

Peran Kantor Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kabupaten Kendal

¹Dinda Puteri Anassthasia dan ²Denny Suwondo

¹Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang

²Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

*Corresponding Author:

dpanassthasia@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami peran Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Kendal dalam penyelesaian sengketa tanah yang terjadi di wilayah kerjanya sebagai salah satu bentuk tugas dan wewenang BPN sebagaimana yang diamantkan Perundangan. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis sosiologis berupa identifikasi hukum dan efektifitas hukum dengan mengkaji kaidah-kaidah, konsep, pandangan masyarakat, doktrin-doktrin hukum yang diperoleh dari bahan hukum sekunder, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Kendal menjadi obyek penelitian ini. Hasil dari penelitian ini adalah pertama, bahwa pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sudah memberikan hasil yang baik dalam hal ini pada bagian penyelesaian sengketa tanah dilakukan melalui jalur non litigasi yaitu pengajuan sengketa melalui BPN. Kedua, hambatan dalam pelaksanaan peran Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Kendal disebabkan masalah asal usul tanah, kesadaran masyarakat tentang perlunya pemahaman pendaftaran tanah maupun perubahan tata guna lahan dengan perubahan peraturan baru oleh pemerintah yang tidak banya diketahui masyarakat.

Kata Kunci : Pertanahan, Sengketa, BPN

Abstract

This study aims to determine and understand the role of the Land Office (BPN) of Kendal Regency in resolving land disputes that occur in its working area as a form of BPN's duties and authorities as mandated by law. This research is a sociological juridical research in the form of legal identification and legal effectiveness by examining the principles, concepts, view of the community, legal doctrines obtained from secondary legal materials, as well as applicable laws and regulations. The Land Office (BPN) of Kendal Regency is the object of this research. The results of this study are: First, that the implementation of land dispute resolution at the Regency Land Office of Kendal Regency has given quite a lot of results through non-litigation that was dispute submission to the courts. Second, obstacles in implementing the role of the Land Office of Kendal Regency are caused by problems with land origin, community awareness and changes in land use with changes to new regulations by the government that are not widely known to the public.

Keywords: Land, Dispute, Land Office (BPN)

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah

Selama lebih dari 350 tahun Indonesia berada di bawah kekuasaan kolonial. Hukum pertanahan menjadi dualisme, antara hukum tanah barat dan hukum tanah tradisional. Di wilayah dimana hukum pertanahan barat diterapkan, pendaftaran tanah didukung sepenuhnya dengan peta kadaster dan survei. Di sisi lain, berbagai kerajaan Indonesia menetapkan peraturan mereka sendiri untuk meletakkan wilayah mereka. Kedua sistem administrasi pertanahan itu tersebar di antara lahan-lahan tersebut tunduk pada hukum adat, yang juga beragam, dan berbeda dari satu daerah dengan daerahlain. UU Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 (UUPA) mengakhiri situasi ini dengan membuat UU Pertanahan Nasional tentang pemanfaatan konsep, prinsip, sistem dan institusi tradisional. Berdasarkan UUPA ini, status tanah secara umum dibagi menjadi tanah negara atau tanah pribadi. Tanah pribadi terdaftar atau belum, dan tanah negara didefinisikan sebagai tanah tanpa hak yang melekat padanya. Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 (UUPA), dualisme dalam hukum pertanahan dan hak atas tanah di Indonesia telah dihapuskan. Hak atas tanah pada dasarnya telah mendapat aturan pokok yang mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Namun karena tanah juga merupakan bagian dari hukum harta benda dan hukum materi secara umum, maka pemeriksaan hak atas tanah tidak cukup hanya dengan mengacu pada UUPA, tetapi juga mempertimbangkan hukum kebendaan sebagai bagian dari hukum kekayaan pada umumnya. Menurut Hasan pengaturan hak atas tanah di dalam UUPA memang telah diatur sedemikian rupa sehingga mewujudkan hubungan prinsip antara tanah dan masyarakat.

UUPA menyatakan bahwa hubungan antara masyarakat Indonesia dengan tanah adalah kekal. Hal ini tak lepas dari catatan historis dimana pada dasarnya mengacu pada kenyataan bahwa tanah adalah milik kelompok adat, yang setelah UUPA diatur, tanah itu diatur sendiri, dan berdasarkan undang-undang negara, di dalam UUPA itu sendiri. Pada prinsipnya UUPA juga mencakup konteks hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Pertumbuhan hukum adat, termasuk hak atas tanah, tidak terlepas dari perkembangan dan pengaruh politik hukum tersebut. Lebih kompleks lagi, hubungan antara hak ulayat dan hak negara menjadi semakin kompleks dengan adanya perusahaan yang mengeksploitasi lahan untuk kepentingan industri, pertambangan dan perkebunan di dalam atau sekitar tanah adat. Artinya, kewenangan pengaturan tanah oleh negara, khususnya tanah adat, tidak dapat semata-mata didasarkan pada pasal-pasal undang-undang yang mengaturnya, tetapi harus memperhatikan konteks yang muncul dalam pembuatan pasal-pasal undang-undang tersebut. Sepanjang pemerintahan Orde Baru, *landreform* tidak pernah lagi diprogramkan secara terbuka, namun diganti dengan program pensertifikatan, transmigrasi, dan pengembangan Perkebunan Inti Rakyat, yang pada hakekatnya bertujuan untuk memperbaiki akses masyarakat terhadap tanah. Sepanjang pemerintahan dalam era reformasi, telah dicapai beberapa perbaikan dalam hukum dan perundang-undangan keagrariaan, namun tetap belum dijumpai program nyata tentang *landreform*. Secara teoritis, ada empat faktor penting sebagai prasyarat pelaksanaan *landreform*, yaitu kesadaran dan kemauan dari elit politik, organisasi petani yang kuat, ketersediaan data yang lengkap, serta dukungan anggaran yang memadai. Saat ini, kondisi keempat faktor tersebut masih dalam kondisi lemah, sehingga dapat dikatakan implementasi *landreform* secara serentak dan menyeluruh di Indonesia masih sulit diwujudkan.

Banyaknya tanah yang tidak atau belum memiliki sertifikat menjadi tolok ukur dasar utama atau implementasi yang rendah dari UUPA yang masih terjadi hingga saat ini. Sebenarnya dalam UUPA sendiri tidak pernah disebutkan mengenai sertifikat tanah, Pasal 19 Ayat (2) huruf c ada menyebutkan “surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering diistilahkan sebagai sertifikat tanah. Sertifikat Tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Sertifikat juga merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Diapun dapat membuktikan mengenai keadaan dari tanahnya tersebut. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Berdasarkan laporan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), masyarakat Indonesia yang memiliki sertifikat tanah baru sekitar 40 persen. Lebih lanjut dikatakan bahwa para pemilik sertifikat tersebut umumnya adalah para pengusaha, pemilik rumah dari program Bank Tabungan Nasional (BTN) dan Perumnas, serta pemilik rumah di lingkungan perumahan yang dibangun oleh pengembang. Namun sebaliknya, masih banyak anggota masyarakat yang mempunyai tanah, tetapi belum bersertifikat. Kelemahan dalam implementasi yang konsisten dari UUPA tersebut menjadikan konflik tanah menjadi fenomena yang meluas, dan bisa terjadi di setiap waktu atau tempat, baik faktor kebutuhan dan keserakahan sama-sama dapat menuntun pada kondisi tersebut. Kelangkaan dan peningkatan nilai tanah seiring tahun semakin memperburuk keadaan. Konflik tanah terutama terjadi ketika ada kesempatan untuk memperoleh tanah secara gratis tidak peduli apakah tanah ini adalah milik negara, milik bersama atau milik pribadi seseorang. Konflik warisan dan perselisihan antar tetangga paling sering terjadi khususnya yang berkaitan dengan tanah dan properti tak bergerak lainnya. Dalam situasi pasca konflik atau selama fase awal transisi ekonomi, pada saat lembaga regulasi, kontrol dan mekanisme sanksi belum terbentuk, orang-orang dengan penuh semangat mengambil tanah jika posisi mereka memungkinkan atau kehilangan tanah jika mereka dalam posisi lemah. Tidak adanya surat bukti kepemilikan tanah seringkali menjadi dasar utama konflik agraria karena kepemilikan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan atas hak memiliki dan menggunakan tanah tersebut.

Sengketa hukum masalah pertanahan muncul karena adanya dua atau lebih pihak yang mengklaim atas hak tanah yang sama, dimana selanjutnya ada pengaduan salah satu pihak, orang atau badan hukum yang memuat keberatan dengan harapan dapat diperoleh penyelesaian administratif disesuaikan dengan ketentuan regulasi yang berlaku. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara. Pertama melalui proses litigasi di pengadilan. Setelah itu mereka mengembangkan proses penyelesaian sengketa

melalui kerja sama di luar pengadilan yang biasa disebut proses non litigasi. Proses litigasi menghasilkan keputusan permusuhan yang belum dapat merangkul kepentingan bersama, bahkan cenderung menimbulkan hal baru masalah, lambat dalam penyelesaian, mahal, tidak responsif dan menyebabkan permusuhan antar pihak yang berselisih. Penyelesaian non litigasi memiliki beberapa bentuk penyelesaian sengketa yaitu Negosiasi, Mediasi dan Arbitrasi. Segala bentuk penyelesaian sengketa dilakukan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan atau mengalami perbedaan pendapat baik antar individu, kelompok maupun antar badan usaha. Penyelesaian sengketa non-litigasi dilakukan untuk menyelesaikan sengketa melalui musyawarah mufakat dan hasil penyelesaian sengketa dilakukan secara kekeluargaan. Namun terlepas dari cara litigasi maupun non-litigasi, sengketa hukum atas tanah tidak dapat dipisahkan dengan orientasi Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan negara yang berorientasi pada kesejahteraan umum sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Tanah (selanjutnya disebut Peraturan MoASP / NLA No.11/2016), kasus pertanahan adalah Sengketa, Konflik atau Kasus Tanah yang mendapatkan penyelesaian secara sesuai ketentuan peraturan / kebijakan pertanahan.

Pasal 1 Angka 2 Peraturan MoASP/NLA Nomor 11/2016 menyebutkan bahwa sengketa tanah adalah perselisihan tentang tanah antar individu, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Menurut Doni Saputro, Setiaji dan Martien Herna Susanti, Berbagai kasus terkait tanah akibat adanya kelemahan administrasi status kepemilikan tanah yang tidak disertifikatkan oleh masyarakat karena sudah dianggap dimiliki secara sah sebagai hak masyarakat. Sedangkan menurut Badan Pertanahan Pusat pada tahun 2009, setidaknya ada setidaknya tiga penyebab utama sengketa tanah, yaitu:

1. Masalah administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, yang konsekuensinya adalah adanya tanah dimiliki oleh dua orang masing-masing dengan sertifikat;
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketimpangan distribusi kepemilikan tanah bagi keduanya. Lahan pertanian dan non pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politik maupun secara sosiologis.
3. Legalitas kepemilikan tanah hanya berdasarkan bukti formal (sertifikat), apapun produktifitas tanahnya.

Menurut Pasal 16 UUPA telah diatur tentang hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warganya yang terpenting berupa Hak Kepemilikan, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membersihkan Tanah, Hak-Hak atas Kehutanan dan hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak yang disebutkan di atas dan akan ditetapkan oleh hukum dan hak sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 UUPA. Salah satu lembaga pemerintah di Indonesia yang erat hubungannya dengan pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional yang disingkat BPN yang selanjutnya diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Secara garis besar menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006, BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Selanjutnya dalam pasal 2 disebutkan

bahwa BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan ditingkat nasional, regional dan sektoral. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian sengketa tanah merupakan salah satu fungsi yang diemban oleh BPN. Upaya yang dilakukan oleh Pemerintah untuk semakin meningkatkan percepatan pendaftaran hak atas tanah menunjukkan adanya upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak maupun penanganan masalah sengketa pertanahan. Pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat tanah atau sertifikat hak-hak atas tanah sebagai tanda bukti yang sah yang dimaksudkan untuk menghilangkan sengketa atau konflik tanah. Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977.

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga negara yang diberi wewenang untuk melakukan pendaftaran tanah warga negara, Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015, dimana Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk melaksanakan tugas dan fungsi pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, maupun sektoral. Pasca masa reformasi yang dibarengi dengan otonomi daerah, maka kebijakan agraria juga menjadi merupakan bagian dari otonomi daerah yaitu pendelegasian wewenang Pemerintah Pusat terhadap Pemerintah Daerah dalam hal pertanahan. Otonomi Daerah sebagai respon terhadap tuntutan perubahan atas pola kebijakan Negara yang sentralistis, sehingga Pemerintahan dapat diharapkan akan memberdayakan daerah secara lebih optimal. Implikasi atas hal ini maka Kantor Badan Pertanahan Nasional juga dibentuk di daerah tingkat II (Kabupaten /Kota). Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal merupakan instansi vertikal BPN kota/kabupaten yang berada dibawah tanggung jawab kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/PERKABAN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pemerintahan digunakan sebagai tolok ukur Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas secara nasional, regional maupun sektoral. Kasus-kasus pertanahan dapat dikatakan tidak pernah berkurang dan cenderung terus mengalami peningkatan dalam hal kompleksitas maupun kuantitasnya, seiring dengan dinamika yang terjadi di bidang ekonomi, sosial dan politik Indonesia. Dalam kewenangannya membuat akta tanah (sertifikat) maka BPN seringkali menjadi saksi dalam perkara pertanahan di pengadilan dan bahkan menjadi pihak tergugat. Hal ini dimaksudkan jika pengguna memenangkan kasus maka BPN dituntut untuk mengubah atau merevisi sertifikat tertentu karena kewenangan pembuatan dan revisi sertifikat hanya ada pada BPN selalu pembuatnya. Berdasarkan uraian tersebut adalah penting untuk mengkaji bagaimana tanggungjawab peran BPN dalam memenuhi penerapan UUPA guna bisa memberikan jaminan atas kepemilikan hak atas tanah. Selain ini peran BPN dalam memberikan dukungan terhadap penyelesaian sengketa pertanahan semakin besar.

2. METODE

a. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian dalam penulisan ini ialah yuridis sosiologis yang merupakan jenis penelitian hukum sosiologis atau

biasa disebut dengan dengan penelitian lapangan yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat.

b. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan didalam penelitian ini adalah preskriptif sehingga di dalam penelitian hukum tidak perlu adanya hipotesis dan dalam penelitian hukum tidak mengenal data

c. Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah-risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan hakim. Sedangkan bahan hukum sekunder meliputi hasil karya ilmiah, tesis, jurnal-jurnal hukum, dan buku-buku hukum yang berkaitan dengan pembahasan yang diteliti. Data sekunder terdiri dari sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer;

- 1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- 2) UU Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang mengatur mengenai tentang hak-hak atas tanah, air, dan udara.
- 3) Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria.
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 28 Tahun 2016 mengenai Percepatan Program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis.
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016.
- 7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018
- 9) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/PERKABAN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pemerintahan.

b. Bahan Hukum Sekunder;

Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer terdiri dari kepustakaan yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum dan hukum adat

c. Bahan Hukum Tersier:

Bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder berupa Kamus Hukum Indonesia, Ensiklopedia Hukum Indonesia dan Kamus Umum Bahasa Indonesia.

d. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan studi pustaka dan wawancara.

e. Lokasi Penelitian

Penulis dalam penelitian ini mengingat terkait pokok permasalahan terkait, dengan memilih lokasi penelitian dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kendal.

f. Analisis Data Penelitian

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan metode atau pola berpikir deduktif. Penggunaan metode deduktif ini berpangkal dari pengajuan premis mayor yang kemudian diajukan premis minor, setelah itu dapat ditarik kesimpulan

3. HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN

Pelaksanaan Wewenang Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik No.11 Tahun 2016 jelas bahwa tujuan penyelesaian sengketa oleh BPN tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik No.11 Tahun 2016 mengatur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, yaitu penyelesaian sengketa berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Sebagaimana Amanat Lebih lanjut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 20 tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal juga menyediakan beberapa unit kerfja sebagaimana ditunjukkan pada distribusi pegawai sebagai berikut :

Tabel 1. Unit Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal

No	Unit/Provinsi	Jumlah
1.	Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal	1
2.	Subbagian Tata Usaha	14
3.	Seksi Survei dan Pemetaan	12
4.	Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran	10
5.	Seksi Penataan dan Pemberdayaan	2
6.	Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan	4
7.	Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa	5
	TOTAL	48

Permasalahan sengketa tanah yang banyak terjadi banyak dikarenakan banyaknya tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat, baik yang berupa tanah sawah maupun tanah kering. Masih banyak warga khususnya di daerah pedesaan yang masih hanya mempunyai bukti pembayaran pajak bumi bangunan atau surat keterangan berupa letter C dan Letter D yang hanya terdaftar di kelurahan. Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bukti berupa Letter C maupun Letter D itu tidak sesuai dengan sertifikat yang pada dasarnya merupakan surat tanda bukti hak kepemilikan tanah yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis, sedangkan Letter C dan Letter D belum memenuhi kualifikasi tersebut sehingga tanah seperti ini rentan mengalami sengketa tanah. Tanah yang belum bersertifikat akan sulit ditentukan data data fisik tanah berupa batas-batas tanah, apa yang ada di atas tanah, luas bidang tanah dan data yuridis berupa pemilik hak tanah dan hak di atasnya. Kondisi tersebut banyak terjadi di wilayah Kabupaten Kendal khususnya di daerah-daerah pedesaan sehingga

muncul beberapa permasalahan sebagaimana yang dicatat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal berikut ini :

1. Sengketa karena perbedaan klaim batas kepemilikan tanah yang berbatasan. Pemilik tanah yang berbatasan saling mengklaim bahwa batas tanah yang mereka punyai saling berbeda batasnya satu dengan yang lain karena letter C maupun Letter D tidak mencakup peta kepemilikan tanah. Selain itu banyak masyarakat yang kepemilikan Letter C dan Letter D berasal dari pendahulu mereka dan diberi tahu bahwa batas fisik kepemilikan tanah mereka adalah batas tanaman. Karena bersifat tidak permanen maka hal ini menjadikan masalah setelah batas fisik tersebut rusak atau hilang terutama setelah generasi berubah.
2. Sengketa tanah peninggalan kolonial dengan penguasaan yang tidak jelas. Beberapa tanah lahan peninggalan kolonial pasca kemerdekaan menjadikan status tanah juga menjadi tidak jelas sehingga menjadi sengketa beberapa pihak termasuk juga perusahaan perkebunan milik negara.
3. Kurangnya kesadaran dan pemahaman masyarakat akan proses pengurusan sertifikat tanah sebagai pengganti Letter C dan Letter D.
4. Masalah biaya pengurusan tanah.

Penyelesaian sengketa tanah di wilayah Kabupaten Kendal yang bersifat sengketa batas tanah ringan umumnya diselesaikan oleh kedua belah pihak yang bersengketa dengan mediasi dan bantuan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Namun tidak jarang pula karena permasalahan yang rumit dan pihak-pihak yang bersengketa sulit untuk dimediasi maka pada akhirnya penyelesaian dilakukan melalui jalur pengadilan. Namun pada jalur pengadilan pun Kantor Pertanahan akan tetap menjadi pihak yang dimintai keterangan. BPN dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa atau konflik tersebut

1. Peran BPN Yang Merupakan Kewenangan Kementerian

Berdasarkan Pasal 17 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, pada jenis sengketa yang tersebut termasuk dalam kewenangan Kementerian, maka akan dilakukan proses berikutnya yaitu penyelesaian sengketa. Dalam menangani sengketa ini, akan dilakukan pengkajian terhadap :

- a. Kronologi Sengketa atau Konflik dan
- b. Data yuridis, data fisik, dan data pendukung lainnya.

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

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

Selanjutnya, Pejabat BPN yang bertanggung jawab dalam menangani Penyelesaian Sengketa dan Konflik membuat Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan satu kesatuan dengan Berkas Penyelesaian Sengketa dan Konflik yang dimulai dari Pengaduan, Pengumpulan data, Analisis, Pengkajian, Pemeriksaan Lapangan, dan Paparan. Setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan:

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

Dalam hal penyelesaian Sengketa dan Konflik berupa penerbitan Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah atau Keputusan Pembatalan Sertifikat, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan. Perlu diketahui dalam Pasal 26 ayat (3) Permen ATR/BPN No.11 Tahun 2016, menerangkan bahwa penerbitan keputusan pembatalan hak atas tanah maupun sertifikat tidak berarti menghilangkan/ menimbulkan hak atas tanah atau hak keperdataan lainnya kepada para pihak. Keputusan berupa Pembatalan Hak Atas Tanah, Pembatalan Sertifikat atau Perubahan Data, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memberitahukan kepada para pihak agar menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan/atau pihak lain yang terkait dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja. (Pasal 28 ayat (1).

2. Penyelesaian Sengketa dan Konflik Yang Bukan Merupakan Kewenangan Kementerian

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, Jika ternyata sengketa tanah yang terjadi termasuk sengketa yang merupakan kewenangan Kementerian, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mediasi. Apabila salah satu pihak menolak untuk dilakukan Mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun masalah sengketa selesai atau tidak selesainya tergantung kepada para pihak yang bersengketa, apakah mau diselesaikan dengan bantuan BPN untuk mengajukan permohonan mediasi yang selanjutnya bantuan tersebut akan ditindak lanjuti oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Apabila mediasi tidak mencapai kata sepakat maka Kantor BPN akan merekomendasikan ke jalur hukum. Perjanjian Perdamaian hasil dari mediasi melalui BPN selaku Mediator tidak sertamerta bisa menjadi seperti mediator dipengadilan, putusan dipengadilan ini merupakan putusan yang inkrah dan mengikat para pihak, dalam Pasal 41 yang intinya menjelaskan bahwa dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sedangkan di BPN sendiri tidak demikian akan tetapi sifatnya tetap perjanjian, yang mana perjanjian penyelesaian sengketa tersebut telah dibuat maka sepanjangnya tidak muncul masalah lagi. Setiap lembaga penyelesaian sengketa mengandung keuntungan dan kelemahan masing-masing, karena pendekatan penyelesaian yang digunakan berbeda-beda. Namun demikian dalam kondisi yang normal setiap pihak memperoleh perlakuan yang proposional di dalam setiap penerapan hukum sesuai dengan kondisi obyektif yang berlangsung disekitarnya. Dengan penekanan pada interes maka berbagai kepentingan para pihak yang bersengketa dapat diakomodasi secara maksimal. Hal ini akan berpengaruh pada kepuasan pihak-pihak yang bersangkutan atas penyelesaian sengketa tersebut. Inilah keuntungan substantif dari penyelesaian sengketa melalui Kantor Tanah dalam memediasi. Meskipun dari berbagai hal mediasi mengandung banyak keunggulan, bukan berarti tidak terdapat kelemahan. Kelemahan mediasi terletak pada "kekuatan mengikatnya" putusan mediasi pada sengketa yang murni

beraspek keperdataan, putusan penyelesaian sengketa diarahkan sepenuhnya oleh para pihak.

Perjanjian penyelesaian sengketa tanah yang diselesaikan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional dibuat dengan isi konsep perjanjiannya tergantung kepada para pihak yang bersengketa ingin seperti apa, setelah dibuat maka oleh BPN akan dituangkan ke dalam perjanjian penyelesaian sengketa dan apabila kedua belah pihak telah setuju dengan perjanjiannya, selanjutnya para pihak menandatangani perjanjian yang dibuat untuk menyelesaikan sengketa. Jika para pihak khususnya pihak bersengketa tidak bersedia dimediasi maka BPN merekomendasikan menempuh jalur hukum. Sebagaimana disebutkan dalam banyak teori hukum, upaya penyelesaian sengketa yang terjadi di dalam masyarakat dapat dilakukan melalui dua cara yaitu: melalui pengadilan formal dan di luar pengadilan formal.

3. Melalui jalur Pengadilan

Prinsip Penting yang harus dipegang Negara hukum adalah adanya jaminan bahwa ada kekuasaan kehakiman yang merdeka, artinya bahwa Pelaku Kekuasaan Kehakiman harus lepas dari segala intervensi lembaga lainnya baik itu Pemerintah dalam hal ini Kekuasaan Eksekutif ataupun DPR dalam hal ini kekuasaan Legislatif. Penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, dapat ditempuh para pihak dengan cara menyampaikan suatu bentuk gugatan tertulis kepada kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut. Melihat tipologi kasus pertanahan yang menjadi sengketa, konflik dan/atau pertanahan yang diajukan dan ditangani oleh BPN, maka hal ini menungkhkan bahwa sengketa pertanahan dapat menjadi obyek hukum PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara) maupun di Pengadilan Umum (Perdata atau Pidana).

a. Pengadilan TUN

Menurut Indroharto, yang dapat digugat ke peradilan TUN hanyalah keputusan TUN, yakni suatu penetapan tertulis (*beschikking*) yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat TUN yang berisi tindakan hukum TUN yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang/badan hukum perdata. Berdasarkan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan badan/pejabat TUN yaitu badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seseorang yang merasa bahwa kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkannya keputusan TUN yang berkaitan dengan kewenangan, prosedur, dan substansi dalam hal ini misalnya penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh BPN, dapat mengajukan gugatan ke PTUN.

b. Pengadilan Umum

Peradilan umum dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri yang merupakan pengadilan tingkat pertama dan Pengadilan Tinggi yang merupakan pengadilan tingkat banding, dan berpuncak pada Mahkamah Agung sebagai pengadilan negara tertinggi sebagaimana dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum. Peradilan umum

berwenang menangani perkara pidana dan perdata. Perkara perdata bersifat privat, yang menitik beratkan kepada kepentingan perseorangan, hanya berdampak langsung bagi para pihak yang terlibat dan tidak berakibat secara langsung pada kepentingan umum.

Jika dikaitkan dengan perkara pertanahan, seseorang yang merasa kepentingannya dilanggar, dalam hal kepemilikan hak atas tanah, dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri. Pada banyak kasus gugatan TUN dan perdata adalah beririsan. Perbedaan penting adalah bahwa objek gugatan TUN adalah perkara TUN yang mengandung perbuatan *onrechtmatigoverheid daad* (perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa. Hukum acara perdata adalah *onrechtmatig daad* (perbuatan melawan hukum). Selain itu kedudukan para pihak dalam sengketa TUN, selalu menempatkan seseorang atau badan hukum perdata sebagai pihak tergugat dan badan atau pejabat TUN sebagai pihak tergugat. Pada hukum acara perdata para pihak tidak terikat pada kedudukan. Dalam hukum acara perdata boleh dikatakan selalu tuntutan pokok itu (*petitum primair*) disertai dengan tuntutan pengganti atau petitum subsidiar. Dalam hukum acara PTUN hanya dikenal satu macam tuntutan pokok yang berupa tuntutan agar perkara TUN yang digugat itu dinyatakan batal atau tidak sah atau tuntutan agar perkara TUN yang dimohonkan oleh penggugat dikeluarkan oleh tergugat.

4. Melalui Jalur di Luar Pengadilan/ *Alternative Dispute Resolution (ADR)*

Penyelesaian sengketa dengan menggunakan cara di luar pengadilan atau *Alternative Dispute System* sebenarnya merupakan model penyelesaian sengketa yang sangat cocok dengan karakter kekeluargaan, sangat berbeda dengan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan yang sering kali menciptakan kekacauan atau konfrontatif. Praktek yang terjadi didalam masyarakat, penyelesaian di luar pengadilan/*Alternative Dispute Resolution (ADR)* sering menjadi jalur utama yang ditempuh untuk menyelesaikan sengketa pertanahan. Penyelesaian di luar pengadilan cenderung lebih mudah dan cepat, selain itu tidak mengeluarkan terlalu banyak biaya dibandingkan melalui jalur pengadilan. Terdapat beberapa cara yang dapat ditempuh dalam Penyelesaian Sengketa tanah melalui jalur diluar Pengadilan/*Alternative Dispute Resolution (ADR)*:

a. Musyawarah (*Negotiation*)

Negosiasi merupakan suatu cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan/*Alternative Dispute Resolution (ADR)*. Negosiasi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan. Tujuannya adalah agar tercapai sebuah kesepakatan untuk sebuah permasalahan/konflik.

b. Konsiliasi (*conciliation*)

Konsiliasi adalah upaya yang ditempuh untuk mempertemukan keinginan pihak yang berselisih agar para pihak sepakat menyelesaikan konflik/sengketa. Proses konsiliasi ada seorang yang netral untuk menengahi kedua belah pihak yang bersengketa (*konsiliator*), yang dipilih dan disepakati oleh kedua belah pihak. Konsiliator harus dapat menyelesaikan perselisihan dalam kurun waktu paling lama tiga puluh hari kerja sejak menerima permohonan/permintaan penyelesaian konflik.

c. Mediasi (*Mediation*)

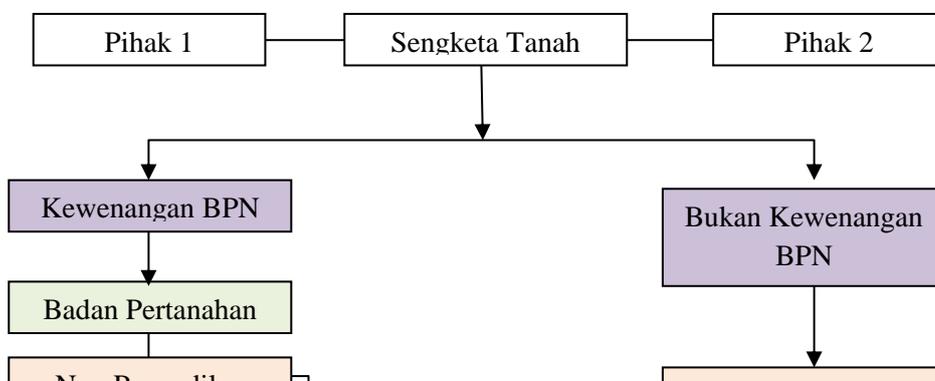
Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang sifatnya

independen (netral), dimana penengah tidak memiliki kekuatan/ kewenangan mengambil keputusan yang sifatnya mutlak. Penyelesaian Konflik/Sengketa dengan cara mediasi adalah bentuk dari kesepakatan kedua belah pihak untuk memilih seseorang sebagai seorang mediator.

d. Arbitrase

Hal penyelesaian secara arbitrase, setelah kedua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk menyelesaikan sengketa secara arbitrase maka majelis arbiter menentukan dalam putusannya mengenai hak dan kewajiban para pihak jika hal ini tidak diatur dalam perjanjian mereka. Putusan arbitrase harus didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri paling lambat 30 Hari setelah Putusan tersebut diucapkan, apabila ketentuan tersebut tidak dilaksanakan maka Putusan arbitrase dinyatakan tidak dapat dilaksanakan. Putusan Arbitrase bersifat final dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak.

Dalam hal keputusan, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memberitahukan kepada para pihak agar menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan/atau pihak lain yang terkait dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja. Pemberitahuan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain mengenai rencana pelaksanaan keputusan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari. Setelah jangka waktu 30 (tiga puluh) hari berakhir, Kepala Kantor Pertanahan melanjutkan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Selanjutnya, setelah melakukan gelar perkara maka akan dibuat sebuah risalah hasil gelar perkara untuk menentukan kebijakan yang akan diambil untuk menyelesaikan sengketa/konflik pertanahan tersebut. Secara singkat skema peran BPN dalam penyelesaian sengketa tanah dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 1. Skema Penyelesaian Sengketa Tanah Kantor Pertanahan

Kedudukan Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal bertugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi BPN sebagaimana yang diamanatkan dalam Perpres yang keberadaannya dimaksudkan untuk memudahkan masyarakat dalam pengurusan dan penyelesaian masalah pertanahan. Data yang berhubungan dengan sengketa/konflik tanah yang diupayakan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2. Contoh Daftar Sengketa/Konflik Pertanahan yang Masuk dalam Pengadilan Negeri Kabupaten Kendal Hingga Tahun 2021

No	Nomor Perkara	Tanggal Register	Klasifikasi Perkara	Status Perkara	Lama Proses
1	20/Pdt.Bth/2021/P N Kdl	3-Mar- 21	Objek Sengketa Tanah	Persidangan	239 Hari
2	4/Pdt.Bth/2021/PN Kdl	13-Jan- 21	Objek Sengketa Bukan Tanah	Minutasi	218 Hari
3	4/Pdt.Bth/2020/PN Kdl	13-Jan- 20	Objek Sengketa Tanah	Minutasi	163 Hari
4	72/Pdt.Bth/2019/P N Kdl	18- Dec-19	Objek Sengketa Tanah	Pengiriman Berkas Kasasi	196 Hari
5	20/Pdt.Bth/2019/P N Kdl	2-May- 19	Objek Sengketa Tanah	Minutasi	114 Hari

6	12/Pdt.Bth/2019/P N Kdl	21- Mar-19	Jual Beli Tanah	Pemberitahua n Putus Kasasi	106 Hari
7	49/Pdt.Bth/2018/P N Kdl	13- Dec-18	Perbuatan Melawan Hukum	Minutasi	175 Hari
8	20/Pdt.Bth/2018/P N Kdl	17-Jul- 18	Objek Sengketa Tanah	Minutasi	43 Hari
9	15/Pdt.Bth/2018/P N Kdl	3-May- 18	Perbuatan Melawan Hukum	Minutasi	117 Hari
10	13/Pdt.Bth/2018/P N Kdl	9-Apr- 18	Objek Sengketa Tanah	Pemberitahua n Putusan Banding	191 Hari
11	30/Pdt.Bth/2017/P N Kdl	11-Sep- 17	Objek Sengketa Tanah	Minutasi	225 Hari
12	4/Pdt.Bth/2017/PN Kdl	17-Jan- 17	Perbuatan Melawan Hukum	Minutasi	70 Hari
13	2/Pdt.Bth/2017/PN Kdl	11-Jan- 17	Lain-Lain	Pencabutan Perkara Kasasi	147 Hari
14	32/Pdt.Bth/2016/P N Kdl	15- Aug-16	Gadai/Hipotik/Fiduci a	Minutasi	120 Hari
15	19/Pdt.Bth/2016/P N Kdl	24- May-16	Objek Sengketa Tanah	Pencabutan Perkara Banding	140 Hari
16	12/Pdt.Bth/2016/P N Kdl	17- Mar-16	Lain-Lain	Minutasi	110 Hari

Berdasarkan di Pengadilan Negeri Kabupaten Kendal atas kasus sengketa pertanahan dari tahun 2015 hingga 2021 yang sudah diproses tercatat sebanyak 42 perkara. Tabel diatas menampilkan 16 kasus sengketa/konflik pertanahan yang diupayakan melalui Pengadilan. Pada dasarnya penyelesaian sengketa tanah harus dimohonkan terlebih dahulu kepada Kantor Pertanahan masing-masing kabupaten/kota dimana tanah tersebut berada pada tempatnya sesuai dengan fungsi dalam Pasal 31 Huruf g Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, yaitu: “Konflik, Sengketa, dan Penanganan Pertanahan”. Namun, penyelesaian sengketa tanah dimediasi tidak berhasil dan kemudian dilipahkan ke pengadilan. Pada beberapa kasus di atas banyak pihak Penggugat yang memasukkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sebagai pihak Tergugat. Hal ini dimaksudkan bahwa jika hasil pengadilan memenangkan gugatannya maka Kantor Pertanahan oleh pengadilan diminta untuk mencabut Sertifikat sebelumnya yang menjadi maateri sengketa dan membuat sertifikat baru yang menguntungkan Penggugat. Hal ini karena hanya BPN saja yang berhak untuk membuat dan membatalkan sertifikat tanah.

Keputusan pengadilan atas pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah salah satu bentuk dari perbuatan hukum dalam bidang pertanahan yang berupa putusan, penghentian atau penghapusan suatu hubungan hukum terhadap hak milik atas tanah dalam rangka penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.

Pasal 57 ayat (1) Perkaban BPN RI No. 3 Tahun 2011 mengatur bahwa Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 yang menyangkut pembatalan hak atas tanah wajib dilaksanakan oleh pejabat BPN RI paling lambat 2 (dua) bulan setelah diterimanya Salinan Putusan Pengadilan. Sebagaimana ketentuan di dalam Pasal 54 ayat (1) Perkaban BPN RI No. 3 Tahun 2011 mengatur bahwa BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Sementara ketentuan Pasal 56 dan 57 Perkaban BPN RI No. 3 Tahun 2011 pada intinya mengatur bahwa putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap yang wajib untuk dilaksanakan oleh pejabat BPN RI dapat berupa perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang. Pasal 58 menetapkan bahwa Kepala BPN RI menerbitkan keputusan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Penerbitan keputusan tersebut dapat di delegasikan kepada Deputy atau Kakanwil. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa pembatalan sertipikat hak milik atas tanah merupakan salah satu kebijakan pertanahan nasional dalam rangka menetapkan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum dengan tanah. Selain dari ketentuan-ketentuan sebagaimana yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan yang sifatnya internal dan mengikat ke dalam khususnya untuk lembaga BPN RI, terdapat pula beberapa ketentuan-ketentuan lainnya terkait pengaturan mengenai pelaksanaan atau eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Hambatan yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Peran Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Kendal sebagai pelaksana dalam penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Kendal banyak mengalami kendala dan hambatan. Hambatan atau kendala yang dihadapi antara lain adalah :

1. Pengaduan sengketa tanah oleh pihak penggugat maupun tergugat keduanya tidak memiliki bukti yang kuat karena data tanah yang ada di kelurahan atau desa yang tidak lengkap akibat kelalaian atau bencana, Cukup banyak sengketa tanah adalah berkaitan dengan status tanah yang berasal dari jaman kolonial.
2. Adanya kondisi tanah yang digugat tidak sesuai dengan gugatan yang diajukan misalnya yang berkaitan dengan luas dan batas-batasnya.
3. Adanya pihak ketiga yang hadir dalam sengketa tanah yang diajukan.
4. Adanya gugatan kepada pihak pemerintah karena kebutuhan tanah untuk kepentingan pemerintah yang menggunakan bentuk peraturan perundangan yang baru sehingga tuntutan lebih bersifat tuntutan perdata kepada pemerintah (misalnya dalam penggunaan tanah untuk jalan tol).
5. Dalam proses ada pihak yang tidak hadir pada saat mediasi dilakukan oleh BPN sehingga proses mediasi tidak berjalan dengan baik. Selain itu banyak gugatan yang akhirnya dialihkan ke dalam proses pengadilan (litigasi).

4. KESIMPULAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan hasil yang dijelaskan sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sudah memberikan hasil yang baik dalam hal ini pada bagian penyelesaian sengketa tanah dilakukan melalui jalur non litigasi yaitu pengajuan sengketa melalui BPN. Hal ini mengindikasikan bahwa Kantor Pertanahan BPN memiliki peran yang penting dalam banyak penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan di Kabupaten Kendal.
2. Hambatan dalam pelaksanaan peran Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Kendal masih ada dan berbagai faktor tersebut sangat mempengaruhi peran BPN dalam penyelesaian sengketa tanah untuk memberikan kepastian hukum berpa hak atas tanah. Hambatan yang terjadi disebabkan karena masalah asa usul tanah, kesadaran masyarakat tentang perlunya pemahaman pendaftaran tanah tata guna lahan dengan perubahan peraturan baru oleh pemerintah.

Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sangat diharapkan untuk tetap terus memperhatikan dan mengatasi hambatan-hambatan dalam hal Pendaftaran Tanah hingga Penyelesaian Sengketa ke arah yang semakin baik, menyangkut biaya-biaya yang akan dikeluarkan masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya, karena selama ini patokan minimal atau batas maksimal terhadap biaya yang dikeluarkan dalam proses pendaftaran tanah tidak ada.
2. Guna lebih meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pendaftaran tanah karena tidak seluruhnya masyarakat mengerti arti penting Pendaftaran Tanah dan juga masih banyak yang tidak memiliki jaminan hukum kepastian hak atas tanah, sebab dari kedua hal itulah timbul suatu konflik dan sengketa tanah yang berakar dari ketiadaan alat bukti hak di tangan masyarakat dalam bentuk sertifikat. Jalan penyelesaian melalui Pengadilan pun tidak efektif terlebih bagi masyarakat dengan ekonomi lemah.
3. Untuk mengatasi hambatan Kantor Pertanahan tetap berusaha membantu masyarakat dengan melaksanakan berbagai kegiatan seperti: penyuluhan/sosialisasi tentang manfaat Pendaftaran Tanah, menjalankan pelaksanaan pendaftaran tanah dengan menumbuhkan kesadaran masyarakat serta golongan ekonomi lemah dapat memperoleh jaminan kepastian hukum hak atas tanah. Karena sudah merupakan tanggung jawab kantor Pertanahan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kepada staf Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Kendal telah berkenan menjadi narasumber dan membantu penulis untuk memenuhi data riset untuk jurnal ini, kepada Bapak Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam pembuatan jurnal, dan kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penyusunan jurnal ini.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

- Achmad Sodiki, *Politik Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Jakarta: Kompas, 2013.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011
- Ali Ahmad, *Menguak Teori Hukum Dan Teori Peradilan*, Jakarta, Kencana, 2009
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi ke-1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, 2003,
- Cst Kansil, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2009,
- H. M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015
- Hasan Basri Nata Menggala & Sarjita. *Pembatalan dan Kebatalan Hak atas Tanah*. Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2004.
- Indroharto. *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku I: Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara (Edisi Revisi)*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993m
- Muhammad Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2011
- Mukti Fajar ND dan, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (edisi revisi)*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2014.
- Salim HS, Erlies Septiana, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta, PT Raja Grafindo, 2003.
- Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, Bandung, 2006
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Depok, 1995,.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 2005
- Soeroso, *Penantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Suardi, *Hukum Agraria*, Jakarta, 2005

Sudikno Mertokusumo dalam Salim HS, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2010

Sumardjono, Maria S. *Mediasi Sengketa Tanah: Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*. Penerbit Buku Kompas, 2008.

Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Alfabeta, 2014

Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: Rajawali Pers. 2011.

Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana, 2013.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan III, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.

Warsito, Hermawan, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 1995.

B. Jurnal

Babette Wehrmann, *Land Conflicts, A practical guide to dealing with land disputes*, 2008

Bambang Slamet Riyadi, Sociology of law: An agrarian dispute settlement. *International Journal of Law*, Volume 3; Issue 3; May 2017

Bambang Slamet Riyadi. Law of agrarian conflict and resolution effort: A claim dispute of Eigendom verponding Land, *International Journal of Law*, Volume 3; Issue 3, 2017,

Doni Saputro, Setiaji, Martien Herna Susanti, Peran Kantor Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah antara Masyarakat Desa Pakis dengan Perhutani Kabupaten Kendal, *Unnes Political Science Journal*, Vol. 1, No. 2, 2017

Erna Heryani dan Chris Grant, Land Administration in Indonesia. Developing Asia and the Pacific - The World Bank Financed Land Administration Projects and Principles, *3rd FIG Regional Conference Jakarta*, Indonesia, October 3-7, 2004 : hal 1

Erni Agustina, The Social Function of Land Rights in Indonesia: The Basic Agrarian Law and Customary Rights by the State, *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues* vol. 1 , 2018.

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

Manuasa Saragi, Litigasi Dan Non Litigasi Untuk Penyelesaian Sengketa Bisnis Dalam Rangka Pengembangan Investasi Di Indonesia, *E-Journal Graduate Unpar, Part B : Legal Science*, Vol. 1, No. 2, 2014.

Nyoman Putu Budiarta, Restriction and Incentives of Investment in Indonesia: Considering the Provisions of Basic Agrarian Law and Capital Market Law, *European Research Studies Journal*, Volume XXI, Issue 2, 2018, hal 182.

Sediono MP. Tjondronegoro dan Gunawan Wiradi, *Jurnal Analisis Sosial* Vol. 9 No.1 April 2004

Syahyuti. Kendala Pelaksanaan Landreform Di Indonesia: Analisa terhadap Kondisi dan Perkembangan Berbagai Faktor Prasyarat Pelaksanaan Reforma Agraria, *Forum Penelitian Agro Ekonomi*. Volume 22 No. 2, 2004

C. Internet :

Anonim, <https://kantorpengacara-ram.com/jenis-jenis-sengketa-pertanahan/>

Anonim. Property rights in Economic of Institution. Esl.fem.ipb.ac.id/uploads/media/12.Property_rights_SDA.pdf

Dr. Rizkan Zulyadi, SH, M.H dalam <https://hukum.uma.ac.id/2021/01/15/apa-itu-hukum-pertanahan-land-law/>

Erwin Hutapea, [https://properti.kompas.com/read/2019/01/28/203121221/ baru-40-persen-masyarakat-indonesia-yang-memiliki-sertifikat-tanah](https://properti.kompas.com/read/2019/01/28/203121221/baru-40-persen-masyarakat-indonesia-yang-memiliki-sertifikat-tanah), edisi 28 Januari 2019

M. Lutfi Chakim , Perbedaan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Dengan Hukum Acara Perdata, [http://www.lutfichakim.com/ 2011/12/ perbedaan-hukum-acara-peradilan-tata.html](http://www.lutfichakim.com/2011/12/perbedaan-hukum-acara-peradilan-tata.html)

Rani Arvita, Kedudukan Badan Pertanahan Nasional dalam Menghadapi Problematik Putusan Non-Executable Ptun Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah, *Jurnal Media Hukum*, Vol. 23 No.1 Juni 2016

Sigit Somadiyono, The Role Of National Land Agency In Land Dispute Through Mediation Mechanisms, *The European Proceedings of Social & Behavioural Sciences*, 2017