta agar Mahasiswi bersangkutan dapat memenuhi ketentuan/peraturan yang berlaku pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara.

Demikian disampaikan untuk menjadi maklum.

a.n. Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional
Provinsi Sumatera Utara
Kepala Bidang Tata Usaha,



Furqidi, S.P., M.Si.
NIP. 19720710 199803 1 005



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Jalan Brigjend Katamso No. 45 Medan 20151 Telp. (061) 4538810, 4531969 email : sumut@atrbpn.go.id

SURAT KETERANGAN

Nomor 56/Sket-12.UP.02.03/VI/2022

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Inneke Tania Arsyad, S.H., M.Kn.
NIP : 197512222005022001
Pangkat / Golongan Ruang : Pembina (IV/a)
Jabatan : Kepala Subbagian Umum dan Hubungan Masyarakat
Unit Kerja : Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Nurul Afifah Siregar
NPM : 1806200088
Program Studi : Hukum

Telah selesai melaksanakan Pengambilan Data dan Wawancara pada tanggal 14 Juni 2022 di Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara di Medan sebagai syarat untuk pemenuhan penelitian skripsi dengan judul "**Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Garapan di Sumatera Utara (Studi di Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara)**".

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Medan, 30 Juni 2022
a.n. Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional
Provinsi Sumatera Utara
Kepala Bagian Tata Usaha

Kepala Subbagian Umum dan Hubungan Masyarakat



Inneke Tania Arsyad, S.H., M.Kn.
NIP. 197512222005022001

Tembusan :

Kepala Bagian Tata Usaha Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, di Medan