

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Permasalahan mengenai pertanahan tidak akan pernah surut seiring dengan berkembangnya masyarakat. Kebutuhan akan tanah baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai salah satu modal dasar dalam kegiatan usaha semakin meningkat maka tanah sebagai komoditas ekonomi menjadi sangat rawan dalam menimbulkan sengketa pertanahan.

Keadaan ekonomi dan sengketa pertanahan adalah dua hal yang saling berkaitan erat dan saling mempengaruhi satu sama lain. Setiap tanah yang dipersengketakan dapat dipastikan akan menjadi lahan yang tidak produktif karena selama terjadinya sengketa tidak dapat ditentukan pihak yang menguasai dan atau mengelola tanah tersebut. Keadaan seperti itu tentu saja merugikan secara langsung terhadap para pihak yang bersangkutan dan apabila terjadi dalam skala besar dapat dipastikan akan merugikan negara.

Tanah sejak awalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seseorang yang menjual tanah berarti menjual miliknya sendiri, yang benar dia hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selama dikuasainya.¹ Hal tersebut menunjukkan bahwa tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga mempunyai fungsi sosial yang berarti hak atas tanah tidak mutlak. Kebutuhan

¹ Soedharyo Soimin, 1993, *Status Hak Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.82.

akan tanah seiring bertambahnya tahun semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang tidak lepas dengan tanah. Tanah tidak hanya digunakan sebagai tempat untuk mendirikan bangunan untuk tempat tinggal, untuk bekerja tetapi juga dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman di bank, untuk keperluan jual beli, sewa-menyewa. Begitu pentingnya kegunaan dari tanah bagi kepentingan umum, orang atau badan hukum.²

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pokok Agraria menyebutkan tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Apabila fungsi sosial tersebut dijunjung tinggi maka sengketa pertanahan pasti dapat dihindari.

Kasus masalah pertanahan yang muncul di Indonesia karena tanah merupakan sumberdaya dan faktor produksi utama, baik untuk kepentingan individu, kelompok atau suatu badan usaha, sehingga untuk mengatasi permasalahan di bidang pertanahan tidak hanya mengindahkan prinsip-prinsip

² Florianus, S.P Sangsun, 2008, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visi Media, hlm. 1

hukum, akan tetapi juga harus memperhatikan asas kesejahteraan agar masalah pertanahan tidak terus berkembang yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.³

Pola penguasaan dan kepemilikan tanah merupakan faktor yang berkaitan dengan banyak aspek, tanah juga memiliki fungsi dalam aspek ekonomi, politik dan kebudayaan jadi bukan hanya dalam aspek sosial aja.⁴ Tanah juga berkaitan dengan sistem birokrasi yang mengatur kepemilikan tanah tersebut dengan memberikan penjelasan mengenai status kepemilikan atas tanah tersebut.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 di dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak menguasai negara atas tanah menguraikan bahwa kewenangan dari negara meliputi:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

³ Abdurrahman, 1983, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia*, Bandung, Alumni, hlm. 38

⁴ Nur Aini Setyawati, dkk. *Konflik Pemilikan dan Penguasaan Tanah di DIY setelah Reorganisasi Agraria 1960*, Yogyakarta: CV Smartmedia Utama. 2015, hlm.1.

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;

Berdasarkan kewenangan di atas, negara dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum. Hak atas tanah tersebut dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang sifatnya sementara seperti hak gadai, hak menumpang, hak usaha bagi hasil, hak sewa tanah pertanian. Penjelasan tersebut cukup jelas bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak tertentu di permukaan bumi, yang terbatas luas dengan berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, dalam pengertian yuridis berdimensi tiga, yaitu lebar, panjang dan tinggi yang dipelajari dalam hukum penataan ruang.⁵

Selain itu, berdasarkan kewenangan negara menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa dapat kita ketahui bahwa wewenang untuk menyelesaikan sengketa pertanahan ada pada negara.

Penyelesaian terhadap sengketa tanah pada umumnya ditempuh melalui jalur litigasi. Penyelesaian dengan jalur ini memaksa para pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya. Terlebih, proses peradilan yang panjang membuat

⁵ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, hlm 10

membuat tanah berada dalam status *quo* sehingga tanah yang dimaksud tidak dapat dimanfaatkan.

Mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa pertanahan telah banyak ditempuh dan menghasilkan hasil yang positif. Hal itu dikarenakan mediasi memiliki kelebihan antara lain waktunya singkat, biaya ringan, dan proses yang sederhana. Pihak yang bersengketa akan merasa lebih “berdaya” dibandingkan dalam proses litigasi karena merekalah yang menentukan hasilnya sendiri. Di samping itu, dalam mediasi para pihak akan lebih terbuka terhadap adanya nilai-nilai lain di samping faktor yuridis.⁶

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintahan non kementerian yang melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi yang salah satunya adalah perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan. Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.

Pengaturan lebih lanjut mengenai fungsi perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan, diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

⁶ Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, hlm 197.

3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 dikenal gelar mediasi sebagai mekanisme kelembagaan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka penanganan dan/atau penyelesaian kasus pertanahan melalui musyawarah.

Mediasi penyelesaian sengketa pertanahan bukanlah hal asing di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Hal ini dikarenakan sebagian besar wilayah Kabupaten Sleman adalah wilayah pedesaan, sehingga masyarakat Kabupaten Sleman masih mengedepankan prinsip musyawarah mufakat dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Tidak seperti masyarakat perkotaan yang cenderung menyelesaikan sengketa pertanahan secara litigasi.

Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka tidak mengherankan jika setiap manusia ingin memiliki dan menguasainya yang dapat mengakibatkan timbulnya masalah-masalah pertanahan. Demi tercapainya masyarakat yang sejahtera lahir batin dan terciptanya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila, maka persoalan tanah harus dikuasai negara dan menjadi tanggung jawab bersama demi terwujudnya kemakmuran rakyat sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.⁷

⁷Handriansyah Siregar, 2008, "*Peranan Kantor Pertanahan dalam Penanggulangan Masalah Penguasaan Hak Atas Tanah di Kota Yogyakarta*", Skripsi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm.6

Penulisan hukum ini, Penulis membatasi sampel data yang diambil hanya pada tahun 2017 saja. Hal ini agar data yang disampaikan pada penulisan hukum ini merupakan data terkini yang berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan hukum dengan judul “PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN SECARA MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN PADA TAHUN 2017”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis dapat merumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sleman?
2. Apa hambatan yang dihadapi dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis melalui penelitian ini dapat digolongkan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu sebagai berikut:

1. Tujuan Obyektif

Tujuan Obyektif dari penulisan hukum ini adalah :

- a. Untuk mengetahui prosedur penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sleman.
- b. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman.

2. Tujuan Subyektif

Penulisan hukum ini dilakukan untuk memperoleh data yang relevan dengan topik yang diteliti dalam rangka penyusunan Penulisan Hukum sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Memberikan gambaran proses penyelesaian sengketa pertanahan khususnya yang ditempuh dengan jalur mediasi, yang sesuai dengan hukum agraria yang berlaku di Sleman kepada pihak-pihak yang bersengketa.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis bagi masyarakat adalah memberikan pengetahuan yang jelas mengenai Peraturan Perundang-undangan tentang Hukum Agraria dan Tata Ruang terhadap kaitannya dengan proses penyelesaian sengketa pertanahan dengan jalur mediasi.