Jurnal Penelitian Hukum
LEGALITAS

ISSN: 1411-8564

Vol. 10 No. 2

Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dengan Sertifikat Hgb Yang Sudah Habis Masa Berlakunya (STUDI KASUS NOMOR 499/PDT.G/2011/PN.JKT.PST)

Nurokhim[1]*

[1]*Universitas Jayabaya

ARTICLE INFO

Keywords :
Legal Protection
Rightful Land Holder
ADR

*Corresponding author
E-mail addresses:
Norukhim@gmail.com
http://dx.doi.org/10.31479/jphl.v10i2

ABSTRACT

This type of research is a normative research that is analytical descriptive. The data collection technique used is literature study. Legal materials used include (1) the 1945 Constitution, Law No. 5 of 1960, Law No. 40 of 1996, Government Regulation No. 24 of 1997 and; (2) Secondary law materials: Scientific books; Documents; Reports and materials from the internet.Obstacles that have been experienced by the justice seekers in court resulted in relatively simple alternative (non lettigation) dispute resolution, shorter time and lower cost. This model is called Alternative Dispute Resulution (ADR)

Tipe penelitian adalah penelitian normatif yang bersifat deskriptif analitis. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan. Bahan hukum yang digunakan meliputi (1) UUD 1945, Undang-Undang No 5 Tahun 1960, Undang-Undang No 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 dan; (2) Bahan hukum sekunder: Buku-buku ilmiah; Dokumen-dokumen; Laporan-laporan dan bahan dari internet. Kendala-kendala yang dialami oleh para pencari keadilan dalam berperkara di

Jurnal Penelitian Hukum Legalitas
Volume 10 Nomor 2
Agustus 2016 - Januari 2017
ISSN. 1411-8564
hh. 90-100
©2015. This is an open access article under CC BY NC-SA license
(https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)

pengadilan menyebabkan penyelesaian ditempuh cara penyelesaian sengketa alternatif (non letigasi) yang relatif sederhana, waktunya lebih singkat dan biaya yang lebih murah. Model ini disebut Alternative Dispute Resulution (ADR).

Pendahuluan

Tanah mempunyai arti dan peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena semua orang memerlukan tanah semasa hidupnya sampai meninggal dunia dan mengingat susunan kehidup an dan pola perekonomian sebagian besar yang masih bercorak agraris (Nugroho, 2001). Tanah bagi kehidupan manusia, mengandung makna yang multidemensional. Pertama, dari sisi ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis, tanah dapat menetukan posisi seseoarang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya, dapat menetukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral, karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali kepada tanah. (Nugroho, 2001)

Dominasi kegiatan manusia yang berkaitan dengan tanah dibidang ekonomi diwujudkan melalui pemanfaatan tanah sesuai dengan ketentuan UUPA dengan berbagai jenis hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan sebagainya. Akibat pemanfaatan tanah sesuai dengan kebutuhan manusia melalui perbuatan hukum sering menimbulkan hubungan hukum sebagai contoh pemilikan hak atas tanah. Selain itu tanah juga sering menjadi obyek yang sangat subur untuk dijadikan ladang sengketa oleh berbagai pihak dan kelompok2.

Sengketa tanah dalam masyarakat seringkali terjadi dimana semakin tahun semakin meningkat dan terjadi hampir di seluruh daerah di Indonesia baik di daerah perkotaan maupun di pedesaan.

Kasus pertanahan yang seringkali terjadi bila dilihat dari konflik kepentingan para pihak dalam sengketa pertanahan antara lain:

1. Rakyat berhadapan dengan birokrasi negara;
2. Rakyat berhadapan dengan perusahaan negara;
3. Rakyat berhadapan dengan perusahaan swasta;
4. Konflik antara rakyat.

Hubungan hukum antara manusia dengan tanah di Indonesia telah lama mendapat perhatian. Sifat hubungan itu berkembang menurut berkembangnya budaya terutama oleh pengaruh sosial, politik, dan ekonomi. Kuatnya sistem penguasaan tanah oleh masyarakat merupakan cermin dari sistem budaya dan perekonomian tradisional yang ada di Indonesia.

Di Indonesia, sebagian besar penghidupan masyarakatnya masih mengandalkan ekonomi mereka di sektor pertanahan. Banyak sekali usaha yang berkaitan dengan pertanahan. Kondisi tata kota yang berubah–ubah di Indonesia menyebabkan banyaknya masalah pertanahan, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia. (Salehindo, 2000)

Kecenderungan berkurangnya tanah untuk digarap dan juga kondisi sosial yang kurang seimbang dikarenakan keadaan perekono- mian masyarakatnya yang tidak merata dan juga diperparah dengan kondisi tata kota yang kurang terencana dengan baik akan menim- bulkan masalah–masalah pertanahan yang nantinya dapat mengakibatkan permasalahan di bidang politik, ekonomi dan sosial. Kebutuhan atas tanah untuk keperluan pem- bangunan harus pula mendapat perhatian dalam rangka mencapai masyarakat adil dan makmur, oleh karena itu harus pula di- usahakan adanya keseimbangan antara keperluan tanah untuk keperluan pribadi atau perorangan dan kepentingan banyak pihak atau masyarakat pada umumnya.

Sengketa mengenai tanah dapat dicegah, paling tidak dapat diminimalkan apabila diusahakan menghindari penyebabnya, sengketa–sengketa itu adalah peristiwa hukum, sehingga sebab–sebabnya dapat diketahui dan dikenali dengan kembali melihat melalui pandangan–pandangan hukum tanah yang ada. Dari sengketa– sengketa di pengadilan, proses penyelesaian perkaranya memerlukan waktu yang panjang, adakalanya sampai bertahun–tahun, hal tersebut dikarenakan adanya tingkatan pengadilan yang harus dilalui yaitu Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung. (Rajagukguk, 1999)

Pemerintah yang diwakili oleh instansi yang berwenang untuk mengadakan dan menye- lenggarakan administrasi pertanahan apabila melakukan tugasnya dengan baik dan benar serta dapat sebaik mungkin meminimalkan terjadinya hal–hal yang dapat memicu terjadinya sengketa, maka hal–hal yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah dapat dihindari. Hak atas tanah yang dapat dimiliki perorangan, maupun institusi beragam mulai dari hak milik, hak pakai, hak guna usaha dan sebagian diletakkan dengan hak tanggungan. Perlawanan yang diajukan oleh pemegang hak atas tanah (yang sifatnya tidak melalui jalur hukum seperti verzet) memperoleh dukungan moral dan politis dari berbagai lapisan masyarakat seperti Parlemen, Pemda, Lembaga Sosial Masyarakat (LSM) dan lain-lain.

Metodologi Penelitian

Sifat penelitian yang akan dilakukan yaitu deskriptif analitis (Adi, 2004). Disebut deskriptif karena dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai masalah yang diteliti yaitu mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Sengketa Tanah dan dianalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan dan pen- dapat-pendapat para ahli yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat kualitatif yang lebih mementingkan pemahaman data yang ada dari pada kuantitas atau banyaknya data (Lexy, J., 2000). Dengan demikian penelitian ini selalu mengacu kepada asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan, jurisprudensi dan doktrin-doktrin hukum yang menitikberatkan pada penelitian kepustakaan di bidang hukum dengan menggunakan bahan yang ada. Langkah awal dalam penelitian ini adalah menginventarisasi hukum positif yang berlaku. Hukum positif yang telah diinventarisasi kemudian dipilah menurut norma-normanya untuk menentukan mana yang merupakan norma hukum dan mana yang merupakan norma non hukum. Hasil norma-norma yang telah dipilih tersebut ditelaah untuk melihat kesesuaiannya atau sinkronisasi, pencerminan asas-asas dan hirarkhi tata urutan perundang-undangan.

Dalam penelitian ini, digunakan pendekatan kasus (case approach). Kajian pokok dalam pendekatan kasus adalah ratio decidendi yaitu pertimbangan pengadilan sampai pada suatu putusan. (Mahmud Marzuki, 2005)

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, sesuai dengan jenis dan sumber datanya. Sumber data yang kemudian disebut bahan penelitian ini diperoleh lewat penelitian kepustakaan akan diinventarisasi dan dianalisis. Sedangkan melalui penelitian lapangan berupa observasi dan wawancara hanya sebagai pelengkap.

Hasil Analisa dan Pembahasan

Penyelesaian Sengketa Atas Tanah di Indonesia

Setiap kasus pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasonal maka dilakukan pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan karena hal tersebut merupakan salah satu fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam rangka menanggulangi sengketa, konflik dan perkara pertanahan guna mewujudkan kebijakan pertanahan bagi keadilan dan kesejahteraan masyarakat.

Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional. Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Konflik Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Perkara Pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaian- nya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indo-nesia. (Syarief, 2012)

Untuk menyelesaikan kasus-kasus pertanahan maka BPN akan melakukan Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan meliputi:

a. Pelayanan Pengaduan dan Informasi Kasus Pertanahan;
b. Pengkajian Kasus Pertanahan;
c. Penanganan Kasus Pertanahan;
d. Penyelesaian Kasus Pertanahan; dan
e. Bantuan Hukum dan Perlindungan Hukum.
f. Pelayanan Pengaduan dan Informasi Kasus Pertanahan

Pengaduan kasus pertanahan disampai- kan kepada Kepala BPN RI, Kakanwil dan/atau Kepala Kantor Pertanahan baik secara lisan maupun tertulis atau melalui www.bpn.go.id. Pengaduan yang diaju- kan secara lisan atau melalui www. bpn.go.id harus ditindaklanjuti dengan pembuatan permohonan secara tertulis.

Surat pengaduan kasus pertanahan paling sedikit memuat identitas pengadu, obyek yang diperselisihkan, posisi kasus *(legal standing)* dan maksud pengaduan dengan dilampiri fotocopy identitas pengadu dan data pendukung yang terkait dengan pengaduan. Surat pengaduan yang diterima melalui loket pengaduan dicatat dalam Register Penerimaan Pengaduan dan kepada Pengadu diberikan Surat Tanda Penerimaan Pengaduan kemudian diteruskan ke satuan organisasi yang tugas dan fungsinya menangani sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

Pihak pemohon/pengadu dan termohon dapat menanyakan informasi tentang perkembangan penanganan kasus per-tanahan kepada Kantor BPN RI yang menangani kasusnya. Informasi mengenai perkembangan penanganan kasus pertanahan yang diberikan tertulis disampaikan

dalam bentuk Surat Informasi Perkembangan Penanganan Kasus Pertanahan yang berisi tentang penjelasan pokok masalah, posisi kasus dan tindakan yang telah dilaksanakan. Surat Informasi Perkembangan Penanganan Kasus Per- tanahan disampaikan paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya permintaan. Informasi kasus pertanahan yang diminta oleh instansi pemerintah atau lembaga terkait yang berwenang meminta informasi kasus pertanahan, diberikan BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan paling lambat 14 (empat belas) hari sejak diterimanya permintaan. (Syarief, 2012)

Pemberian informasi kasus pertanahan dilakukan berupa jawaban mengenai pokok perkara dan permasalahan, atau penjelasan lengkap yang sesuai data yang ada di BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan dan hasil penanganannya. Dalam hal sangat diperlukan, pejabat dari instansi yang meminta penjelasan mengenai kasus pertanahan dapat di- undang untuk menghadiri Gelar Kasus agar dapat memperoleh keterangan yang lebih jelas. Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan/atau Deputi baik bersama-sama atau sendiri-sendiri melaksanakan pengkajian secara sistematik terhadap akar dan sejarah kasus pertanahan. Hasil kajian dituangkan dalam Peta Kasus Pertanahan yang menjadi dasar untuk merumuskan kebijakan umum dan/atau kebijakan teknis penanganan kasus pertanahan dengan acuan bersifat rawan, strategis, atau yang mempunyai dampak luas (Muádi, 2010). Pengadministrasian data dilaksanakan melalui pencatatan, pengolahan dan penyajian data yang diselenggarakan dengan Sistem Informasi Bidang Pengkajian dan Penanganan Kas Pertanahan yang dibangun secara terintegra antara BPN RI, Kantor Wilayah Bad Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

1. Penanganan Kasus Pertanahan

Penanganan kasus pertanahan dimak- sudkan untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah untuk memastikan tidak terdapat tum- pang tindih pemanfaatan, tumpang tindih penggunaan, tumpang tindih penguasaan dan tumpang tindih pemilikan tanah. Penanganan kasus pertanahan untuk memastikan pemanfaatan, penguasaan, penggunaan dan pemilikan sesuai ke- tentuan peraturan perundang-undangan serta bukti kepemilikan tanah bersifat tunggal untuk setiap bidang tanah yang diperselisihkan. (Murad, 2011)

2. Pelaksanaan Putusan Pengadilan

BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melak- sanakannya. Alasan yang sah dimaksud antara lain:

a. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
b. terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
c. terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
d. alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:

a. pelaksanaan dari seluruh amar putusan;
b. pelaksanaan sebagian amar putusan; dan/atau
c. hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.

Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:

a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
e. perintah penerbitan hak atas tanah; dan
f. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

Perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan/atau pembatal- an hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan dilaksanakan dengan keputusan pejabat yang berwenang. Proses pengolahan data dalam rangka penerbitan surat keputusan dilaksanakan setelah diterimanya putusan pengadilan oleh BPN RI, berupa:

a. salinan resmi putusan pengadilan yang dilegalisir pejabat berwenang;
b. surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadil-an yang menerangkan bahwa pu- tusan dimaksud telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*); dan
c. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi untuk putusan perkara yang memer- lukan pelaksanaan eksekusi.

3. Pelaksanaan Putusan Pengadilan

Putusan pengadilan yang telah mem- peroleh kekuatan hukum tetap yang menyangkut penerbitan, peralihan dan / atau pembatalan hak atas tanah, wajib dilaksanakan oleh pejabat/pegawai BPN RI paling lambat 2 (dua) bulan setelah diterimanya Salinan Putusan Pengadilan oleh pejabat yang berwenang melakukan pembatalan.

Kepala BPN RI menerbitkan keputusan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Penerbitan keputusan dapat didelegasikan kepada Deputi atau Kakanwil dilakukan berda- sarkan adanya pengaduan/permohonan pihak yang berkepentingan. (Murad, 2011)

Surat permohonan untuk penerbitan, peralihan dan/ atau pembatalan hak atas tanah guna melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, diajukan kepada Kakan atau Kakanwil atau kepada Kepala BPN RI dengan dilengkapi:

a. putusan pengadilan yang memutus perkara kasus tanah;
b. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi untuk putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi;
c. surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

Proses penanganan permohonan pener- bitan, peralihan dan/atau pembatalan sertipikat hak atas tanah untuk melak- sanakan putusan pengadilan dilaksana- kan sesuai tahapan penanganan kasus pertanahan, yaitu:

a. penelitian berkas permohonan/usulan pembatalan;
b. penelitian dan pengolahan data pu- tusan pengadilan;
c. pemeriksaan lapangan dalam hal diperlukan;
d. Gelar Internal/Eksternal dan Gelar Mediasi;
e. Gelar Istimewa dalam hal sangat diperlukan;
f. penyusunan Risalah Pengolahan Data; dan
g. pembuatan keputusan penyelesaian kasus.

4. Penyelesaian Kasus Pertanahan di Luar Pengadilan Perbuatan Hukum Pertanahan

Terhadap Keputusan/Surat Cacat Hukum Administrasi.

Penyelesaian kasus pertanahan di luar pengadilan dapat berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan meliputi:

a. pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi;
b. pencatatan dalam Sertipikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya; dan
c. penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum adminis- trasi dalam penerbitannya.

Sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan.

Cacat hukum administrasi dimaksud antara lain:

a. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti;
c. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
d. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
e. tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah;
f. kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan
g. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan dengan:

a. menerbitkan Surat Keputusan pembatalan; dan/atau
b. pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Proses Perbuatan Hukum Administrasi Pertanahan terhadap Keputusan/Surat Cacat Hukum Administrasi, permo- honan/usulan perbuatan hukum adminis- trasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dapat diajukan oleh pihak yang berke- pentingan/pemohon atau kuasanya. Permohonan/usulan diajukan kepada Kantor Pertanahan atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau BPN RI.

Surat permohonan/usulan dilampiri data pendukung antara lain:

a. sertipikat hak atas tanah yang kedapatan cacat hukum administrasi;
b. hasil pengolahan data yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi;
c. salinan amar putusan pengadilan atau pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/ atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah;
d. surat-surat lain yang mendukung alasan permohonan pembatalan.

Perbuatan hukum administrasi per- tanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan oleh Pejabat yang ber- wenang paling lambat 6 (enam) bulan setelah diketahui adanya cacat hukum administrasi, kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya.

Alasan yang sah untuk menunda atau menolak pelaksanaan perbuatan hukum administrasi pertanahan antara lain:

a. surat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir, disita oleh pejabat yang berwenang (*conservatoir beslag-CB*);

b. tanah yang dimohon perbuatan hukum administrasi merupakan tanah yang merupakan obyek perkara di pengadilan;
c. pelaksanaan pembatalan diperkirakan dapat menimbulkan gejolak sosial/konflik massal.

Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat beberapa sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih, BPN RI melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa pembatalan dan/atau penerbitan sertipikat hak atas tanah, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada satu sertipikat hak atas tanah yang sah. Cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertipikat hak atas tanah harus dikuatkan dengan bukti berupa:

a. putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; dan/atau
b. hasil penelitian yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi; dan/atau
c. keterangan dari penyidik tentang adanya tindak pidana pemalsuan surat atau keterangan yang digunakan dalam proses penerbitan, pengalihan atau pembatalan sertipikat hak atas tanah; dan/atau
d. surat-surat lain yang menunjukkan adanya cacat administrasi.

Bantuan Hukum Dan Perlindungan Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Bantuan Hukum dilaksanakan untuk kepentingan BPN RI atau aparatur BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan baik yang masih aktif maupun yang sudah purna tugas yang menghadapi masalah hukum. Kegiatan bantuan hukum meliputi:

a. pendampingan hukum dalam proses peradilan pidana, perdata, atau tata usaha negara bagi keluarga besar BPN yang meliputi pegawai BPN, pensiunan BPN dan keluarga pegawai BPN, yang sedang menghadapi masalah hukum;
b. pengkajian masalah hukum yang berkaitan dengan kepentingan BPN;
c. pengkajian masalah hukum akibat tindakan yang dilakukan oleh pejabat atau pegawai BPN.

Kegiatan pendampingan hukum bagi keluarga besar BPN meliputi:

a. bantuan hukum dalam proses peradilan pidana, antara lain:
   1) bantuan pembuatan *legal opinion*;
   2) pendampingan dalam pemeriksaan di tingkat penyelidikan;
   3) pendampingan dalam pemeriksaan di tingkat penyidikan;
   4) pendampingan selama proses persidangan.
b. bantuan hukum dalam proses peradilan perdata/tata usaha negara, antara lain:
   1) bantuan penyiapan surat Kuasa Hukum;
   2) bantuan dalam penyiapan gugatan;
   3) bantuan pembuatan *legal opinion*;
   4) pendampingan selama proses persidangan.

Bantuan Hukum dilaksanakan oleh Tim Bantuan Hukum yang terdiri dari pegawai/pejabat BPN dari unsur Deputi, Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/ atau Kantor Pertanahan.

Kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim/pengaduan/keberatan dari suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut.

Kasus pertanahan meliputi beberapa macam antara lain mengenai masalah status tanah, masalah kepemilikan, masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak

dan sebagainya. Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat tersebut di atas, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini akan mengadakan penelitian dan pengumpulan data terhadap berkas yang diadukan tersebut.

Dengan dicabutnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 Tahun 1984, maka diminta perhatian dari Pejabat Badan Pertanahan Nasional di daerah yaitu para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupa- ten/Kota, agar selanjutnya di dalam melakukan penetapan status quo atau pemblokiran hanya dilakukan apabila ada penetapan Sita Jaminan (CB) dari Pengadilan. (Bandingkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 Pasal 126).

Terhadap kasus pertanahan yang disampaikan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dimintakan penyelesaiannya, apabila dapat dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah. Penyelesaian ini seringkali Badan Pertanahan Nasional diminta sebagai mediator di dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa.

Dalam praktik selama ini terdapat perorangan/badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan mengajukan kebe- ratan tersebut langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sebagian besar diajukan langsung oleh yang bersangkutan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dan sebagian diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan diteruskan melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan.

Solusi melalui Mediasi

Selain penyelesaian sengketa, konflik dan perkara melalui pengadilan/litigasi, di dalam sistem hukum nasional dikenal penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar peradilan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternaif Penyelesaian Sengke- ta. Salah Satu Alternatif Penyelesaian Sengketa (Tanah) Adalah Melalui Upaya Mediasi. Mediasi Sebagai Penyelesaian Sengketa Alter- natif Menawarkan Cara Penyelesaian Sengketa Yang Khas. Karena Prosesnya Relatif Seder- hana, Maka Waktunya Singkat Dan Biaya Dapat Ditekan. (Usman, 2003)

Aria S. Hutagalung (2005) menegaskan mediasi memberikan kepada para pihak perasaan kesamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan atau paksaan. Dengan demikian, solusi yang dihasilkan mengarah kepada win-win solution. Upaya untuk mencapai win-win solution ditentukan oleh beberapa faktor di antaranya proses pendekatan yang obyektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak-pihak dan memberikan hasil yang saling menguntungkan dengan catatan bahwa pendekatan itu harus menitikberatkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik.

Solusi Melalui Badan Peradilan

Apabila penyelesaian melalui musyawarah di antara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyele- saiannya harus melalui pengadilan. Setelah melalui penelitian ternyata Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional sudah benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka

Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional tersebut. Sebagai konsekuensi dari penolakan tersebut berarti Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan tersebut tetap benar dan sah walaupun ada pihak lain yang mengajukan ke pengadilan setempat.(Sukadana)

Sementara menunggu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan (*status quo*). Oleh karena itu untuk menghindari terjadinya masalah di kemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga, maka kepada Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde). (Soemartono, 2006)

Kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupa- ten/Kota setempat melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang telah diputuskan tersebut di atas. Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan laporan mengenai semua data yang menyangkut subjek dan beban yang ada di atas tanah tersebut serta segala permasalahan yang ada. Kewenangan administratif permohonan pem- batalan suatu Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah atau Sertifikat Hak Atas Tanah adalah menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan. Semua ini agar diserahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menimbang dan mengambil keputusan lebih lanjut.

Kesimpulan

1. Penyebab terjadinya sengketa pertanahan, biasanya bermula dari penanganan persoalan yang kurang tepat atau tidak tuntas pada waktu yang lalu. Dengan adanya kenaikan harga tanah yang meningkat menimbulkan banyak pihak mengklaim sebagai pemilik tanah walau- pun tanpa didukung oleh bukti kepemi- likan yang kuat dan jelas. Persoalan menjadi bertambah rumit bila campur tangan pihak ketiga yang tidak beritikad baik. Masalah akan sulit diselesaikan apabila para pihak merasa paling benar dan tidak mau bermusyawarah.

Masalah pertanahan yang disengketakan meliputi obyek tanah, batas-batas, luas, status tanah, menyangkut subyek, hak yang membebani, pemindahan haknya dan lain sebagainya. Terkait dengan instansi Pemerintah atau swasta biasanya masalahnya menyangkut penunjukkan lokasi dan penetapan luasnya, pelepasan atau pembebasan, pengosongan tanah, ganti rugi atau imbalannya lainnya, pembatalan haknya dan pencabutan haknya. Jika diidentifikasi, permasalahan tanah meliputi masalah penggarapan rakyat atas areal kehutanan, pelanggaran ketentuan landreform, akses penyediaan tanah untuk pembangunan, sengketa tanah perdata dan tuntutan masyarakat terhadap hak tanah adat baik ulayat maupun perseorangan. Penyebab lainnya adalah kurangnya pemahaman terhadap peraturan perundangan di bidang pertanahan.

2. Terhadap sengketa pertanahan yang diajukan ke pengadilan ada dua hal yang perlu dicatat. Pertama, pengadilan seringkali dianggap

tidak efektif dan efisien dan kedua, kualitas keputusannya masih diragukan. Dari pengalaman berperkara di pengadilan sungguh tidak sederhana dan memakan waktu. Selain kendala yang bersifat organisatoris, adanya campur tangan yang bersifat non yuridis membuat putusan pengadilan sering diragukan. Kondisi itu memunculkan ide perlunya membentuk peradilan khusus memeriksa dan mengadili masalah pertanahan. Selain itu untuk sengketa perdata sudah ditangani oleh Peradilan Umum dan jika melibatkan pejabat negara sudah ditangani oleh Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Karena berbagai kendala yang dialami oleh para pencari keadilan dalam berperkara di pengadilan, sudah saatnya ditempuh cara penyelesaian sengketa alternatif (non letigasi) yang relatif sederhana, waktunya lebih singkat dan biaya yang lebih murah. Model ini disebut Alternative Dispute Resulution (ADR). Bentuk ADR yang sudah dikenal di Indonesia antara lain mediasi, arbitrase, konsiliasi dan negosiasi. Dari berbagai jenis ADR, yang lebih cocok diterapkan di bidang pertanahan adalah mediasi. Pilihan ini didasarkan pada pertimbangan karena struktur dan mekanismenya lebih sederhana. Disamping itu bagi bangsa Indonesia yang menjunjung tinggi asas musyawarah untuk mencapai mufakat lembaga ini rasanya tidak asing lagi. Dan akhir-akhir ini cara-cara yang digunakan oleh Komnas HAM dalam menyelesaikan berbagai sengketa juga memanfaatkan prinsip-prinsip mediasi.

Daftar Pustaka

Adi, R. (2004). *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum, Edisi I*. Jakarta: Granit.

Lexy, J., M. (2000). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

Mahmud Marzuki, P. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

Muádi, S. (2010). *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Dengan Cara Litigasi dan Non Litigasi*. Jakarta: Prestasi Pustaka.

Murad, R. (2011). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Alumni, Bandung, 2011, Hlm. 64*. Bandung: Alumni.

Nugroho, H. (2001). *Menggugat Kekuasaan Negara*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.

Rajagukguk, E. (1999). *Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup*. Jakarta: Chandra Pratama.

Salehindo, J. (2000). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Soemartono, G. (2006). *Arbitrase dan Mediasi Di Indonesia,*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Sukadana, M. *Mediasi Peradilan*. Jakarta: Prestasi Pustaka Raya.

Syarief, E. (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah : Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Penerbit KPG.

Usman, R. (2003). *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.