

**KEDUDUKAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI
MEDIATOR PARA PIHAK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
PERTANAHAN DI KOTA KUDUS**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S.1) Dalam Ilmu Hukum**

Oleh :

Nama : Muhammad Ulil Albab

NIM : 167010065

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WAHID HASYIM
SEMARANG**

2020

HALAMAN PENGESAHAN KELULUSAN

SKRIPSI

**KEDUDUKAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI
MEDIATOR PARA PIHAK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
PERTANAHAN DI KOTA KUDUS**

Disiapkan dan disusun oleh :

Muhammad Ulil Albab

NIM. 167010065

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji, pada :

Hari :

Tanggal :

Penguji I



Anto Kustanto, SH., MH

NPP.09.06.0155

Penguji II



M Arif Agung N, SH., MH

NPP.09.11.1.0192

Penguji III



Dr Mastur, SH., MH

NPP.08.00.0.0014

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Mastur SH., MH

NPP.08.00.0.0014

LEMBAR PERSETUJUAN
KEDUDUKAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI
MEDIATOR PARA PIHAK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
PERTANAHAN DI KOTA KUDUS

SKRIPSI

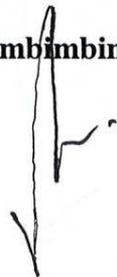
Disusun oleh :

Muhammad Ulil Albab

NIM: 167010065

Semarang, 27 Agustus 2020

Pembimbing I



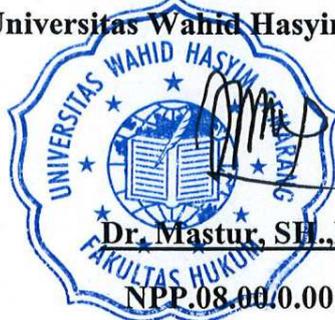
Anto Kustanto, SH.,MH
NPP.09.06.0155

Pembimbing II



M Arif Agung Nugroho, S.H., M.H.
NPP.09.11.1.0192

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Wahid Hasyim Semarang



Dr. Mastur, SH.,MH
NPP.08.00.0.0014

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Ulil Albab

NIM : 167010065

Judul Skripsi : Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kota Kudus.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi ini merupakan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli saya sendiri. Saya tidak mencantumkan tanpa pengakuan bahan yang telah dipublikasikan sebelumnya atau ditulis oleh orang lain, atau sebagai bahan yang pernah diajukan untuk gelar atau ijasah pada Universitas Wahid Hasyim atau Perguruan Tinggi Lainnya.

Apabila dikemudian hari terdapat Penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 2020

Yang Membuat Pernyataan,




Muhammad Ulil Albab

NIM. 167010065

ABSTRAK.

Seiring dengan perkembangan jaman dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sering sekali timbul permasalahan-permasalahan antara manusia dengan manusia lain yang objeknya tanah. Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga Pemerintah Non-Departement yang berada dibawah tanggung jawab kepada presiden, Dibentuknya Badan Pertanahan Nasional dengan tugas membantu presiden dalam mengeloia dan mengembangkan administrasi pertanahan. Tujuan dari Penelitian ini adalah untuk, (1) mengetahui kedudukan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator para pihak dalam penyelesaian sengketa tanah. (2) Untuk mengetahui kendala-kendala Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan fungsi sebagai mediator. Dalam penelitian ini peneliti merumuskan masalah yang ada yaitu : (1) Bagaimana kedudukan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator para pihak dalam penyelesaian sengketa tanah di kota Kudus? (2) Apa saja kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan fungsi sebagai mediator ? Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan cara terjun langsung ke obyek yang diteliti yaitu Badan Pertahanan Nasional Kota Kudus.

Hasil dari penelitian ini adalah Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Kota Kudus, dalam menyelesaikan sengketa tanah para pihak berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang BPN di dalam pasal 1 yang menjelaskan tentang kedudukan BPN, peran BPN sebagai mediator penyelesaian sengketa merupakan penjabaran teknis dari tugas dan fungsinya dalam bidang pertanahan lembaga yang melaksanakan tugas Pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, sektoral, regional, berkewajiban untuk membantu para pihak yang ingin menyelesaikan kasus pertanahan secara non litigasi, mediasi, dan litigasi agar dapat di selesaikan di kantor pertanahan secara musyawarah. Kendala BPN Kota Kudus dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, dalam penyelesaian sengketa pertanahan BPN sebagai berikut: Para pihak yang bersengketa sering mendapat kendala dalam proses penyelesaian kasus pertanahan terkadang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat sehingga kasusnya tidak dapat diselesaikan.

Kata Kunci : *Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Sengketa Pertanahan*

MOTTO

“ Selagi Matahari masih terbit dari timur, masih ada waktu untuk menikmati
hidup”

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas berkah, rahmat, dan hidayah-Nya yang telah senantiasa dilimpahkan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kota Kudus” diajukan untuk melengkapi syarat ujian akhir dalam meraih gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim Semarang.

Dalam penyusunan skripsi ini banyak hambatan serta rintangan yang penulis hadapi namun pada akhirnya dapat melaluinya berkat adanya bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak baik secara moral maupun spiritual. Untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Mahmutarom, HR, SH., MH selaku Rektor Universitas Wahid Hasyim Semarang.
2. Dr. Mastur, SH., MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim.
3. Anto Kustanto, SH, MH selaku Dosen Pembimbing I yang selalu meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan nasehat dengan baik selama penyusunan skripsi sehingga skripsi ini terselesaikan.
4. M. Arif Agung Nugroho, SH, MH selaku Dosen Pembimbing II yang selalu meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan nasehat dengan baik selama penyusunan skripsi sehingga skripsi ini terselesaikan.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim Semarang yang telah memberikan bekal penulis dengan berbagai ilmu selama mengikuti perkuliahan sampai akhir penulisan skripsi.
6. Ayah dan Ibu atas kasih sayang dan dukungan serta semangat yang telah diberikan kepada penulis.
7. Teman-teman yang sudah mendukung dan membantu.

Penulis mohon maaf atas segala kesalahan yang pernah dilakukan. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca untuk mendorong penelitian penelitian selanjutnya.

Semarang, 26 Agustus 2020

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Muhammad Ulil Albab', written in a cursive style.

Muhammad Ulil Albab

PERSEMBAHAN

Sebagai tanda bukti hormat dan rasa terima kasih, ku persembahkan karya ini untuk kedua orang tua ku tercinta. Terima kasih karena telah membesarkanku sampai saat ini, memberikan pendidikan seperti sekarang ini, semoga dengan karya ini bapak dan ibu bisa sedikit bangga denganku.

Terima kasih bapak, terima kasih ibu.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	1
PENGESAHAN.....	II
PERSETUJUAN.....	III
SURAT PERNYATAAN.....	IV
ABSTRAK.....	V
MOTTO.....	VI
KATA PENGANTAR.....	VII
PERSEMBAHAN.....	IX
DAFTAR ISI	X
BAB I PENDAHULUAN	
A. LATAR BELAKANG.....	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	5
C. KERANGKA PEMIKIRAN.....	5
D. TUJUAN PENELITIAN.....	6
E. MANFAAT PENELITIAN.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. PENGERTIAN HUKUM AGRARIA.....	9
B. PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL.....	11
C. PENGERTIAN SENGKETA PERTANAHAN.....	14.
D. ALTERNATIF PENYELESAIAN.....	17
BAB III METODE PENELITIAN	
A. PENDEKATAN DAN JENIS PENELITIAN.....	22
B. TEMPAT DAN WAKTU PENELITIAN.....	22
C. PENENTUAN SAMPEL.....	23
D. JENIS DAN SUMBER DATA.....	23
E. METODE PENGUMPULAN DATA.....	24
F. METODE PENGOLAHAN DATA.....	26
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
Kedudukan Badan Pertanahan Nasional.....	30

A. Kendala Dalam Menyelesaian Sengketa Pertanahan Di BPN Kota
Kudus..... 42

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pengertian agraria dalam perkembangan dimasa sekarang ini tidak hanya terbatas pada tanah saja, akan tetapi mencakup hal-hal yang lebih luas lagi. Terutama bila dihubungkan dengan Undang-undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD tahun 1945) khususnya pasal 33 ayat (3) yang berbunyi "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat" dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 khususnya Pasal 33 ayat (3) dan Undang-Undang Pokok Agraria, tidak menyebutkan secara tegas apa yang dimaksudkan dengan agraria itu.

Dilihat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa hukum agraria atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat dan seterusnya, kemudian dilanjutkan pada Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa

adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia yang merupakan kekayaan nasional.¹

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan makhluk hidup di dunia, oleh karena itu tanah mempunyai fungsi yang amat penting bagi kehidupan manusia. Kebutuhan akan tanah dari hari ke hari semakin meningkat antara lain disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah penduduk dan kegiatan pembangunan, sedangkan luas tanah terbatas dengan meningkatnya pembangunan disegala bidang semuanya ini memerlukan sarana tanah sebagai sarana dasarnya.

Seiring dengan perkembangan jaman dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sering sekali timbul permasalahan-permasalahan antara manusia dengan manusia lain yang objeknya tanah.

Tingginya masalah pertanahan di era sekarang ini tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga sangat mempengaruhi kinerja Pemerintah, dalam hal ini pemerintah telah menetapkan kebijakan pelayanan kepada masyarakat dalam pengelolaan dan pembangunan pertanahan. maka dari itu Badan Pertanahan Nasional merupakan bagian internal dalam pembangunan bangsa Indonesia. Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai pihak yang mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan.

¹ Abdul Hamid Usman, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, (Palembang: Tunas Gemilang Press, 2007) halaman 3.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga Pemerintah Non-Departement yang berada dibawah tanggung jawab kepada presiden, Dibentuknya Badan Pertanahan Nasional dengan tugas membantu presiden dalam mengeloia dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan Perundang-undangan lain yang meliputi peraturan-peraturan penggunaan, penguasaan, pendaftaran tanah, pengurusan hak-hak atas tanah dan lain-iain yang berkaitan dengan masalah kebijaksanaan yang telah ditetapkan oleh presiden.

Sebagaimana yang telah diketahui tugas pokok dari Badan Pertanahan Nasional adalah melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral sekaligus merupakan salah satu fungsi kantor pertanahan di Kabupaten/Kota, melaksanakan pelayanan pertanahan kepada masyarakat yang sering disebut dengan pelayanan publik.

Salah satu kegiatan dalam program Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia lainnya adalah percepatan penyelesaian kasus pertanahan. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang pengelolaan, pengkajian, dan kasus pertanahan, pengertian dari kasus pertanahan adalah sengketa tanah, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan

dan penyelesaian, sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kebijakan dari Badan Pertanahan Nasional.

Sengketa pertanahan adalah perselisihan antara orang-perorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Penekanan yang berdampak luas inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dan konflik pertanahan sengketa tanah dapat berupa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan kepemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.

Konflik pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosiopolitis.

Perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilakukan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Beberapa permasalahan sengketa pertanahan tersebut dapat diselesaikan dengan cara mediasi oleh kantor pertanahan (Badan Pertanahan Nasional), mediasi memiliki makna suatu penyelesaian masalah/sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang memiliki kewenangan memutus. Pihak netral

tersebut disebut mediator dengan tugas memberikan bantuan prosedural dan substansial.²

Dari uraian diatas maka terlihat bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai peran yang penting dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian sangatlah beralasan jika penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "KEDUDUKAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI MEDIATOR PARA PIHAK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI KOTA KUDUS"

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kedudukan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator para pihak dalam penyelesaian sengketa tanah di kota Kudus?
2. Apa saja kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan fungsi sebagai mediator ?

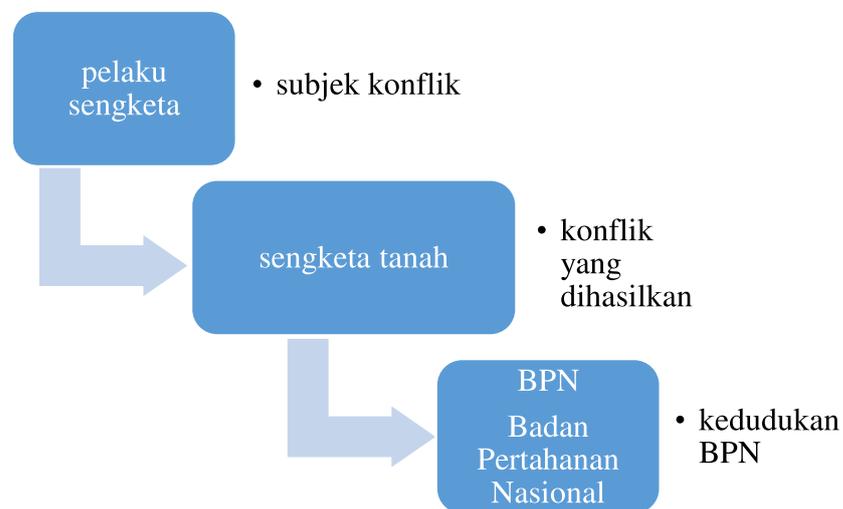
C. Kerangka Pemikiran

Sengketa Pertanahan menurut Rusmadi Murad (2007: 95) adalah Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau

² Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010) halaman 12.

dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.

Badan Pertahanan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah Non Departemen yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Untuk mengetahui kedudukan BPN sebagai mediator para pihak dalam penyelesaian sengketa pertanahan di kota Kudus, berikut disajikan kerangka pemikiran penelitian :



Gambar 1.1

Kerangka Pemikiran

D. Tujuan

Adapun tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kedudukan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator para pihak dalam penyelesaian sengketa tanah.

2. Untuk mengetahui kendala-kendala Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan fungsi sebagai mediator.

E. Manfaat

Hasil penelitian ini diharapkan akan memberi manfaat sebagai berikut :

1. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan di bidang sengketa pertanahan dan kedudukan BPN sebagai mediator para pihak dalam penyelesaian sengketa.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penulisan laporan dalam penelitian ini, maka disusun sistematika penulisan yaitu sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pendahuluan adalah bab pertama yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis menyajikan norma-norma hukum, teori-teori hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menyajikan secara sederhana langkah-langkah penelitian yang dilakukan untuk memperoleh data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan data atau informasi hasil penelitian yang sudah diolah, dianalisis, serta ditafsirkan dan dikaitkan dengan kerangka analisis pada bab II.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini berisi kristalisasi dari semua yang telah dicapai dari masing-masing bab sebelumnya, tersusun dari simpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Hukum Agraria

Kata Agraris berasal dari bahasa latin yaitu *agrarius* yang berarti adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah tanah. Adapun kata asal agraria yaitu dari bahasa Yunani atau Grikkpurba; *ager* dan dalam bahasa Belanda *akker*, yang artinya dalam bahasa Indonesia yaitu : ladang atau tanah pertanian atau hal-hal yang lebih luas tentang tanah, misalnya hukum pertanahan, pengikisan tanah atau erosi, kesuburan tanah, penghijauan, penyediaan tanah, perencanaan tanah, pangawetan tanah. Jadi menurut artinya semua hal yang berhubungan dengan tanah.

Pengertian agraria dalam perkembangan modern ini tidak terbatas pada pengertian tanah saja, tetapi mencakup hal-hal yang lebih luas lagi. Terutama jika dihubungkan dengan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 khususnya Pasal 33 ayat (3) dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang biasa disebut UndangUndang Pokok Agraria dan disingkat UUPA, yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960.³

Dengan pengertian yang disebutkan Pasal 48 Undang-Undang Pokok Agraria bahkan meliputi ruang angkasa, yaitu ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta

³ Abdul Hamid Usman, *Op. Cit*, halaman 2.

kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu.

Pengertian-Pengertian mengenai agraria umum berkaitan dengan tanah atau tanah pertanian karena dari istilah yang muncul dari bahasa latin yang hampir sama penyebutannya dengan agraria yakni agrarius yang berarti tanah untuk pertanian.

Dapat disimpulkan bahwa agraria adalah sesuatu yang membahas tentang segala bentuk mengenai tanah seperti pengikisan tanah, pertanian, perkebunan, persawahan dan lain sebagainya, namun tidak terbatas membahas hal-hal mengenai tanah tetapi dapat dikaitkan dengan Undang-Undang Dasar 1945 seperti menyangkut tentang kepemilikan atau sengketa tanah. Sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa pengertian agraria diidentikkan dengan tanah sehingga Hukum Agraria juga identik dengan Hukum Tanah.

Pengertian hukum agraria di dalam Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA adalah dalam arti pengertian luas bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum, tetapi merupakan kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. kelompok tersebut terdiri dari (Harsono, Boedi (2009:8)) :

1. Hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi.
2. Hukum air, yang mengatur hal-hak penguasaan atas air.

3. Hukum pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan dalam undang-undang di bidang pertambangan.
4. Hukum perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
5. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa (bukan Space Law), yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 UUPA.⁴

Pengertian agraria dalam arti luas adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Sedangkan pengertian agraria dalam arti sempit menurut Abdul Hamid Usman (2007: 6) adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah. Pengertian hukum yang tertulis adalah ketentuan-ketentuan atau kaedah-kaedah yang dibuat oleh suatu badan yang berkompeten untuk itu. Contohnya : Undang-Undang).⁵

Sedangkan hukum yang tidak tertulis adalah kebiasaan-kebiasaan yang dilakukan berulang-ulang hingga menjadi peraturan (hukum). Contohnya : Hukum Adat. Sesuai dengan pengertian sebagai pegangan dari hukum maka yang dimaksudkan dengan hukum agraria adalah keseluruhan

⁴ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 2010) halaman 8.

⁵ Abdul Hamid Usman, *Op Cit*, halaman 6.

kaedah-kaedah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur bidang agraria.⁶

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa hukum agraria merupakan suatu aturan yang sengaja dibuat dalam bentuk tertulis atau tidak tertulis agar dapat mengatur setiap kegiatan yang berkaitan dengan tanah yang merupakan suatu aturan atau kebijakan di bidang agraria yang dibuat oleh suatu bangsa atau negara dengan tujuan tertentu.

B. Peran Badan Pertanahan Nasional

Peran itu sendiri menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dapat diartikan suatu perangkat tingkah yang diharapkan di miliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat.⁷

Sedangkan untuk peranan merupakan suatu tindakan yang dilakukan oleh seseorang dalam suatu peristiwa. Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintahan non departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas dibidang pertanahan kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional ditiap-tiap Provinsi dan di daerah Kabupaten atau Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

⁶ Abdul Hamid Usman, *Op Cit*, halaman 6.

⁷ Tim Bentang Pustaka, *Kamus Saku Bahasa Indonesia*. Edisi Pertama, (Yogyakarta: Bentang Pustaka, 2010) halaman 69.

Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran, tanah dan lain-lain berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh presiden.

Tugas pokok Badan Pertanahan Nasional yaitu membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

Badan Pertanahan Nasional yang berperan sebagai wakil pemerintah non departemen yang bertanggung jawab langsung kepada Presiden, Badan Pertanahan Nasional atau BPN telah menetapkan visi dan misinya kedepan.

Visi Badan Pertanahan Nasional adalah menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

Sementara yang menjadi misi dari Badan Pertanahan Nasional terdiri dari beberapa poin yakni mengembangkan dan menyelenggarakan kebijakan pertanahan untuk:

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapat, serta pemantapan ketahanan pangan.
2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah (P4T).
3. Pewujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.
4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat.
5. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

Dengan demikian, upaya yang kemudian melekat pada lembaga Badan Pertanahan Nasional yang telah dijelaskan dalam visi dan misi Badan Pertanahan Nasional adalah segala perbuatan atau tindakan kepada masyarakat dalam rangka memeberikan pelayanan di bidang pertanahan.

C. Pengertian Sengketa Pertanahan

Istilah sengketa lebih sering ditemukan dan digunakan dalam kepustakaan ilmu hukum, misalnya sengketa perdata, sengketa dagang, sengketa keluarga, sengketa produsen dan konsumen, dan sengketa tata usaha negara, sehingga istilah penyelesaian sengketa atau *dispute resolution* lebih sering digunakan dalam lingkungan ilmu hukum.⁸

Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang atau perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Penekanan yang tidak berdampak luas inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan definisi konflik pertanahan. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaffaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan, dan sengketa hak ulayat.

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah biasanya bermula dari pengaduan satu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Sengketa pertanahan adalah perselisihan antara orang-perorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Penekanan yang berdampak luas inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dan konflik pertanahan sengketa tanah dapat berupa

⁸ Takdir Rahmadi, *Op Cit*, halaman 3.

administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan kepemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.

Konflik pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosiopolitis.

Perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilakukan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Beberapa permasalahan sengketa pertanahan tersebut dapat diselesaikan dengan cara mediasi oleh kantor pertanahan (Badan Pertanahan Nasional), mediasi memiliki makna suatu penyelesaian masalah/sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang memiliki kewenangan memutus. Pihak netral tersebut disebut mediator dengan tugas memberikan bantuan prosedural dan substansial.

Sengketa tanah pada dasarnya adalah masalah penggunaan tanah serta masalah penguasaan dan kepemilikan tanah, masalah penggunaan tanah dapat dibedakan menjadi dua hal yaitu masalah penggunaan tanah *existing*

(*present-use*) dan masalah rencana penggunaan tanah/tata ruang (*land use planning*).⁹

a. Masalah Penggunaan Tanah dan Rencana Penggunaan Tanah/Tata Ruang:

1). Penggunaan Tanah Sengketa tanah yang paling sulit diselesaikan adalah sengketa penggunaan tanah ini, yaitu penggarapan tanah atau penyerobotan tanah. Pengosongan tanah adalah persoalan yang sulit, dan membutuhkan dana yang besar. Pemidanaan kepada para penyerobot tanah ini ternyata tidak mampu membuat efek jera.

2). Rencana Penggunaan Tanah/Tata Ruang

Rencana penggunaan tata tanah/tata ruang adalah kewenangan Pemerintah Daerah (tertuang UUPA Pasal 14). Para pendiri negara Republik Indonesia ini sangat menyadari bahwa yang dapat memberikan kemakmuran kepada rakyat Indonesia sebagai mana dimaksud dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) adalah penggunaan tanahnya dan bukan hak atas tanah.

b. Masalah Penguasaan dan Kepemilikan Tanah

1). Persoalan Mengenai Kebenaran Materil Penguasaan dan Kepemilikan Tanah. Sertifikat hak atas tanah, kekuatan hukumnya sangat ditentukan oleh kekuatan hukum surat-surat tanah yang dijadikan atas hak. Termasuk dalam kebenaran materil ini adalah sebagai bukti

⁹ Mohammad Machtudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Preslasi Pustaka, 2014) halaman 63.

perolehan hak, dan cara perolehan hak. Selain dijumpai alas hak yang "bodong", juga ada perolehan hak yang tidak benar, misalnya perolehan hak yang dilakukan secara tidak benar.

2). Persoalan Kebenaran Formil Penguasaan dan Kepemilikan Tanah.

Kekuatan hukum hak atas tanah juga dapat ditentukan oleh kebenaran prosedur lahirnya hak atas tanah tersebut. Meskipun alas haknya benar, namun jika proses lahirnya hak atas tanah tidak benar, maka hak atas tanahnya juga akan lemah.¹⁰

Sengketa Tanah yang telah menjadi permasalahan rutin, memaksa Badan Pertanahan Nasional untuk mencari cara baru, agar bisa mengurangi permasalahan pertanahan dan mencari solusi untuk menyelesaikan permasalahan yang ada dengan efektif dan efisien.

D. Alternatif Penyelesaian Sengketa

Alternatif penyelesaian sengketa adalah penyelesaian sengketa melalui jalur non pengadilan yang cara penyelesaiannya dipimpin oleh pihak ketiga atau pihak netral dalam menyelesaikan sengketa. Di Indonesia istilah ADR (*alternative dispute resolution*) belum terlalu familiar dikenal oleh masyarakat, tetapi sebenarnya penyelesaian-penyelesaian sengketa secara konsensus sudah sangat lama diterapkan oleh masyarakat, yang intinya

¹⁰ *ibid*

adalah menekankan pada upaya musyawarah mufakat, kekeluargaan, perdamaian, dan sebagainya.

ADR (*alternative dispute resolution*) mempunyai daya tarik khusus di Indonesia karena keserasiannya dengan sistem sosial budaya tradisional berdasarkan musyawarah mufakat. Sehubungan dengan itu, istilah ADR perlu dicari pandanannya di Indonesia.

menurut Sophar Maru Hutagalung (2012: 311) sekarang ini dikenal beberapa istilah untuk ADR, antara lain:

1. Pilihan penyelesaian sengketa (PPS).
2. Mekanisme alternatif penyelesaian sengketa (MAPS).
3. Pilihan penyelesaian sengketa di luar pengadilan, Mekanisme penyelesaian sengketa secara kooperatif.¹¹

Penyelesaian sengketa melalui ADR masih dianggap sangat murah dan cepat. Oleh karena itu saat ini penggunaan cara penyelesaian di luar pengadilan lebih diminati dibandingkan penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 1 ayat 10 disebutkan bahwa “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang di sepakati oleh para pihak, yakni

¹¹ Sophar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) halaman 31.

penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian para ahli”.

Berikut penjelasan penyelesaian sengketa diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian para ahli:

- a. Konsultasi, menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tidak memberikan definisi mengenai apa yang diartikan dengan "konsultasi", tetapi menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) konsultasi adalah pertukaran pikiran untuk mendapatkan kesimpulan. Pada prinsipnya konsultasi juga dapat diartikan sebagai suatu tindakan yang bersifat privat (pribadi) antara pihak satu yang disebut dengan konsultan sebagai pihak yang memberikan pendapatnya tentang sesuatu hal dengan pihak lain yang disebut klien.
- b. Negoisasi Dari ketentuan Pasal 6 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 rumusan tentang negoisasi pada prinsipnya adalah memberikan kepada pihak-pihak terkait suatu alternatif untuk menyelesaikan sendiri masalah yang timbul di antara mereka secara sepakat di mana hasil dari kesepakatan tersebut di tuangkan dalam bentuk tertulis sebagai komitmen yang harus dilaksanakan kedua belah pihak.
- c. Mediasi, pengertian dari mediasi yaitu sebuah proses damai di mana para pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator (seorang yang mengatur pertemuan antara dua belah pihak atau lebih yang bersengketa) untuk mencapai hasil akhir yang adil, tanpa

membuang biaya yang terlalu besar, tetapi tetap efektif dan diterima sepenuhnya oleh kedua belah pihak yang bersengketa secara sukarela. Contoh kasus yang dapat diselesaikan dengan mediasi adalah Kasus pertanahan di desa Ngembalrejo, yakni sengketa kepemilikan tanah antara warga dengan pihak desa, yang kini ditangani oleh pihak BPN Kudus. Sekitar tahun 1971, seorang warga bernama Abdul memiliki tanah seluas 15 hektare di Desa Ngembalrejo, tetapi tidak ada bukti kepemilikan yang sah.

- d. Konsiliasi, adalah salah satu lembaga alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana disebut di dalam Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999. Konsiliasi permufakatan adalah penyelesaian sengketa dengan cara musyawarah, hakikatnya adalah untuk menghindari proses pengadilan dan akibat-akibat hukum timbul dari suatu putusan pengadilan.¹²

Indonesia mengenal Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, konsiliasi.

¹² *ibid*, halaman 314.

The logo of Universitas Wahid Hasyim Semarang is a circular emblem with a scalloped border. It features a central shield with an open book and a quill pen. The text 'UNIVERSITAS WAHID HASYIM' is written around the top half of the circle, and 'SEMARANG' is at the bottom. There are also stars and a sun-like symbol in the background.

HALAMAN INI TIDAK TERSEDIA

BAB III DAN BAB IV

DAPAT DIAKSES MELALUI

UPT PERPUSTAKAAN UNWAHAS

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan pada penelitian bahwa upaya yang dilakuka oleh BPN kota Kudus dalam mengenai sengketa-sengketa tanah sudah tergolong maksimal dimana setiap permasalahan pertanahan khususnya mengenai sengketa tanah, BPN berupaya menyelesaikanya baik melalui lingkup kantor BPN maupun yang sampai ke pengadilan, kedudukan Badan Pertanahan Nasional Kota Kudus, dalam menyelesaikan sengketa tanah para pihak berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang BPN di dalam pasal 1 yang menjelaskan tentang kedudukan BPN, peran BPN sebagai mediator penyelesaian sengketa merupakan penjabaran teknis dari tugas dan fungsinya dalam bidang pertanahan lembaga yang melaksanakan tugas Pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, sektoral, regional, berkewajiban untuk membantu para pihak yang ingin menyelesaikan kasus pertanahan secara non litigasi, mediasi, dan litigasi agar dapat di selesaikan di kantor pertanahan secara musyawarah.
2. Kendala BPN Kota Kudus dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, dalam penyelesaian sengketa pertanahan BPN sebagai berikut:

- a. Para pihak yang bersengketa sering mendapat kendala dalam proses penyelesaian kasus pertanahan terkadang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat sehingga kasusnya tidak dapat diselesaikan.
- b. Pada saat proses penyelesaian sengketa hendak dilaksanakan para pihak atau salah satunya tidak hadir maka proses penyelesaian sengketa tidak dapat dilaksanakan.

Dalam menyelesaikan sengketa pertanahan BPN juga melakukan kerja sama dalam pihak yang terkait maupun pemerintah daerah dalam hal menyelesaikan sengketa tanah.

B. Saran

1. Sehubungan demikian marak kasus pertanahan belakangan ini, sangat diharapkan peran BPN sebagai mediator sangat dibutuhkan maka perlu disosialisasikan kepada masyarakat peran mediator tersebut dan penguatan sumber daya manusia BPN yang profesional perlu ditingkatkan.
2. Diharapkan peran BPN sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah para pihak dapat menjadi alternatif yang memang keberadaannya sangat dibutuhkan masyarakat.
3. Hendaknya pertanahan nasional dalam mengatasi sengketa tanah para pihak bersangkutan lebih meningkatkan lagi pelayanan dan kinerja BPN dalam mengurus pertanahan khususnya masalah sengketa tanah, badan pertanahan nasional kota Kudus juga perlu meningkatkan upaya pencegahan terjadinya sengketa tanah .
4. Pihak-pihak yang bersengketa sebaiknya perlu memperhentikan dan juga mempertimbangkan upaya mediasi dan juga solusi solusi yang ditawarkan BPN guna dalam mempercepat proses penyelesaian sengketa tanah yang terjadi mewujudkan ketentraman dan kedamaian
5. Sebaiknya masyarakat ataupun lembaga lainnya agar mendaftarkan tanah hak miliknya dan juga memasang patok atau pembatas untuk megurangi terjadinya sengketa tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku :

Abdul Hamid Usman. 2007. Dasar dasar Hukum Agraria, Tunas Gemilang Press:
Palembang

Andi Prastowo. 2012. Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan
Penelitian, Gadjah Mada University Press: Yogyakarta

Boedi Harsono. 2009. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang
Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya. Djambatan: Jakarta

Cholid Narbuko. 2003. Metodologi Penelitian, PT. Bumi Aksara: Jakarta

Lexy J. Moloeng. 2002. Metode Penelitian Kualitatif. Remaja Rosdakarya:
Bandung

Rahmadi. 2010. Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat. PT
Raja Grafindo Persada: Jakarta

Soerjono Soekanto. 2012. Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia
Press: Jakarta

Sopnar Maru Hutagalung. 2012. Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif
Penyelesaian Sengketa. Sinar Grafika: Jakarta

Suharsimi Arikunto. 2002. Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek.
Rieneka Cipta: Jakarta

Tim Bentang Pustaka. 2010. Kamus Saku Bahasa Indonesia. Bentang Pustaka :
Yogyakarta

Zarqoni, Mohammad Machfudh. 2014. Hak Atas Tanah. Prestasi Pustaka: Jakarta

Undang- Undang :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok pokok
agrarian

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Altematif
Penyelesaian Sengketa

Peraturan-Peraturan Petinggi/Pejabat Negara

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang
Pengelolaan, Pengkajian dan Kasus pertanahan

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang BPN

Web/ internet :

<https://jurnalpantura.id/pengadilan-negeri-kudus-sidangkan-sengketa-tanah/>

<http://www.pengurusantanah.net>. Tugas dan Fungsi BPN (diakses tanggal 24
Agustus 2020)

<http://jurnalhukumku.id/konflik-tanah-dan-penyelesaiannya> (diakses tanggal 23 Agustus 2020)