

## Penanganan Kasus-Kasus Tanah

**Mizlan**

Kantor Pertanahan

Email : [Mizlanlalan7068@gmail.com](mailto:Mizlanlalan7068@gmail.com)

### Abstrak

Sebagaimana di ketahui bersama bahwa tanah merupakan kepentingan pokok manusia, hal ini di sebabkan karena tanah mempunyai nilai yang tinggi di lihat dari sisi apapun oleh karena itu perlu perlindungan terkait dengan hak-hak atas tanah yang di miliki oleh seseorang agar tidak menimbulkan kasus-kasus pertanahan. Berdasarkan catatan Akhir Tahun 2021 dari Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) maka telah terjadi 207 letusan konflik di 32 Provinsi yang tersebar di 507 desa/kota. Di karenakan kasus tanah meningkat maka di keluarkan aturan Permen terkait penanganan kasus, di sini sejauh mana efektifitas dalam penanganan kasus yang terjadi melalui Permen tersebut, dan bagaimana penyelesaikan agar sengketa dan konflik teratasi dengan baik. Dalam penulisan ini maka metode yang di gunakan yaitu dengan cara penelitian yuridis empiris. Dari hasil kesimpulan maka berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan maka Kasus pertanahan di golongkan menjadi 3 yaitu Sengketa, Konflik dan Perkara dan dalam penanganannya masih dapat di gunakan proses mediasi tetapi hal tersebut kurang efektif dalam penanganan kasus, dan untuk dapat menyelesaikan agar sengketa dan konflik teratasi maka di perlukan hal hal sebagai berikut:

1. Undang undang di masing masing sektor pemerintah yang di buat antara satu dan lainnya lebih di sederhanakan dan tidak tumpeng tindih;
2. Di bidang kelembagan maka perlu di pikirkan satu lembaga independent untuk pengurusan terkait masalah tanah;
3. Segera untuk dapat di jalankan zona nilai tanah bagi pemerintah agar apabila terdapat pengadaan tanah serta jual beli dapat teratasi dengan baik;
4. Mereka yang memiliki sertifikat sertifikat produk lama segera untuk dilakukan Plotting terkait tanah agar terdata di KKP ATR/BPN

**Kata Kunci :** *Penanganan Kasus Pertanahan*

### Abstract

As we all know that land is a basic human interest, this is because land has a high value from any side, therefore it is necessary to protect the rights to land owned by someone so as not to cause land cases. Based on the 2021 End of Year records from the Agraria

Reform Consortium (KPA), there have been 207 conflict eruptions in 32 provinces spread over 507 villages/cities. Due to the increase in land cases, a regulation regarding case handling was issued, here is the extent of effectiveness in handling cases that occur through the Ministerial Regulation, and how to resolve it so that disputes and conflicts are resolved properly. In this paper, the method used is by means of empirical juridical research. From the conclusions, based on the Minister of ATR/BPN Regulation Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases, land cases are classified into 3 namely Disputes, Conflicts and Cases and in their handling, the mediation process can still be used but it is less effective in handling cases, and to be able to resolve disputes and conflicts, the following are needed:

1. Laws in each government sector that are made between one another are more simplified and do not overlap;
2. In the field of glue, it is necessary to think of an independent institution for the management of land problems;
3. Immediately to be able to run a land value zone for the government so that if there is land acquisition and buying and selling, it can be resolved properly;
4. Those who have certificates of certificates for old products are immediately carried out Plotting related to land so that they are recorded at KKP ATR/BPN.

**Keywords:** *Handling Land Cases*

## PENDAHULUAN

Dalam Konsep hukum pertanahan indonesia pada dasarnya seluruh tanah merupakan karunia dari tuhan yang maha esa kepada seluruh bangsa indonesia maka tanah yang ada di Indonesia adalah milik bangsa indonesia sehingga di kenal dengan istilah atau asas *Hak Bangsa Indonesia*, di karenakan Hak Bangsa indonesia maka negara sebagai organisasi kekuasaan berwenang mengatur pelaksanaan terkait dengan tanah, hal ini juga di sebabkan karena tanah sendiri di Kuasai oleh negara sebagaimana di jelaskan bahwa “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh Negara” berdasarkan hal tersebut maka di kenal dengan istilah atau asas Hak Menguasai Negara, dalam hal ini maka hak menguasai Negara bukan berarti Negara yang memiliki tanah tetapi hanya menguasai dan mengatur terkait tanah salah satunya dalam pelaksanaannya tentang Tanah, hak atas tanah tersebut telah di atur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).

Dalam buku Hukum Agraria Indonesia yang di buat oleh Prof. Boedi Harsono, telah disebutkan bahwa Hak Bangsa adalah hak penguasaan tanah yang tertinggi di samping hak hak penguasaan lain yang ada di bawahnya, di mana hak penguasaan tanah itu tersusun dalam tata urutan sebagai berikut:

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA);
2. Hak Menguasai oleh Negara atas tanah (pasal 2 UUPA);
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum adat (Pasal 3 UUPA);
4. Hak hak Perorangan
  - a. Hak Atas tanah (Pasal 4 UUPA)
    - i. Primer antara lain (Pasal 16 UUPA):
      - Hak Milik;
      - Hak Guna Bangunan;

- Hak Guna Usaha Yang di berikan oleh Negara;
  - Hak Pakai yang di berikan oleh Negara;
- ii. Sekunder antara lain (Pasal 37, 41, 53 UUPA);
- Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang di berikan oleh pemilik tanah;
  - hak gadai;
  - hak usaha bagi hasil hak menumpang;
  - hak sewa.
- b. Wakaf (Pasal 49 UUPA);
- c. Hak Jaminan Atas tanah.

Sebagaimana di ketahui bersama bahwa tanah merupakan kepentingan pokok manusia, hal ini di sebabkan karena tanah memiliki nilai yang tinggi di lihat dari kacamata apapun termasuk sosiologi, Antrapologgi, Psikologi, Politik, Militer, dan Ekonomi. Dalam menjalankan kehidupan maka sesorang atau badan hukum memerlukan tanah untuk menjalankan kegiatan sehari-hari baik untuk tempat tinggal, pembangunan, perkebunan, investasi dan lain sebagainya. Pertumbuhan penduduk di bumi terus meningkat maka oleh sebab itu akan mengakibatkan kebutuhan untuk tanah semakin sulit, di satu sisi permohonan kepemilikan akan tanah terus bertambah sedangkan di sisi lainnya jumlah tanah itu sendiri akan tetap dan tidak akan bertambah, maka oleh sebab itu perlindungan akan hak-hak atas tanah yang di miliki menjadi penting karena jika tidak akan menimbulkan kasus-kasus pertanahan yang semakin lama semakin bertambah dan meningkat dan untuk masalah tanah sendiri adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar dan apabila berbicara terkait dengan tanah maka akan terhubung kepada Hak Asasi Manusia yang harus di lindungi dan di berikan kepastian hukum terkait dengan tanahnya.

Jika kita lihat catatan Akhir Tahun 2021 dari Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) maka kasus-kasus tanah telah banyak terjadi di Indonesia di antaranya 207 Konflik di 32 Provinsi yang tersebar di 507 desa/kota dan menyebabkan korban yang terdampak mencapai 198.895 kepala keluarga (KK) dengan luasan lahan konflik 500.062 Ha. Kasus tanah dapat terjadi dimana saja oleh karena itu agar dapat mencegah dan mengatasi masalah kasus-kasus yang terjadi maka perlu peran dari pemerintah. Masalah pertanahan mempunyai spesifikasi permasalahan yang pelik dan rumit serta berbeda dengan kasus-kasus bidang organisasi lain, salah satunya masih sering terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah dengan dua atau lebih alat bukti terhadap tanah.

Pemerintah sendiri dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang telah mengeluarkan Peraturan agar dapat mengatasi masalah kasus-kasus tanah yang terjadi di Indonesia. Salah satu peraturan dalam penanganan kasus pertanahan yaitu Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, di harapkan dengan peraturan Menteri tersebut di atas kasus-kasus yang terjadi dapat di selesaikan dengan baik, dapat memberikan kepastian hukum dan dapat terlaksana dengan efektif. Berdasarkan uraian yang telah di jelaskan tersebut di atas maka dapat di tarik suatu permasalahan, yaitu:

1. Sejauhmanakah efektifitas dalam penanganan kasus yang terjadi melalui Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan?
2. Bagaimana penyelesaikan agar sengketa dan konflik teratasi dengan baik?

## **METODE**

Dalam proses penelitian ini maka penulis menggunakan cara penelitian yuridis empiris/penelitian Lapangan, dimana proses penelitian lebih mengedepankan untuk melakukan penelitian secara lapangan dan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dengan yang terjadi dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Secara teori yang disebut dengan Penelitian yuridis empiris adalah suatu penelitian hukum mengenai pemberlakuan ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat khususnya terkait dengan penanganan kasus tanah dalam kenyataan sebenarnya atau lebih kepada keadaan nyata yang terjadi dengan maksud tentunya menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan kemudian menuju kepada identifikasi masalah dan sampai pada tahap penyelesaian masalah.

Dalam penelitian ini juga di peroleh data dari narasumber atau masyarakat secara langsung yang lebih di sebut sebagai data primer serta diperoleh juga dari data atau bahan kepustakaan yang lebih disebut data sekunder. Sumber data pada penelitian ini utamanya menggunakan data sekunder yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam proses penelitian ini penulis juga menggunakan metode analisis dekriptif kualitatif dimana metode ini sendiri merupakan suatu metode untuk mengambarkan dan menganalisis dari data yang dikumpulkan terkait penelitian yang terjadi di lapangan atas kasus atau data yang dikumpulkan berdasarkan wawancara. Analisis data deskriptif kualitatif di manfaatkan serta digunakan untuk menganalisis kejadian-kejadian yang sering terjadi dalam praktek lapangan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

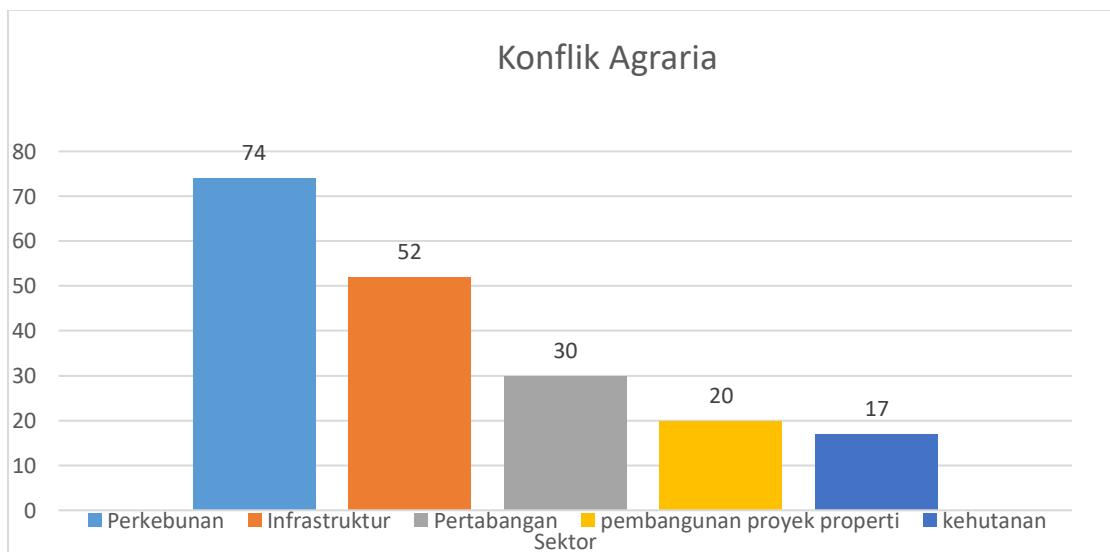
Indonesia merupakan negara yang menjunjung tinggi hukum di mana semua aktifitas dalam kehidupan masyarakatnya di atur oleh hukum. Hukum dasar Negara Republik Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, di katakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Oleh karena itu terkait dengan tanah maka di keluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau sering di sebut sebagai UUPA. Kepastian hukum merupakan tujuan dari Undang Undang Pokok agraria, demi terwujudnya kepastian hukum tersebut, Undang-Undang Pokok Agraria telah mewajibkan hak-hak tertentu atas tanah termasuk hak-hak atas tanah bagi masyarakat, Pemerintah termasuk masyarakat hukum adat. Untuk itu di perlukan pendaftaran tanah yang telah di atur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk proses lebih lanjut dalam pendaftaran Hak atas tanahnya.

Pendaftaran tanah sendiri di lakukan dengan azas sederhana, terjangkau, aman, mutakhir, dan terbuka dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan

hukum kepada pemegang hak, penyediaan informasi pertanahan, dan untuk tertib administrasi pertanahan. Dalam proses pendaftaran dan penerbitan sertifikatnya harus memenuhi syarat-syarat dan tidak terdapat kesalahan baik kesalahan yuridis maupun kesalahan teknis. Kesalahan dalam aspek yuridis dan teknis dapat berakibat fatal yaitu batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Kesalahan akan hal tersebut diatas akan menghilangkan unsur Kepastian Hukum terkait hak atas tanah, sehingga mereka yang berhak akan dirugikan untuk itu perlu perlindungan hukum terkait tanah untuk dapat memberikan kepastian.

Dengan kebutuhan tanah yang terus menerus semakin meningkat, serta permintaan tanah yang terus bertambah sehingga tanah juga menjadi objek vital dalam hal timbulnya Kasus Pertanahan antara masyarakat, masyarakat adat, pemerintah, dan lain sebagainya bahkan tidak jarang melibatkan pemerintah dengan pemerintah sendiri, oleh karena itu perlindungan akan hak atas tanah yang dimiliki seseorang menjadi penting karena jika tidak maka akan menimbulkan kasus-kasus sengketa dan konflik pertanahan.

Dari catatan Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) tahun 2021 maka kasus-kasus tanah telah banyak terjadi di Indonesia yang menyebabkan korban yang terdampak mencapai 198.895 kepala keluarga (KK) dengan 207 Konflik di 32 Provinsi dengan luasan lahan konflik 500.062 Ha yang tersebar di 507 desa/kota.



Sumber: Berita Satu KPA

Gambar 1. Konflik Agraria

Dirjen Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kementerian ATR/BPN Agus Widjayanto mengatakan bahwa saat ini sudah ada 5.470 kasus sengketa dan konflik pertanahan yang berhasil diselesaikan. Jumlah tersebut sama dengan 63,5 persen dari total persoalan sengketa dan konflik pertanahan yang dicatat pemerintah sebanyak 8.625 kasus. "Masih tersisa 3.145 kasus yang terus berjalan proses penyelesaian".

Pemicu terjadinya kasus-kasus sengketa tanah sehingga bisa muncul sebagai konflik yang berdampak social-politik, di berbagai wilayah di negeri ini dapat diidentifikasi dalam beberapa kategori sebagai berikut: Pertama, masalah sengketa atas keputusan pengadilan antara lain terdiri dari:

- a. keputusan pengadilan yang tidak dapat dieksekusi karena status penguasaan dan pemilikannya sudah berubah;
- b. tidak diterimanya keputusan pengadilan oleh pihak yang bersengketa;
- c. adanya permohonan tertentu berdasarkan keputusan pengadilan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap.
- d. keputusan pengadilan menimbulkan akibat hukum yang berbeda terhadap status objek perkara yang sama; dan

Perlu dipahami bahwa disini kasus pertanahan itu sering terjadi di sebabkan karena masyarakat, masyarakat hukum adat atau perusahaan (sebagai subjek Hukum) memandang tanah itu sebagai barang tetap yang mempunyai nilai tinggi sehingga ketika ada pihak ketiga yang menginginkan tanah tersebut sering terjadi kasus terkait sengketa atau konflik yang di sebabkan karena masing-masing mempunyai pandangan atau persepsi sendiri-sendiri terhadap tanah tersebut. Masyarakat desa sendiri memandang tanah sebagai gantungan hidup untuk tempat tinggal, dan apabila di jual itu hanya untuk mencukupi kehidupan sehari-hari. Maka sulit untuk melepaskan tanah tersebut karena tanah tersebut merupakan harkat dan martabat bagi mereka. Sedangkan dari sisi investor, tanah merupakan barang modal untuk melakukan pembangunan karena mempunyai nilai ekonomi, dan Investor (pengusaha) menginginkan ketika membeli tanah maka tanah tersebut harus di beli dengan harga tawar rendah.

Kebanyakan Masyarakat masih berpikir apakah bisa menganti apa yang mereka miliki dalam hal ini tanah sehingga terjadi ketimpangan social, di mana mereka yang mempunyai modal atau investor mempunyai posisi tawar, dan di pasilitasi peraturan-peraturan mendukung sedangkan masyarakat untuk mempertahankan sudah sangat sulit, itu mengapa di sebut sebagai ketimpangan social dari sisi tanah. Peraturan di anggap belum bisa atau dapat memberikan posisi tawar kepada masyarakat, di mana masyarakat bersikera mempertahankan sedangkan investor dapat dengan mudah melakukan nego hal ini di karenakan investor menganggap tanah pusat investasi atau pusat ekonomi dan masyarakat menganggap bahwa tanah adalah tempat hidup bagi mereka. Pemerintah membuat Mediasi untuk mereka agar terjadi kesepakatan namun usaha tersebut kurang efektif di karekan yang satu pihak investor tidak mau menaikkan harganya sedangkan masyarakat dalam kondisi lemah karena secara de-fakto mereka menempati tanah tetapi secara de-jure mereka tidak memiliki bukti kepemilikan.

Agar masyarakat tidak merasa di lemahkan dan juga masyarakat merasa di rugikan dalam pembebasan ataupun pembelian tanah dengan investor maka pemerintah Sendiri telah mengeluarkan Peraturan terkait informasi nilai tanah yang di atur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2020 tentang Penilai Pertanahan, di mana maksud dari aturan ini antara lain adalah sebagai berikut:

- 1) Informasi nilai dan pajak tanah yang lebih transparan dan adil (fair);
- 2) Proses Percepatan penyediaan terkait informasi nilai pasar tanah;
- 3) Referensi dalam penetapan nilai ganti-rugi bagi masyarakat dan Tim/Lembaga Penilai Tanah;
- 4) Informasi umum untuk nilai pasar terkait tanah;
- 5) Piranti monitoring nilai dan pasar tanah;

- 6) Referensi nilai untuk tukar menukar tanah dan properti, baik untuk kepentingan masyarakat maupun khususnya untuk kepentingan pengamanan aset negara;
- 7) Proses penghitungan tarif layanan pertanahan melalui PNBP;
- 8) Referensi masyarakat dalam transaksi pertanahan dan property baik itu jual beli, tukar menukar dll;
- 9) Memberikan gambaran yang cepat mengenai perkembangan perekonomian suatu wilayah; dan
- 10) Pembuatan model indeks harga tanah.

Penyelesaian konflik juga melibatkan beberapa instansi, atau kementerian lainnya tergantung tempat dari lokasi tanah tersebut, misalnya konflik tanah dengan titik lokasi dengan kehutanan maka harus dapat berkordinasi dengan kementerian kehutanan, begitu juga apabila dengan pesisir maka harus berkordinasi dengan KKP, sehingga dalam penyelesaian konflik harus dapat berkordinasi dengan sector-sektor masing masing pemerintah. Sektor-sektor pemerintah tersebut mempunyai peraturan-peraturan sendiri yang kurang selaras atau tumpang tindih dengan aturan satu dan lainnya (ATR/BPN) sehingga kordinasi terkait penyelesaian masalah tersebut sangat di perlukan.

#### Penyelesaian dalam penanganan

Agar dapat menyelesaikan kasus pertanahan baik di masyarakat, masyarakat adat, pengusaha ataupun instansi maupun Badan Usaha Milik Negara maka Kementerian Agraria dan Tata ruang telah menerbitkan aturan dalam penanganan kasus dan sengketa tanah yaitu Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (aturan Permen ATR/BPN Nomor 21 tahun 2020).

Dalam Proses Penanganan dan Penyelesaian Kasus tersebut maka masyarakat, badan hukum, instansi pemerintah dapat mengirimkan surat pengaduan terkait kasus tanah kepada Kantor Pertanahan, di mana Kantor Pertanahan akan segera menanggapi dan menyelesaikan pengaduan tersebut secepatnya. Terkait dengan kasus pertanahan maka dalam aturan Permen ATR/BPN Nomor 21 tahun 2020, Pasal 1 mengenal 3 bentuk kasus yaitu:

1. Sengketa adalah suatu perselisihan atau masalah terkait dengan tanah antara perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas;
2. Konflik adalah suatu perselisihan atau masalah terkait dengan tanah antara perseorangan, antara golongan, kelompok, organisasi, dan badan hukum, atau lembaga yang sudah berdampak luas;
3. Perkara adalah suatu perselisihan atau masalah terkait dengan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan;

Dalam kasus sengketa dan konflik di golongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi dalam aturan, yaitu:

1. kasus berat merupakan Kasus yang melibatkan banyak pihak, dan berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;

2. Kasus Sedang merupakan Kasus antarpihak yang di mensi hukum atau administrasinya cukup jelas yang jika di tetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan dan;
3. Kasus Ringgan merupakan Kasus Pengaduan yang sifat teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk Penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.

Kasus pertanahan terjadi karena masih belum terciptanya kepastian hukum terkait dengan hak atas tanah yang di miliki, oleh sebab itu maka berdasarkan aturan mekanisme dalam penanganan kasus adalah sebagai berikut:

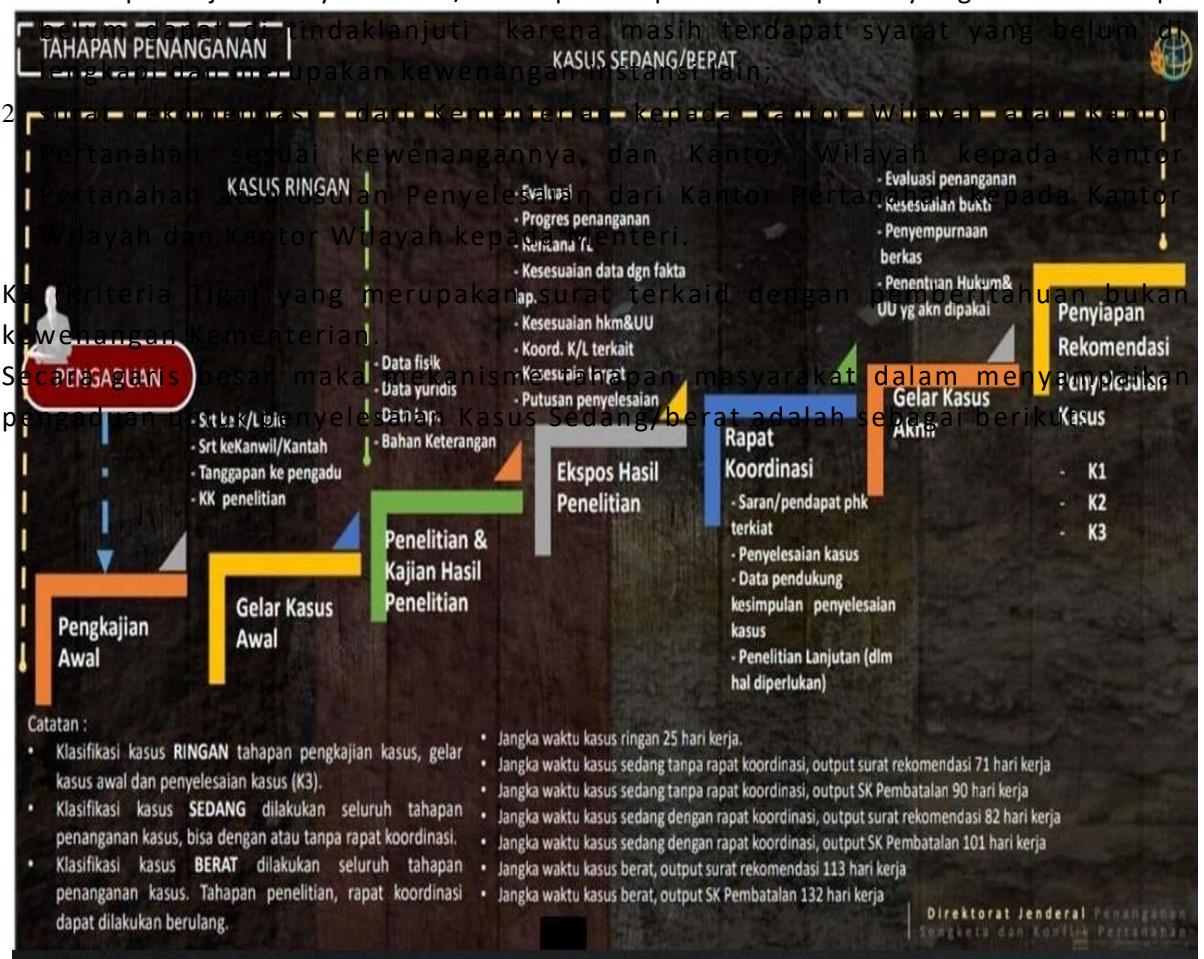
- Pengaduan  
Pihak yang merasa di rugikan dapat melakukan pengaduan baik secara langsung, melalui media daring ataupun melalui surat pengaduan yang di selenggarakan oleh kementerian, kantor wilayah, dan kantor pertanahan dengan melampirkan identitas pengadu, photocopy bukti kepemilikan, fotokopi data pendukung lainnya atas tanah objek, dan uraian sikit terkait kasus. Berdasarkan pasal 3 permen ATR/BPN Nomor 21 tahun 2020 bahwa yang dapat mengajukan pengaduan terkait kasus tanah antara lain:
  - a. Perorangan;
  - b. badan hukum;
  - c. instansi pemerintah;
  - d. kelompok masyarakat;
  - e. unit teknis Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan.
- Melakukan Proses Pengkajian Kasus ;  
Pengkajian kasus di maksud adalah untuk melakukan tahap pengkajian untuk memahami kasus yang di tangani mulai dari data penduduk pengadu dan uraian singkat terkait kasus.
- Gelar Awal;  
Gelar awal di lakukan dengan tujuan (pasal 8 PermenATR/BPN No. 21/2020 antara lain:
  - a. menentukan pihak-pihak yang mempunyai kewenangan dalam penyelesaian;
  - b. untuk dapat merumuskan rencana Penanganan masalah;
  - c. untuk dapat menentukan peraturan perundang-undangan yang dapat pakai atau diterapkan;
  - d. untuk dapat menentukan data yuridis, fisik, dan data lapangan ;
  - e. untuk dapat menyusun dalam rencana kerja proses penelitian; dan
  - f. untuk dapat menentukan target serta waktu Penyelesaian sengketa dan konflik.
  - Penelitian;  
Dalam penelitian bertujuan untuk mengumpulkan data Fisik, Yuridis, data lapangan, dan bahan keterangan
  - Ekspos hasil penelitian;  
Dalam ekspos hasil penelitian maka tujuannya adalah untuk evaluasi dan pemecahan masalah, mengetahui kemajuan masalah kasus, rencana tindakan lebih lanjut, kesesuaian data dengan di lapangan, kesesuaianhukum dan undang-undang, kordinasi, kesesuaian target dan putusan penyelesaian

- Rapat Kordinasi;  
Rapat kordinasi sendiri bertujuan untuk memperoleh saran/pendapat dari pihak terkait, untuk penyelesaian kasus, data pendukung, kesimpulan serta penelitian lebih lanjut
- Gelar Akhir;  
Gelar akhir di maksudkan untuk dilakukan evaluasi penanganan, kesesuaian bukti, penyempurnaan berkas, penentuan hukum dan undang-undang yang akan dipakai
- Penyelesaian Akhir.  
Rekomendasi yang akan diberikan dalam penyelesaian kasus (K1, K2 atau K3)

Dalam Pasal 17 Permen ATR/BPN No. 21/2020 Proses Penanganan Kasus di nyatakan selesai dengan kriteria:

- a) K1 (Kriteria Satu) proses penyelesaian bersifat final, dimana dapat berupa Keputusan Pembatalan, Perdamaian, Penolakan permohonan
- b) K2 (Kriteria Dua) berupa:

1. surat petunjuk Penyelesaian/surat penetapan untuk pihak yang berhak tetapi



(Sumber: Direktorat Jenderal penanganan sengketa dan konflik pertanahan)

Gambar 2. Kasus Sedang atau Berat

Untuk penyelesaian dan penanganan kasus Perkara di lembaga pengadilan di lakukan oleh pihak Kementerian ATR/BPN, Kanwil, atau oleh Kantor Pertanahan dengan memberikan surat kuasa khusus dan penanganan tingkat perkara tersebut sampai dengan tingkat kasasi hingga peninjauan kembali. Surat kuasa khusus yang di berikan dalam penanganan Perkara dapat di berikan kepada:

- a. Pejabat dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri di lingkungan Ditjen VII di Kementerian berdasarkan surat kuasa khusus Menteri;
- b. Pejabat dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri di Kantor Wilayah berdasarkan surat kuasa khusus Kepala Kantor Wilayah;
- c. Pejabat dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri di Kantor Pertanahan berdasarkan surat kuasa khusus Kepala Kantor Pertanahan;
- d. Dalam hal tertentu kuasa khusus dapat juga di berikan kepada Jaksa Pengacara Negara, pengacara profesional pada kantor hukum dan/atau lembaga hukum.

Kasus perkara di Lembaga pengadilan umum biasanya terjadi disebabkan adanya gugatan dari pemohon, di mana gugatan sendiri adalah permohonan perdata yang di ajukan dalam bentuk permohonan yang di tandatangani pemohon atau kuasanya yang ditujukan oleh ketua pengadilan negeri. Dalam prosesnya pembatalan produk Hukum terkait dengan hak atas tanah dapat terjadi antara lain di sebabkan karena Cacat administrasi/cacat yuridis serta karena Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap.

Sedangkan Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana di sebutkan di atas dapat disebabkan karena :

- a. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertifikat pengganti;
- b. kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran
- c. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- d. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- e. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertifikat Hak Tanggungan;
- f. kesalahan objek hak;
- g. kesalahan subjek hak;
- h. tumpang tindih hak atas tanah;
- i. kesalahan jenis hak;
- j. tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- l. kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- m. kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan
- o. Pembatalan;
- p. terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- q. terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertifikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- r. terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian

dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

Berdasarkan pasal 32 permen 21/2020 menjelaskan bahwa Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya tidak dapat Membatalkan Produk Hukum baik karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal:

- a. hak atas tanah objek Sengketa/Perkara telah beralih kepada pihak ketiga;
- b. pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam Perkara; dan
- c. pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan undang-undang sebelum adanya Perkara.

Dalam penyelesaian Kasus selain di Pengadilan juga dapat dilakukan diluar pengadilan yaitu melalui arbitrase, arbitrase adalah satu alternative dalam penyelesaian sengketa yang di dasarkan pada perjanjian arbitrase yang di buat tertulis oleh pata pihak yang bersengketa yang dilakukan di luar pengadilan umum.

Kasus tanah yang sering terjadi dan belum dapat terselesaikan menunjukan bahwa penanganan penanganan tentang kebijakan pertanahan di Indonesia belum berjalan dengan baik dan beberapa factor yang menyebabkan timbulnya masalah tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten;

Akibat tidak singkronnya pengaturan tersebut timbul konflik kewenangan maupun konflik kepentingan, sehingga sering kali hukum pertanahan kurang dapat diterapkan secara konsisten. Hal ini tentunya sangat berpengaruh pada kualitas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya;

2. Penegakan hukum yang belum dapat di laksanakan secara konsekuensi.

Penegakan Hukum merupakan bagian penting pula dari upaya untuk memberikan jaminan kepastian Hukum khususnya untuk menghindari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan tanah perkebunan, dan lain sebagainya.

3. Terkaid administrasi pertanahan yang kurang tertib di masa lalu, untuk dapat mewujudkan jaminan kepastian hukum maka admininstrasi terkaid pertanahan sangat penting peranannya.

4. Peraturan Perundang undangan satu dan lainnya saling tumpang tindih.

#### Mediasi

Dalam Penanganan Kasus pertanahan sengketa dan konflik bagi masyarakat maka Kantor Pertanahan masih sering melakukan penanganan dan penyelesaian dengan cara mediasi dalam penanganan kasus, walaupun dalam aturan itu dibenarkan untuk mediasi berdasarkan pasal 43 ayat 1 *“Penyelesaian Kasus dapat di selesaikan melalui Mediasi”*. Mediasi sendiri adalah suatu cara dalam proses Penyelesaian Kasus melalui musyawarah, perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang di lakukan oleh para pihak di fasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan (*pasal 1 ayat 11* aturan Permen ATR/BPN Nomor 21 tahun 2020). Dalam proses mediasi sering tidak tercapai kesepakatan hal ini di sebabkan oleh ketimpangan sosial yang telah di jelaskan sebelumnya di mana kedua belah pihak menginginkan hal terbaik bagi masing masing,

sehingga proses mediasi di anggap kurang efektif karena hasil akhir biasanya kantor pertanahan akan menjelaskan bahwa mediasi gagal dan silakan mengambil langkah hukum lainnya.

Jika mediasi terselesaikan dengan baik dan kantor sebagai mediator, maka penyelesaian seperti ini dapat di pastikan dapat memuaskan kedua belah pihak. Tetapi Apabila penyelesaian harus melalui jalur hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka dapat di pastikan bahwa para pihak memerlukan biaya tambahan, apalagi menggunakan jasa Penasehat hukum, biaya yang di perlukan terkadang di luar kemampuan pengguna jasa, sedangkan hasil yang di harapkan tidak selalu berpihak kepadanya.

Dalam penyelesaian sengketa dengan cara mediasi, menurut Moore sebagaimana di kutip oleh Jonathan G. Shailor menyatakan bahwa kehadiran pihak ketiga harus bisa diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, adil, dan netral, dan tidak mempunyai otoritas untuk membuat keputusan. Pihak-pihak yang bersengketalah yang dengan sukarela untuk memutus penyelesaian masalah yang menguntungkan bagi keduanya. Di lihat dari segi Yuridis Praktis maka sengketa tanah yang dapat di selesaikan adalah:

1. Masalah perdata pertanahan seperti yang timbul akibat jual beli dan sewa menyewa tanah, Pembebanan Hak Tangungan atas tanah, dan pewarisan
2. Masalah pidana pertanahan antara lain penyerobotan tanah, pengarapan tanah yang di lakukan secara illegal, penipuan dan lain sebagainya
3. Masalah pertanahan terkait dengan putusan intansi atau pejabat pemerintah antara lain tumpang tindihnya aturan pertanahan serta keputusan pertanahan yang tidak dapat di jalankan, human error.

## **SIMPULAN**

Berdasarkan hasil penulisan dan pembahasan rumusan masalah maka dapat di tarik kesimpulan sebagai berikut;

1. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan pasal 1 Ayat 1 Jo pasal 5 maka Kasus pertanahan golongkan menjadi 3 yaitu Sengketa, Konflik dan Perkara. Sedangkan untuk kasus sengketa dan konflik terbagi menjadi kasus ringan, kasus sedang dan kasus berat. Dalam penanganan kasus sengketa dan konflik masih dapat di gunakan proses mediasi tetapi hal tersebut kurang efektif dalam penanganan kasus karena adanya ketimpangan social serta kedua belah pihak menginginkan hal yang terbaik bagi pribadi masing masing dan hasil akhir biasanya kantor pertanahan akan menjelaskan bahwa mediasi gagal dan silakan mengambil langkah hukum lainnya.
2. Untuk dapat menyelesaikan agar sengketa dan konflik teratasi maka di perlukan hal hal sebagai berikut:
  - a) Undang Undang di masing-masing pemerintah yang di buat antara satu dan lainnya lebih di sederhanakan sehingga lebih mudah untuk dapat mengatasi masalahnya, karena jika tidak maka masing masing sektor akan mempunyai legalitas (kekuatan hukum) yang kuat terkait dengan tanah tersebut;
  - b) Di bidang kelembaggan maka perlu di pikirkan satu lembaga independent untuk pengurusan terkait masalah tanah;

- c) Segera untuk dapat di jalankan zona nilai tanah bagi pemerintah agar apabila terdapat pengadaan tanah serta jual beli dapat teratasi dengan baik;
- d) Mereka yang memiliki sertifikat sertifikat produk lama segera untuk dilakukan Plotting terkait tanah agar terdata di KKP ATR/BPN.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Boedi Harsono Indonesian agraria law. (2003). *History of the formation of the UUPA contents and implementation Volume 1 National Land Law*. Jakarta: Djambatan;
- M. Yahya Arahap, SH. (2009). Civil Procedure Law on Court Lawsuits, Confiscation, Evidence and Court Decisions. Jakarta: Sinar Grafika;
- Irma Devita Purnamasari SH., MKn. (2010). Smart, easy and wise tips for dealing with land law problems. Bandung: Kaifa;
- Elsa Syarif. (2012). Resolving land disputes through the Special Land Court. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia (KPG);
- Abdulkadi R Muhammad. (2004). *Law and Legal Research*. Bandung: Citra Adi tyabakti;
- Angger Sigit Pramukti, SH; Erda Widayanto SH. (2015). Be careful, don't buy disputed land, a guide to the natural transfer of land rights. Yogyakarta: Madpres Digital;
- Mudakir Iskandar Syah, SH., MH. (2019). *Guide to Land Certificates and Dispute Resolution and land dispute resolution*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer;
- Suharsimi, Arikunto. (2012). *Practical Approach Research Procedure*. Jakarta: Rineka Cipta;
- exy J. Moleong. (2010). *Qualitative Research Methods*. Jakarta: Pemuda Rosdakarya;
- Soerjono Soekanto and Sri Mamudji. (2011). Normative Legal Research, A Brief Overview. Jakarta: Raja Grafindo Persada;
- Drs. Waskito, Ir Hadi Arnowo. M. App. Sc. ( 2018) Agrarian Land and Spatial Planning, Jakarta: Kencana;
- Maria SW Su,ardjono. (2018), Land Regulation and the Spirit of Agrarian Justice. Yogyakarta: STPN Press;
- Dr.Kusbianto, SH, M.Hum. (2018). Land Dispute Settlement Companies State-Owned Enterprises (Bumn) Plantations In North Sumatera. Journal, 145 (4);
- Suwardhie Sasro Prawira, A MuinFahmal, Ahyuni Yunus. (2020). *Settlement of Land Disputes through Mediation*. Journal Of Philosophy. 21 (2);
- Mulyadi, Satin. ( 2019). *Dual Certified Land Ownership Dispute Settlement*. Journal 164 (9);
- Budi Satra Panjaitan. (2020). Establishment of a Land Court as a Solution for Land Dispute Resolution. Journal, 265 (4);
- Sahnani, M Arba, L. Wira Pria Suhartana. (2018). Authority of the National Land (BPN) Agency in Land Dispute Resolution. Journal, 443 (9);
- Maharani Nurdin (2018). The Roots of Land Conflicts in Indonesia. Journal, 135 (4); catatan Akhir Tahun 2021 dari Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA). Berita Satu, diakses dari <https://www.beritasatu.com/ekonomi/875603/kpa-catat-207-konflik-agraria-sepanjang-2021>;
- Berita ekonomi tentang Kementerian ATR/BPN Berhasil Selesaikan 5.470 Kasus Sengketa Tanah :  
<https://ekonomi.bisnis.com/read/20211006/47/1451111/kementerian-atrbpn-berhasil-selesaikan-5470-kasus-sengketa-tanah>.