

PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA MEDIASI

Muhammad Ikhsan , Muthia Septarina, Ningrum Ambarsari
Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan, NPM 17810242
Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan, NIDN : 1118098401
Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan, NIDN : 1111107401
muhikhsan0799@gmail.com

ABSTRAK

Muhammad Ikhsan. NPM. 17.81.0242. 2021.
*Peran Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah
Secara Mediasi*
Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Kalimantan.
Pembimbing I Ibu Muthia Septarina, S.H., M.H. Pembimbing II Ibu Ningrum Ambarsari,
S.H., M.H.

Kata kunci: *Peran, Penyelesaian, Sengketa Tanah*

Tujuan Penelitian ini adalah Untuk mengetahui Bagaimana Peran Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dalam Penyelesaian sengketa tanah secara Mediasi dan Untuk mengetahui Apa saja Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dalam Penyelesaian sengketa tanah secara mediasi.

Menurut hasil dari penelitian ini adalah **Pertama**, Peran Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dalam Penyelesaian sengketa tanah secara Mediasi. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi, Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian masalah pertanahan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan BPN. Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh BPN perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan BPN untuk mediator didalam penyelesaian sengketa pertanahan, karena pertanahan dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat maka tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi, hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak saja yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Oleh karena itu kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan. Penyelesaian sengketa tanah mencakup baik penanganan masalah pertanahan oleh BPN sendiri maupun penanganan tindak lanjut penyelesaian masalah oleh lembaga lain. **Kedua**, Kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dalam Penyelesaian sengketa tanah secara mediasi. Dalam hal ini Kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dalam Penyelesaian sengketa tanah secara mediasi yaitu Ketidakhadiran salah satu pihak yang bersengketa membuat sulitnya untuk melaksanakan mediasi, Salah satu pihak bersikeras untuk mempertahankan Hak Miliknya dan Terkadang sulitnya menekan ego masing – masing pihak yang bersengketa.

ABSTRACT

Muhammad Ikhsan. NPM. 17.81.0242. 2021.

The Role of the Banjarmasin City Land Office in the Settlement of Land Disputes by Mediation.
Essay.

Faculty of Law, Islamic University of Kalimantan.

Supervisor I Mrs. Muthia Septarina, S.H., M.H. Advisor II Mrs. Ningrum Ambarsari, S.H., M.H.

Keywords: *Role, Settlement, Land Dispute*

The purpose of this study was to find out how the role of the Banjarmasin City Land Office in resolving land disputes by mediation and to find out what obstacles were faced by the Banjarmasin City Land Office in resolving land disputes through mediation.

*According to the results of this study, **First**, the role of the Banjarmasin City Land Office in Land Dispute Resolution by Mediation. In carrying out this task, the settlement of land issues is one of the functions that fall under the authority of BPN. Land dispute resolution through mediation by BPN needs to be based on legal authorities based on laws and regulations. This is important as the BPN's basis for mediators in resolving land disputes, because land is controlled by aspects of public law and private law, not all land disputes can be resolved through mediation institutions, only land disputes which are under the full authority of the right holder can be resolved through the agency. mediation. Therefore, the agreement in the context of resolving disputes through mediation is subject to restrictions, this is intended so that the mediation decision does not violate the law and can be implemented effectively in the field. Land dispute resolution includes both the handling of land issues by BPN itself and the handling of follow-up to problem solving by other institutions. **Second**, the obstacles faced by the Banjarmasin City Land Office in resolving land disputes through mediation. In this case, the obstacle faced by the Banjarmasin City Land Office in resolving land disputes through mediation is that the absence of one of the disputing parties makes it difficult to carry out mediation, one party insists on maintaining his property rights and sometimes it is difficult to suppress the ego of each party to the dispute.*

1. Pendahuluan

a. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan salah satu negara agraris, sehingga tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan rakyat Indonesia. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Begitu pentingnya kedudukan tanah bagi manusia tidak jarang menyebabkan terjadinya sengketa tentang tanah. Sengketa tanah yang muncul akhir-akhir ini, semakin kompleks. Pemicunya, tak sebatas aspek ekonomi saja, melainkan sosial dan budaya bahkan juga agama. Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu 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.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan

hidup umat manusia. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.¹

Beberapa permasalahan tanah, bisa diselesaikan dengan baik oleh Kantor Pertanahan melalui mediasi. Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak ketiga yang tidak memihak bekerja sama dengan para pihak yang bersengketa membantu memperoleh kesepakatan memuaskan. Data di Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyebutkan, jumlah permasalahan tanah yang meliputi sengketa, konflik, dan perkara seluruh Indonesia 4.591 kasus. Hal itu menjadikan salah satu tantangan bagi BPN menuntaskan permasalahan itu dengan Operasi Tuntas Sengketa. Jangka waktu penyelesaiannya selama 60 hari, sedangkan Operasi Sidik Sengketa, jangka waktu penyelesaiannya 90 hari.

Pelaksanaan hasil mediasi hendaknya dikembalikan kepada itikad baik para pihak menyelesaikan permasalahan. Namun terlepas dari itikad baik tersebut, keputusan mediasi yang dihasilkan bersama akan lebih berkekuatan apabila pertama dapat didaftarkan di Pengadilan Negeri (PN) setempat, sehingga

¹ Abbas , Syahrizal. 2009. Mediasi dalam prespektif hukum syariah, hukum adat, dan hukum nasional. Jakarta : kencana prenada media group, Hlm. 56

disarankan apabila dalam setiap hasil mediasi, khususnya yang terkait dengan permasalahan tanah perlu dicantumkan klausul untuk ditindaklanjuti dengan pendaftaran di PN. Kedua, hasil mediasi ditindaklanjuti dengan dilakukannya perbuatan hukum di hadapan pejabat yang berwenang seperti notaris atau PPAT, bila terjadi peralihan haknya dapat segera didaftarkan di kantor Pertanahan. Dengan semakin diakuinya lembaga mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian permasalahan pertanahan, maka perlu dipopulerkan pula para "mediator".

- b. Rumusan Masalah
- Bagaimana Peran Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dalam Penyelesaian sengketa tanah secara Mediasi ?
 - Apa saja Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dalam Penyelesaian sengketa tanah secara mediasi ?

2. Alat dan Metode

Dalam Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum empiris. Yang diteliti adalah hasil temuan lapangan yang berkaitan dengan Peran Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dalam Penyelesaian sengketa tanah secara Mediasi .

Penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini adalah penelitian bersifat deskriptif analitis, karena data yang dikumpulkan ingin

menggambarkan tentang objek yang diteliti secara baik, jelas, dan dapat memberikan data yang akurat.

3. Pembahasan

a. Peran Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh BPN perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan BPN untuk mediator didalam penyelesaian sengketa pertanahan, karena pertanahan dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat maka tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi, hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak saja yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi.

Oleh karena itu kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan. Penyelesaian sengketa tanah mencakup baik penanganan masalah pertanahan oleh BPN sendiri maupun penanganan tindak lanjut penyelesaian masalah oleh lembaga lain. Berkait dengan masalah pertanahan yang diajukan, BPN mempunyai kewenangan atas

prakarsanya sendiri untuk menyelesaikan permasalahan yang dimaksud.²

Dalam sengketa yang dihadapi oleh para pihak, penyelesaian sengketa tidaklah selalu harus dilakukan di pengadilan akan tetapi bisa dilakukan sendiri diantara mereka menurut dasar musyawarah dan mufakat, serta yang terpenting adalah adanya rasa kekeluargaan, karena cara ini tidak merusak hubungan kekerabatan diantaranya. Akan tetapi apabila didalam musyawarah untuk mencapai mufakat tersebut mengalami kegagalan, maka biasanya mereka membawa persoalan tersebut kekelurahan atau ke kantor pertanahan dalam hal ini kepala desa atau Kepala Kantor Pertanahan yang membantu penyelesaian, dalam hal ini mereka hanya berperan sebagai penengah atau sering disebut dengan seorang mediator.

Dalam hal ini Mediator di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin mempunyai syarat tertentu yaitu : mediator karena jabatan dan mediator mengikuti diklat atau memiliki sertifikat mediator³. mediasi dilaksanakan oleh pejabat /pegawai yang ditunjuk dengan surat tugas/surat perintah dari kepala kantor pertanahan kabupaten/kota/ kotamadya, kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi, kepala badan pertanahan nasional. Mediator yang melakukan mediasi tersebut adalah

² Sudikno Mertokusumo. 1984. *Hukum dan Politik Agraria*. Karunia : Jakarta. Hlm. 67

³ Wawancara dengan M. Latief R Kasubsi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada tanggal 28 Juli 2021

termasuk tipe authoritative mediator, para pihak yang bersengketa harus mempunyai kepentingan langsung.

Putusan mediasi harus ditandatangani oleh para pihak, mediator dan saksi-saksi. Penandatanganan hendaknya dilakukan pada hari dan tanggal saat diambilnya putusan tersebut secara bersamaan dan tidak diperkenankan dilakukan secara terpisah. Salah satu ciri dari penyelesaian masalah dengan mediasi adalah putusannya merupakan kehendak yang dirumuskan secara bebas oleh para pihak.

Mereka boleh menentukan pilihan penyelesaian masalahnya karena itu putusan penyelesaian masalah dirumuskan dalam bentuk suatu kesepakatan (agreement). Akibat untung-rugi yang timbul dari putusan tersebut merupakan resiko sepenuhnya dari para pihak. Setiap lembaga penyelesaian sengketa mengandung keuntungan dan kekurangannya masing-masing, karena pendekatan penyelesaian yang dipergunakan berbeda-beda. Proses mediasi dalam rangka penyelesaian sengketa menggunakan pendekatan yang memberikan perhatian utama pada kepentingan-kepentingan yang berkaitan dengan persoalan yang diajukan oleh para pihak (interest based).

Hal seperti ini tidak mungkin ditemukan dalam penyelesaian sengketa di depan pengadilan karena disana putusan penyelesaian sengketa didasarkan pengkajian atas kebenaran bukti-

bukti yang seringkali hanya dilihat dari segi formal dan segi waktu penyelesaian sengketa serta bukan kebenaran materiil. Penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan memerlukan waktu yang sangat lama. Hal ini disebabkan adanya upaya-upaya hukum yang disediakan bagi pihak-pihak yang tidak puas terhadap penyelesaian sengketa yang telah diputus. Bahkan proses peradilan dapat diulang-ulang dengan menggunakan lembaga peradilan yang berbeda maupun dalam perkara yang berbeda. Setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap pun, pelaksanaan eksekusinya juga sering tidak sederhana.

Berbeda dengan melalui lembaga mediasi, para pihak dapat mengemukakan kehendaknya dan akan dipertemukan guna mencari penyelesaian yang terbaik melalui negosiasi-negosiasi sehingga menghasilkan kesepakatan penyelesaian sengketa yang dapat diterima oleh kedua belah pihak, dan tidak kalah pentingnya adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak dalam menyelesaikan sengketanya. Secara umum mediasi memang memerlukan biaya, namun tidak sebesar yang diperlukan untuk proses diperadilan. Khusus mediasi di bidang pertanahan yang dilakukan oleh BPN tidak dikenakan biaya. Meskipun dari berbagai hal mediasi mengandung banyak keunggulan, bukan berarti tidak terdapat kelemahan. Kelemahan mediasi terletak pada “kekuatan mengikatnya“ putusan mediasi.

b. Kendala Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan kota Banjarmasin

Prinsip penyelesaian sengketa melalui mediasi tunduk pada kesepakatan para pihak yang bersengketa. Hal ini dapat dilihat dari sifat kekuatan mengikat dari kesepakatan hasil mediasi didasarkan ada kekuatan kesepakatan bersama berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara. Dengan demikian prinsip pilihan mediasi tunduk pada kehendak atau pilihan bebas para pihak yang bersengketa. Mediasi tidak bisa dilaksanakan apabila salah satu pihak tidak menginginkannya.

Mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur yang disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak.⁴

Dalam hal ini Kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dalam Penyelesaian sengketa tanah secara mediasi yaitu :

1. Ketidakhadiran salahsatu pihak yang bersengketa membuat sulitnya untuk melaksanakan mediasi..
2. Salah satu pihak bersikeras untuk mempertahankan Hak Miliknya.

⁴ Amriani, Nurnaningsih. 2011. Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan. Rajawali Pers. Hlm. 34

3. Terkadang sulitnya menekan ego masing – masing pihak yang bersengketa.⁵

4. Kesimpulan

- a. Peran Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dalam Penyelesaian sengketa tanah secara Mediasi. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi, Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian masalah pertanahan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan BPN. Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh BPN perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan BPN untuk mediator didalam penyelesaian sengketa pertanahan, karena pertanahan dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat maka tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi, hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak saja yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Oleh karena itu kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi

⁵ Wawancara dengan M. Latief R Kasubi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada tanggal 28 Juli 2021

tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan. Penyelesaian sengketa tanah mencakup baik penanganan masalah pertanahan oleh BPN sendiri maupun penanganan tindak lanjut penyelesaian masalah oleh lembaga lain.

b. Kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dalam Penyelesaian sengketa tanah secara mediasi. Dalam hal ini Kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dalam Penyelesaian sengketa tanah secara mediasi yaitu :

- a. Ketidakhadiran salah satu pihak yang bersengketa membuat sulitnya untuk melaksanakan mediasi.
- b. Salah satu pihak bersikeras untuk mempertahankan Hak Miliknya.
- c. Terkadang sulitnya menekan ego masing – masing pihak yang bersengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Abbas , Syahrizal. 2009. Mediasi dalam prespektif hukum syariah, hukum adat, dan hukum nasional. Jakarta : kencana prenatal media group.

Sumber Data Ktr/Bpn Kota Banjarmasin

Urip Santoso. 2013. Hukum Agraria. Jakarta: Kencana, Hlm. 9-10.

Irawan Soejito, 1984, Sejarah Daerah Indonesia, Pradaya Paramita : Jakarta, Hlm, 54

Soekanto, Soejono. 1990. Sosiologi suatu Pengantar. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Umam, Khotibul. 2010. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan . Yogyakarta : Pustaka Yustisia.

Sufiarma, Andi. 2007. <http://fiaji.blogspot.com/2007/09/penyelesaia-sengketa-pertanahan-fia-s.html>

Sumber Data Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin

Sudikno Mertokusumo. 1984. *Hukum dan Politik Agraria*. Karunia : Jakarta. Hlm. 67

Wawancara dengan M. Latief R Kasubsi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada tanggal 28 Juli 2021

Amriani, Nurnaningsih. 2011. Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan. Rajawali Pers. Hlm. 34

Gatot Sumarsono. 2006. Arbitrase dan Mediasi di Indonesia. Jakarta : PT GramediaPustaka Umum . Hlm. 73