

**PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN JUAL BELI  
HAK MILIK ATAS TANAH DAN HAMBATAN-HAMBATANNYA  
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang)**

**Dita Rizky Damayanti<sup>1</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang  
Jl. MT Haryono Nomor No. 193, Malang, Jawa Timur, Indonesia  
Email: ditardamayanti16@gmail.com

**ABSTRACT**

*Land dispute is a dispute that occurs between two or more people who feel disadvantaged in the use and control of their land rights, which can be resolved through mediation or court. Therefore, it is necessary to know what is the procedure for settling disputes over the sale and purchase agreement of land rights at the Jombang District Land Office? and What are the obstacles in settling disputes over the sale and purchase agreement of land rights at the Jombang District Land Office? This research is an empirical juridical research, with a qualitative descriptive analysis approach deductively. Based on this research it can be concluded that the settlement of disputes and conflicts is based on initiatives from the Ministry and / or public complaints.*

**Keywords : Settlement of Land Disputes and Barriers**

**ABSTRAK**

Sengketa tanah merupakan suatu perselisihan yang terjadi antara dua orang atau lebih yang merasa dirugikan dalam penggunaan serta penguasaan hak atas tanahnya, yang bisa diselesaikan melalui jalur mediasi ataupun jalur pengadilan. Oleh karena itu, perlu diketahui Bagaimana prosedur penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang? dan Apa saja hambatan-hambatan dalam penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang? Penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris, dengan metode analisis deskriptif kualitatif secara deduktif. Berdasarkan penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Penyelesaian sengketa dan konflik didasarkan pada inisiatif dari Kementerian dan/atau pengaduan masyarakat.

**Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa Tanah dan Hambatan-hambatannya**

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan suatu hal yang tidak bisa lepas dari kehidupan manusia. Hal itu bukan menjadi rahasia umum lagi bahwa dalam menjalankan suatu kehidupan setiap orang maupun suatu badan hukum memerlukan tanah sebagai tempat mencari nafkah, mendirikan rumah sebagai tempat tinggal, serta menjadi tempat dikuburkannya seseorang pada waktu meninggal dunia. Namun, kepentingan setiap pihak yang berbeda-beda terkadang menimbulkan tumpang tindih untuk mewujudkan kepentingan masing-masing.<sup>2</sup> Menurut Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan, bahwa *bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dapat dipergunakan yang sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*. Dari ketentuan Pasal tersebut hubungan antara negara dengan bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat.<sup>3</sup>

Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh seseorang dengan hak-hak yang telah disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Tanah bisa digunakan dan dimanfaatkan untuk membangun perumahan, pertanian, peternakan, serta usaha-usaha produktif lainnya. Maria R. Ruwiastuti menjabarkan bahwa ada dua fungsi tanah, antara lain yaitu: 1) sebagai suatu potensi ekonomis; dan 2) sebagai suatu potensi budaya.<sup>4</sup> Potensi ekonomis merupakan suatu potensi yang bisa meningkatkan pendapatan masyarakat yang berada di atas tanah tersebut. Tanah yang memiliki fungsi ekonomis berupa tanah hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral, maupun lahan-lahan pertanian. Sedangkan, dalam segi fungsi budaya bisa dilakukan suatu transaksi satu sama lain karena adanya pertemuan dua atau lebih suatu budaya dalam masyarakat.

Kepemilikan hak atas tanah dapat dialihkan kepada pihak lain salah satunya dengan melalui hibah, wasiat dan juga jual beli. Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu menyangkut tentang jual beli hak milik atas tanah. Jual beli adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh dua pihak dimana, pihak pertama menyerahkan suatu barang kepada pihak kedua yang memiliki kewajiban membayar atas suatu barang tersebut sesuai dengan kesepakatan. Dalam Pasal 1457 KUHPdata, dijabarkan bahwa

---

<sup>2</sup> Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, (2018), *Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan Di Indonesia*, Ju-Ke: Jurnal Ketahanan Pangan, Volume 2, Nomor 2, Hlm. 122

<sup>3</sup> Diyan Isnaeni, (2020), *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Prespektif Hak Menguasai Negara*, Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Volume 3, Nomor 1, Hlm. 96

<sup>4</sup> M. Arba, (2017), *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. 3, Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 15

jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak lain berkewajiban untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi ketika dua belah pihak telah mencapai suatu kesepakatan tentang barang yang akan diserahkan serta harga yang akan dibayar, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan juga pihak lain belum membayarnya.

Dalam melakukan kegiatan jual beli tanah sudah sewajarnya penjual dan pembeli melakukan di hadapan PPAT, karena para pihak akan mendapat alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah tersebut dan juga akta yang dibuat oleh PPAT juga bersifat otentik. Namun akan berbeda jika mereka melakukan kegiatan jual beli tanah dengan menggunakan akta di bawah tangan yang hanya mendapat selemba bukti pembayaran kwitansi saja. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat umum yang berwenang. Akta ini dibuat semata-mata oleh pihak yang berkepentingan saja. Hal tersebut ternyata masih banyak ditemukan di masyarakat Indonesia, termasuk di desa-desa yang ada di Kabupaten Jombang, hal ini akan menimbulkan dampak di kemudian hari yaitu terjadinya suatu persengketaan tanah.

Sengketa tanah merupakan suatu perselisihan yang terjadi antara dua orang atau lebih yang merasa dirugikan dalam penggunaan serta penguasaan hak atas tanahnya, yang bisa diselesaikan melalui jalur mediasi ataupun jalur pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui jalur Pengadilan dilakukan bila tidak tercapai kesepakatan saat menyelesaikan sengketa di luar pengadilan. Penyelesaian melalui jalur pengadilan terjadi jika salah satu pihak merasa dirugikan kemudian membuat laporan gugatan ke pengadilan. Adapun penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi karena itikad baik oleh para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian melalui jalur pengadilan. Program penyelesaian sengketa bisa dilakukan sebagai bentuk "kompensasi, kepuasan dan jaminan".<sup>5</sup> Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi termasuk upaya yang sederhana dan praktis dalam menyelesaikan suatu persengketaan, dengan mencari dan mempertemukan kesepakatan pemecahan masalah. Penyelesaian sengketa hak atas tanah dalam prakteknya bisa dilakukan melalui jalur mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Rumusan masalah dalam tulisan ini adalah Bagaimana prosedur penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang? dan Apa saja hambatan-hambatan dalam penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah

---

<sup>5</sup> Ahmad Bastomi, (2018), *The Implementation Of Transitional Justice in Contemporary Indonesia: A Lesson from Maluku Experience*, Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Volume 1, Nomor 1, Hlm. 86

di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang? Tulisan ini disusun dengan metode yuridis empiris, dengan pendekatan analisis deskriptif kualitatif secara deduktif, atas pendekatan tersebut digunakan beberapa data primer yakni wawancara ke Badan Penyelesaian Sengketa yang ada di Kantor Pertanahan, yang didukung dengan data sekunder berupa Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional, dan guna menemukan jawaban atas prosedur penyelesaian sengketa yang diangkat maka metode *deskriptif kualitatif* digunakan sebagai suatu teknik analisis prosedur penyelesaian sengketa.

## **PEMBAHASAN**

### **Prosedur Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang**

Timbulnya suatu sengketa tanah bermula dari pengaduan suatu pihak baik itu seseorang maupun suatu badan hukum yang berisi tuntutan hak atas tanah baik itu terhadap status tanah, maupun kepemilikannya dengan harapan pihak tersebut mendapat penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Salah satu permasalahan pertanahan yang ada di Indonesia antara lain yaitu dimana jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak tidak dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar, atau biasanya para pihak tidak melakukan jual beli tanah di depan PPAT, sehingga hal ini bisa menyebabkan tumpang tindih kepemilikan, baik adanya satu bidang tanah yang tumpang tindih dengan dua atau lebih alat bukti terhadap tanah, tumpang tindih batas dengan tanah yang ada di sebelahnya, batas yang tidak akurat, dan masih banyak lagi permasalahan. Dari semua permasalahan tersebut membutuhkan penyelesaian yang akurat dan cepat.<sup>6</sup> Sengketa tanah pada dasarnya dapat diselesaikan melalui:

#### **1. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi)**

Suatu sengketa tanah bisa diselesaikan salah satunya melalui jalur non litigasi (melalui lembaga pengadilan). Namun, penyelesaian sengketa tanah yang melalui jalur pengadilan membutuhkan waktu yang cukup lama, rumit, serta biaya yang tidak murah. Hal inilah yang terkadang membuat para pihak yang bersengketa enggan untuk melakukan penyelesaian melalui jalur pengadilan.

---

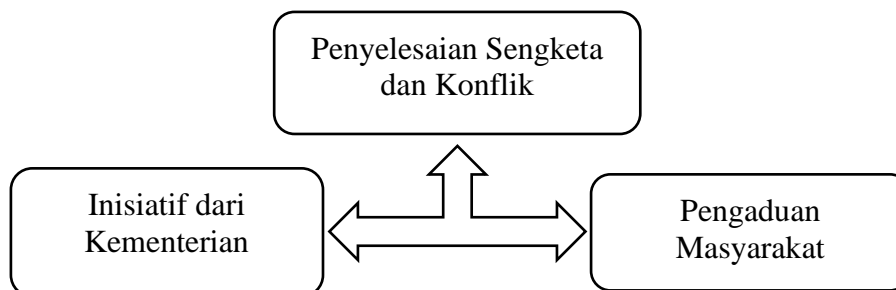
<sup>6</sup> Mudakir Iskandar Syah, (2019), *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhina Ilmu Populer., Hlm. 148

## 2. Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non litigasi merupakan penyelesaian yang paling diminati karena tidak membutuhkan banyak biaya dan terkesan cepat. Penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi bisa dilaksanakan melalui: Lembaga Adat, Lembaga Swasta , Kelurahan/Desa dan Kantor Pertanahan

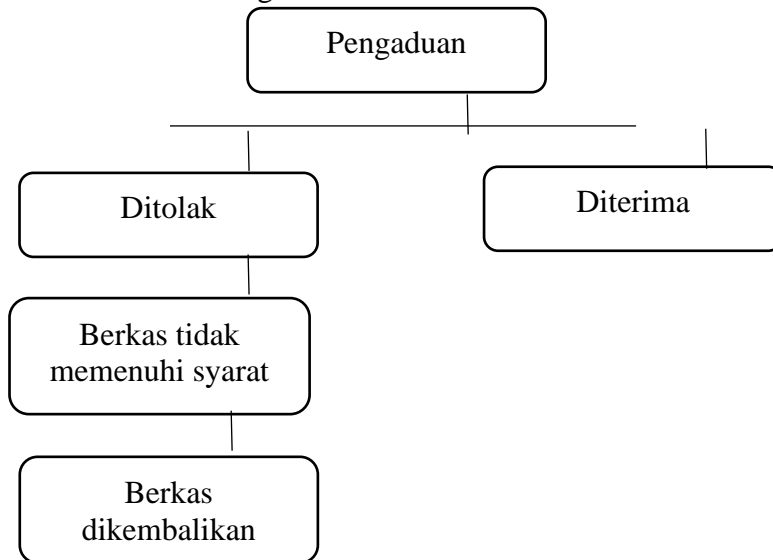
Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang merupakan salah satu Lembaga yang dapat menyelesaikan kasus di bidang pertanahan, salah satunya dengan melalui mediasi. Penyelesaian melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang mengutamakan prinsip *win win solution* artinya dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah harus dijalankan secara arif dan bijak. Berdasarkan Pasal 6 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan jika sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian melalui pengadilan, sedangkan pada Pasal 6 Ayar (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, menyebutkan jika penyelesaian sengketa melalui alternative penyelesaian sengketa diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak selama 14 (empat belas) hari dan hasilnya akan dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

### 1. Dasar Penyelesaian Sengketa dan Konflik



Dalam melaksanakan penyelesaian Sengketa atau Konflik berdasarkan Pengaduan masyarakat, Kementerian menerima pengaduan terkait sengketa dan konflik dari masyarakat. Pengaduan tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau website Kementerian yaitu [www.atrnbpn.go.id/Layanan-Publik/Pengaduan](http://www.atrnbpn.go.id/Layanan-Publik/Pengaduan). Setelah pengaduan diterima, petugas yang bertanggungjawab dalam menangani pengaduan melakukan pemeriksaan berkas Pengaduan. Petugas akan menyampaikan berkas pengaduan kepada pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan jika berkas pengaduan sudah memenuhi syarat. Pengaduan yang diterima langsung melalui loket Pengaduan, maka pihak pengadu akan diberi Surat Tanda Penerimaan Pengaduan. Namun, jika pengaduan tidak memenuhi syarat,

maka petugas mengembalikan berkas pengaduan kepada pihak pengadu dengan memberitahukan kekuranglengkapan berkas pengaduan secara tertulis. Setelah menerima berkas Pengaduan dari petugas, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan, mengadministrasikan pengaduan tersebut ke dalam Register Penerimaan Pengaduan.



## **2. Pengumpulan Data dan Analisis**

Data yang dikumpulkan bisa berupa:

- a. Data fisik dan data yuridis;
- b. Putusan pengadilan, berita acara pemeriksaan dari Kepolisian Negara RI, Kejaksaan RI, Komisi Pemberantasan Korupsi atau dokumen lainnya yang dikeluarkan oleh lembaga/instansi penegak hukum;
- c. Data yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang;
- d. Data lainnya yang terkait dan dapat mempengaruhi serta memperjelas duduk persoalan Sengketa dan Konflik; dan/atau
- e. Keterangan saksi.

Pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan melakukan:

- a. Validasi terhadap data yang kebenarannya dinyatakan oleh pejabat atau lembaga yang menerbitkan atau pencocokan dengan dokumen asli;
- b. Permintaan keterangan saksi yang dituangkan dalam Berita Acara.

## **3. Pelaksanaan Analisis**

Sengketa atau Konflik yang menjadi kewenangan Kementerian meliputi:<sup>7</sup>

- a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
- d. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
- e. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
- f. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- g. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
- h. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
- i. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
- j. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau
- k. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan

#### **4. Penyelesaian Sengketa Tanah**

Setelah menerima laporan, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil pengumpulan data dan analisis kepada:

- a. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah yang menjadi objek Sengketa dan Konflik diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau
- b. Menteri, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/ pengakuan, pembatalan hak atas tanah atau penetapan tanah terlantar yang menjadi objek sengketa dan konflik diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Menteri; dan/atau Sengketa dan Konflik termasuk dalam karakteristik tertentu.

Sengketa dan konflik dengan karakteristik tertentu meliputi:

- a. Menjadi perhatian masyarakat;
- b. Melibatkan banyak pihak;
- c. Mempunyai nilai yang tinggi baik dari segi sosial, budaya, ekonomi, kepentingan umum, pertahanan dan keamanan; dan/atau

---

<sup>7</sup> Pasal 11 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

- d. Permintaan instansi yang berwenang atau penegak hukum.

Setelah menerima hasil pengumpulan data dan hasil analisis, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Menteri memerintahkan pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara untuk menindaklanjuti proses penyelesaiannya.

Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik yang terbentuk pada Kementerian, terdiri dari:

- a. Dirjen yang menangani sengketa, konflik dan perkara, sebagai ketua merangkap anggota;
- b. Direktur yang menangani sengketa, konflik dan perkara, sebagai anggota;
- c. Direktur teknis terkait, sebagai anggota;
- d. Kepala Biro Hukum dan Humas, sebagai anggota;
- e. Kepala Kantor Wilayah BPN, sebagai anggota;
- f. Kepala Sub Direktorat yang menangani sengketa, konflik, dan perkara, sebagai anggota;
- g. Kepala Bidang Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, sebagai anggota;
- h. Kepala Kantor Pertanahan, sebagai anggota; dan
- i. Kepala Seksi, sebagai anggota;
- j. Staf yang menangani sengketa, konflik, dan perkara, sebagai anggota.

Pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara sebagaimana atau Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik mempunyai tugas antara lain:

- a. Melakukan pengkajian dan pemeriksaan lapangan;
- b. Melakukan paparan, apabila diperlukan; dan
- c. Menyusun serta menyampaikan Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

## **5. Pengkajian dan Pemeriksaan Lapangan**

Pengkajian tersebut dilakukan terhadap:

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

Hasil pengkajian juga diperlukan data tambahan berupa pencarian data secara mandiri, atau meminta data kepada para pihak. Dalam melaksanakan pengkajian perlu dilakukan pemeriksaan lapangan. Kegiatan pemeriksaan lapangan meliputi:

- a. Penelitian atas kesesuaian data dengan kondisi lapangan;
- b. Pencarian keterangan dari saksi-saksi dan/atau pihakpihak 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.



Hasil kegiatan pemeriksaan lapangan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan dan ditandatangani oleh petugas dan para saksi. Peserta Paparan juga terdiri dari:

- a. Pegawai/pejabat dari Kementerian, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan atau anggota Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik; dan/atau
- b. Instansi terkait, akademisi, unsur masyarakat dan/atau pemerhati/pegiat agraria dan penataan ruang, apabila diperlukan.

Hasil dari paparan dibuatkan Berita Acara Paparan yang ditandatangani oleh Pimpinan Paparan dan perwakilan dari peserta paparan.

#### **6. Penyelesaian Sengketa Tanah**

Penyelesaian sengketa atau konflik dapat dilakukan melalui Mediasi. Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan Mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan. Jika para pihak bersedia untuk dilakukan mediasi, maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari. Mediasi bertujuan untuk:

- a. Menjamin transparansi dan ketajaman analisis;
- b. Pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif;
- c. meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik;
- d. menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan; dan
- e. memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik melalui musyawarah.

Dalam mediasi terdapat beberapa peserta yaitu:

- a. Tim Pengolah;
- b. Pejabat Kementerian, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan;
- c. Mediator dari Kementerian, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan; Para pihak dan/atau pihak lain yang terkait; dan/atau
- d. Pakar dan/atau ahli yang terkait dengan sengketa dan konflik, instansi terkait, dan unsur masyarakat, tokoh masyarakat/ adat/ agama, atau pemerhati/ pegiat agraria dan penataan ruang, serta unsur-unsur lain, apabila diperlukan.

Peserta mediasi harus mendapat penugasan dari Kementerian, kecuali para pihak. Pelaksanaan Mediasi dicatat dalam notulensi dan hasil pelaksanaan Mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi. Berita Acara Mediasi memuat beberapa hal yaitu:

- a. Pokok masalah;
- b. Kronologi;
- c. Uraian masalah; dan
- d. Hasil mediasi.

Berita Acara Mediasi ditandatangani oleh Pejabat Kementerian, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan, mediator dan para pihak serta perwakilan dari peserta. Notulen mediasi dan Berita Acara Mediasi merupakan dokumen yang harus dilampirkan dalam Berkas Penanganan Sengketa dan Konflik, Berita Acara Mediasi dapat diberikan kepada para pihak. Dalam hal salah satu pihak tidak bersedia menandatangani Berita Acara Mediasi, ketidaksediaan tersebut dicatat dalam Berita Acara Mediasi. Ketika mediasi menemukan suatu kesepakatan, dibuatlah Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak. Perjanjian Perdamaian didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat.

#### **7. Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan**

Setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Menteri menyelesaikan sengketa dan konflik dengan menerbitkan:

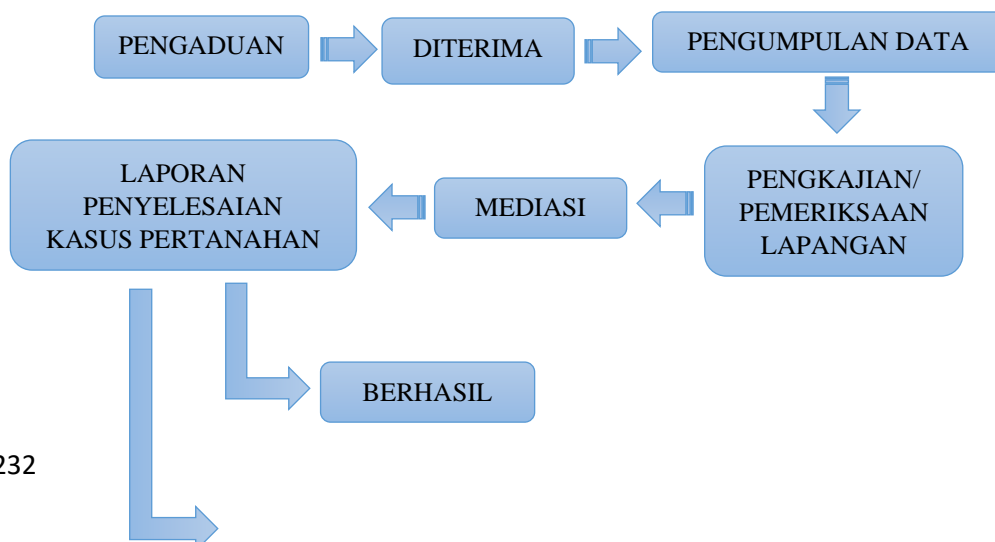
- a. Keputusan pembatalan hak atas tanah, merupakan pembatalan terhadap hak atas tanah, tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut;
- b. Keputusan pembatalan sertifikat, merupakan pembatalan terhadap hak atas tanah, tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut;
- c. Keputusan perubahan data pada sertifikat, surat ukur, buku tanah dan/atau daftar umum lainnya, dalam keputusan ini perlu adanya perubahan data pada keputusan pemberian hak atau keputusan konversi/penegasan/pengakuan, maka:
  - a. Menteri melakukan perbaikan terhadap keputusan pemberian hak;
  - b. Kepala Kantor Wilayah, melakukan perbaikan terhadap keputusan pemberian hak atau Keputusan konversi/ penegasan/ pengakuan hak dimaksud.
- d. Surat pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi.

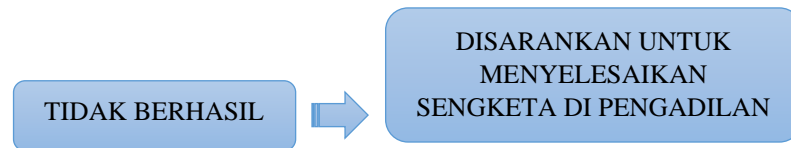
Penerbitan Keputusan tersebut dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja untuk Kepala Kantor Wilayah BPN, atau paling lama 14 (empat belas) hari kerja untuk Menteri, sejak Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik diterima. Keputusan tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan disertai dengan berkas penyelesaian sengketa dan konflik sesuai dengan kewenangan pembatalan. Kewenangan pembatalan tersebut terdiri atas:

- a. Menteri, untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan sengketa dan konflik dengan karakteristik tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016. Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dalam pemberian hak keputusannya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

### **8. Pelaksanaan Keputusan Penyelesaian**

Keputusan penyelesaian sengketa atau konflik dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam hal 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. Ketika jangka waktu yang diberikan telah berakhir dan para pihak tidak menyerahkan sertifikat, maka Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengumuman mengenai pembatalan hak atas tanah, pembatalan sertifikat atau perubahan data, di Kantor Pertanahan dan balai desa/kantor kelurahan setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari. Setelah adanya pemberitahuan atau pengumuman, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang menindaklanjuti keputusan yang berupa pembatalan hak atas tanah, pejabat yang berwenang melakukan pencatatan mengenai hapusnya keputusan pemberian hak, sertifikat, surat ukur, buku tanah dan daftar umum lainnya, pada sertifikat hak atas tanah, buku tanah dan daftar umum lainnya.





Salah satu contoh kasus sengketa jual beli tanah yang diselesaikan melalui Kantor Pertanahan yaitu kasus sengketa tanah di Desa Bawangan, Kecamatan Ploso, Kabupaten Jombang. Kasus ini bermula terjadi, ketika tanah milik Bapak Dugel yang ada di Desa/Dsn Bawangan telah bersertipikat atas nama M. Subchi, padahal surat asli tanah tersebut menurut keterangan Bapak Dugel masih berada di pihak ahli waris yaitu Bapak Dugel, hal tersebut menyebabkan adanya sertipikat ganda. Karena itu Bapak Dugel melakukan pengaduan ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Bapak Dugel melakukan pengaduan atas kasus tersebut melalui website resmi Badan Pertanahan Nasional yaitu [www.atrnbpn.go.id/Layanan-Publik/Pengaduan](http://www.atrnbpn.go.id/Layanan-Publik/Pengaduan) pada tanggal 12 Maret 2018. Setelah pengaduan diterima, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melakukan pengumpulan data memeriksa akan kebenaran data yang disengketakan. Setelah melakukan kegiatan pengumpulan data, maka akan dilaksanakan pelaksanaan analisis untuk mengetahui apakah kasus sengketa yang dilaporkan oleh Bapak Dugel termasuk kewenangan dari Kementerian Agraria atau bukan. Jika kasus yang dilaporkan oleh Bapak Dugel termasuk kewenangan Kementerian Agraria, maka kemudian Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengirimkan surat permohonan bantuan penyelesaian dan bantuan perlindungan hukum ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang. Bapak Tamik Slamet selaku pejabat yang berwenang menyelesaikan kasus sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang mengatakan bahwa jika terjadi suatu kasus sengketa tanah, maka para pihak akan diarahkan untuk menyelesaikan kasus sengketa melalui jalur mediasi agar tali silaturahmi antar para pihak tetap terjalin.<sup>8</sup> Surat Undangan Kehadiran untuk memberikan keterangan yang ditujukan kepada:

1. Kepala Desa Bawangan;
2. Bapak Dugel sebagai pihak pengadu;
3. Pimpinan Pondok Pesantren Sidikyah sebagai pihak yang dilaporkan.

Kemudian, pejabat penyelesaian sengketa melakukan pemeriksaan data lapangan dengan datang ke Kantor Desa Bawangan. Dalam kasus ini, yang hadir memenuhi surat undangan kehadiran untuk memberikan keterangan hanya pihak dari Pondok Pesantren

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan Bapak Tamik Slamet selaku pejabat yang bertugas dalam menyelesaikan sengketa tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang, 13 Januari 2020.

Sidikyah (pihak yang dilaporkan), sehingga keterangan hanya diperoleh dari satu pihak saja. Berdasarkan Pasal 39 Ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, apabila para pihak yang bersengketa sebanyak 3 (tiga) kali diundang tidak hadir, maka kasus sengketa tersebut akan batal dan dipersilahkan untuk menyelesaikan kasus tersebut ke pengadilan.

Akan tetapi, dalam kasus ini pihak pengadu meninggal dunia sebelum kasus sengketa itu selesai, sehingga kasus ini diteruskan oleh ahli waris pihak pengadu, dengan melampirkan bukti surat kematian serta surat kuasa. Setelah itu akan dilakukan mediasi. Mediasi baru bisa dilaksanakan/dimulai ketika para pihak yang bersengketa hadir dalam mediasi. Dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang berperan sebagai mediator. Peserta mediasi juga harus mendapat penugasan dari Kementerian kecuali para pihak yang bersengketa. Pelaksanaan mediasi dilakukan paling lama 30 hari (tigapuluh) hari. Dalam proses mediasi kasus sengketa Desa/Dsn Bawangan, pihak pengadu meminta kompensasi sebesar Rp. 400.000.000,- namun, pihak yang terlapor menolak untuk memberikan kompensasi. Sehingga mediasi tersebut tidak menemukan titik terang, dan Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang menyarankan agar kasus ini dilanjutkan ke pengadilan.

Bapak M. Toha Zaenal menambahkan bahwa ketika suatu tanah sedang dalam sengketa, maka pihak yang bersangkutan harus melakukan blokir untuk sertifikat tanah agar tanah tersebut aman. Syarat untuk melakukan blokir yaitu dengan mengumpulkan: (1) fotocopy kartu tanda penduduk pemohon; (2) fotocopy kartu tanda keluarga pemohon; (3) fotocopy sertifikat tanah; (4) surat permohonan blokir; (5) ajuan dari pengadilan untuk melakukan blokir (disertakan jika dilakukan melalui pengadilan); (6) ajuan keputusan dari kepolisian (disertakan jika melalui kepolisian).<sup>9</sup>

Apabila suatu pihak yang melakukan blokir melalui kepolisian atau pengadilan, maka disaat pihak tersebut ingin membuka blokirnya maka pihak tersebut wajib menyertakan ajuan keputusan dari pengadilan dan/atau dari kepolisian. Berikut data kasus pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang pada tahun 2019-2020 yang dilakukan dengan penyelesaian melalui mediasi:

| <b>Data Kasus Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang</b> |  |  |       |  |
|---|--|--|-------|--|
| <b>Tahun 2019-2020</b>  |  |  |       |  |
| Nomor   |  |  | Tidak |  |

<sup>9</sup> Wawancara dengan Bapak M. Toha Zaenal, 13 Januari 2020

|                         | Sengketa Tanah | Berhasil | Berhasil | Jumlah |
|-------------------------|----------------|----------|----------|--------|
| 1.                      | Desa Bawangan  |          | ✓        | 1      |
| 2.                      | Desa Pelabuhan | ✓        |          | 1      |
| 3.                      | Desa Ceweng    | ✓        |          | 1      |
| 4.                      | Desa Mayangan  |          | ✓        | 1      |
| Jumlah Kasus Yang Masuk |                |          |          | 4      |

### **Hambatan-Hambatan Dalam Penyelesaian Sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang**

Pada setiap kasus sengketa tanah masing-masing mempunyai karakteristik yang berbeda-beda antara satu kasus sengketa dengan kasus yang lain. Baik itu diselesaikan melalui jalur pengadilan maupun melalui jalur mediasi, di dalamnya terdapat faktor-faktor yang menghambat jalannya penyelesaian sengketa tersebut.

Kendala tersebut bisa bersifat ringan maupun bersifat berat. Kendala ataupun hambatan merupakan segala sesuatu yang bisa membuat upaya yang dilakukan manusia dalam penyelesaian kasus menjadi tidak lancar ataupun tidak berjalan lancar.

Penyelenggaraan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang dijalankan dengan baik dan sungguh-sungguh, namun terkadang hasil yang didapat kurang efektif karena terdapat beberapa faktor yang menghambat dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi. Beberapa faktor yang tersebut antara lain yaitu sebagai berikut:<sup>10</sup>

*Pertama*, salah satu pihak yang sedang dalam sengketa tidak hadir dalam proses mediasi. Saat proses mediasi akan dilaksanakan, maka pejabat yang berwenang dalam penyelesaian sengketa tanah akan membuat jadwal dimana para pihak serta para saksi akan bertemu untuk melaksanakan mediasi. Namun, terkadang salah satu pihak yang bersengketa tidak hadir dalam proses mediasi, sehingga hal ini tentu saja akan berdampak dalam proses mediasi, karena jika salah satu pihak tidak hadir pada pertemuan yang telah dijadwalkan maka proses mediasi tidak bisa dilaksanakan. Jika di hari pertama salah satu pihak tidak hadir dalam proses mediasi, maka pejabat yang berwenang dalam menyelesaikan sengketa tanah akan membuat jadwal pertemuan lagi. Jika setelah diundang sebanyak 3 (tiga) kali secara patut pihak yang bersengketa tidak hadir dalam mediasi, maka mediasi akan batal dan para pihak

---

<sup>10</sup> *Wawancara* Bapak Tamik Slamet Selaku Pejabat yang bertugas dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang, Tanggal 13 Januari 2020.

dipersilahkan untuk menyelesaikan sengketa tanah atau konflik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>11</sup>

Faktor kedua ialah diantara para pihak tidak ada yang mau mengalah. Dalam proses mediasi, rasa keegoisan diantara para pihak untuk menang sangat tinggi. Hal ini membuat salah satu pihak tidak ada yang mau mengalah dalam membuat suatu keputusan dalam proses mediasi, sehingga menghambat untuk membuat suatu keputusan dalam proses mediasi. Faktor ini sangat sering terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang.

Penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan dengan mediasi tidak mendapatkan hasil, maka pejabat yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah akan memberikan saran agar mereka melanjutkan kasus tersebut melalui jalur pengadilan. Dengan begitu para pihak akan mendapatkan hasil dari sengketa tanah tersebut.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Sesuai dengan Pasal 3 Huruf (f) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional melaksanakan fungsi yaitu melaksanakan perumusan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan. Dalam hal penyelesaian masalah, sengketa, dan konflik pertanahan dapat diselesaikan melalui mediasi. Sesuai dengan peraturan tersebut, Kantor Pertanahan wilayah Kabupaten Jombang, juga menyelesaikan suatu sengketa tanah dengan melalui jalur mediasi. Seperti yang dinyatakan oleh Bapak Tamik Slamet, yang merupakan pejabat pengurus penyelesaian sengketa tanah, beliau mengungkapkan bahwa jika masyarakat Jombang sedang dalam sengketa, maka Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang akan menyarankan untuk melakukan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dengan menggunakan prinsip *win-win solution*. Beberapa prosedur penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan wilayah Kabupaten Jombang yaitu:

- 1) Penyelesaian sengketa dan konflik didasarkan pada inisiatif dari Kementerian dan/atau pengaduan masyarakat.
- 2) Jika berkas memenuhi syarat, maka petugas akan menyampaikan berkas pengaduan kepada pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan.
- 3) Petugas kemudian melakukan kegiatan pengumpulan dan setelahnya melaporkan hasil pengumpulan data dan hasil analisis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

---

<sup>11</sup> Pasal 39 Ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

- 4) Setelah menerima hasil pengumpulan data dan hasil analisis, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Menteri memerintahkan pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara untuk menindaklanjuti proses penyelesaiannya.
- 5) Berdasarkan hasil pengumpulan data dan analisis, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara atau Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik, melakukan pengkajian.
- 6) Dalam melaksanakan pengkajian perlu dilakukan pemeriksaan lapangan. Pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara atau Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik membuat Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- 7) Dalam penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan dengan mediasi di Kantor

Badan Pertanahan Nasional, terdapat beberapa hambatan yang menyebabkan tidak tercapai titik terang sehingga penyelesaiannya akan dilanjutkan melalui pengadilan. Beberapa hambatan tersebut ialah:

- a. Salah satu pihak yang sedang dalam sengketa tidak hadir dalam proses mediasi, sehingga proses mediasi ini tidak akan bisa dijalankan sampai para pihak berkumpul.
- b. Dalam proses mediasi, rasa keegoisan diantara para pihak untuk menang sangat tinggi. Hambatan ini paling sulit untuk dihilangkan, karena pada dasarnya para pihak ingin menang dalam sengketa tersebut dan tidak ingin mengalah.

### **Saran**

Setelah melakukan penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang dan berdasarkan kesimpulan yang ada di atas, hal-hal yang perlu penulis sampaikan antara lain yaitu:

1. Kepada masyarakat yang akan melakukan transaksi jual beli tanah, sebaiknya dilakukan dengan melalui prosedur yang benar. Tidak hanya dilakukan hanya dengan membayar uang tunai saja, melainkan dengan dilakukan transaksi dihadapan PPAT. Agar, dikemudian hari tidak terjadi suatu sengketa tanah, misalnya, tumpang tindih kepemilikan sertifikat, baik adanya satu bidang tanah yang tumpang tindih dengan dua atau lebih alat bukti terhadap tanah, tumpang tindih batas dengan tanah yang ada di sebelahnya, atau batas yang tidak akurat.
2. Jika terjadi suatu sengketa tanah, masyarakat dianjurkan untuk menyelesaikannya dengan melakukan pengaduan di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Penyelesaian suatu sengketa tanah di Kantor Pertanahan dilakukan dengan melalui penyelesaian secara mediasi dengan menggunakan prinsip *win-win solution*, agar silaturahmi antar para pihak yang bersengketa



tetap terjalin. Namun, para pihak juga di mungkinkan untuk mengesampingkan rasa keegoisannya, supaya dalam proses mediasi didapatkan suatu hasil yang maksimal

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Petanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

### **Buku**

M. Arba. 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta; Sinar Grafika

Boedi Harsono. 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan

Marzuki Peter Mahmud. 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media

Nasution Bahder Johan. 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar

Perangin Effendi. 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali

Rahmadi Takdir. 2010, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: Radja Grafindo Persada

Winarta Frans Hendra. 2019, *Hukum Penyelesaian Sengketa: Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Jakarta: Sinar Grafika

Yusuf Muri. 2017, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, Jakarta: Kencana

**Jurnal**

Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, 2018. Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan Di Indonesia, *Ju-Ke: Jurnal Ketahanan Pangan*, Volume 2., Nomor 2

Diyan Isnaeni, 2020, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Prespektif Hak Menguasi Negara, *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Volume 4., Nomor 1

Ahmad Bastomi, 2018. *The Implementation of Transitional Justice in Contemporary Indonesia: A Lesson from Maluku Experience*. *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Volume 1., Nomor 1

**Majalah**

Sumardji. 2006. Dasar dan Ruang Lingkup Wewenang Dalam Hak Pengelolaan, Majalah Yuridika