

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERKAIT
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN ACEH BESAR**

SKRIPSI



Diajukan Oleh :

Muhammad Afdhal Sit

NIM. 160106034

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2021 M/1442 H**

**PENYELESAIAN SANGKETA TANAH TERKAIT
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI
KANTOR PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN ACEH BESAR**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh sebagai Salah Satu Persyaratan
Penulisan Skripsi dalam Ilmu Hukum

Oleh :

Muhammad Afdhal Sit
Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Ilmu Hukum
NIM. 160106034

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

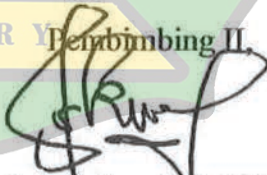
Pembimbing I,

A R - R A N I R Y

Pembimbing II,


Prof. Dr. H. Syahrizal, MA

NIP: 197010271994031003


Iskandar, S.I., M.H

NIP: 197208082005041001

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERKAIT
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN ACEH BESAR
SKRIPSI**

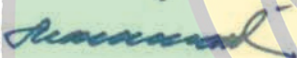
Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima

Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
dalam Ilmu Hukum

Pada Hari/Tanggal : Selasa, 13 Juli 2021 M
3 Dzulhijjah 1442 H

Di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi :

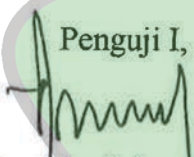
Ketua,


Prof. Dr. Syahrizal, MA
NIP 197010271994031003

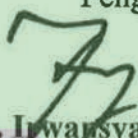
Sekretaris,


Iskandar, S.H., M.H
NIP 197208082005041001

Penguji I,

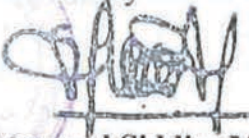

Dr. Jamhir, S.Ag, M, Ag
NIP 197804212014111001

Penguji II


Dr. Irwansyah, S.ag., M.Ag
NIP 197611132014111001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh


Prof. Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D
NIP 197703032008011015



LEMBARAN PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Afdhal Sit
NIM : 160106034
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkannya.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin milik karya.*
4. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.*

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 01 April 2021

Yang menerangkan,



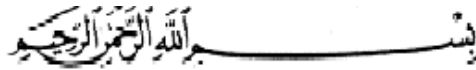
Muhammad Afdhal Sit
Muhammad Afdhal Sit

ABSTRAK

Nama : Muhammad Afdhal Sit
NIM : 160106034
Judul : Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait
Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kantor Badan
Pertanahan Nasional
Tanggal Sidang : Selasa, 13 Juli 2021
Tebal Skripsi : 63 halaman
Pembimbing I : Prof. Dr. H. Syahrizal, MA
Pembimbing II : Iskandar, S.H.,M.H
Kata Kunci : *Sengketa Tanah, Badan Pertanahan Nasional.*

penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Aceh Besar sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai fungsi Kantor Pertanahan Aceh Besar dan apakah hasil penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam dapat dijadikan dasar pemberian hak milik. Jenis penelitian ini termasuk jenis hukum normatif yang bersifat preskriptif. Data penelitian ini menggunakan bahan hukum, bahan hukum dikumpulkan dengan teknik studi Kepustakaan. Teknik analisis yang digunakan adalah silogisme deduksi dengan metode interpretasi bahasa dan interpretasi sistematis, dengan aturan-aturan hukum mengenai pertanahan dipandang sebagai premis mayor, dan premis minornya berupa fakta yuridis, yaitu penyelesaian sengketa pertanahan dan hasil penyelesaian sengketa pertanahan sebagai dasar pemberian hak milik. Dari hasil dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa peraturan perundang-undangan yang dapat dijadikan landasan hukum oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Aceh Besar dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di Desa Berabung, Kecamatan Aceh Besar yakni pasal 2 dan pasal 3 huruf n Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, pasal 54 huruf c peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Nasional. Hasil dari pada penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Pertanahan Aceh Besar ini dapat dijadikan dasar pemberian hak milik kepada okupusan tanah di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam setelah ditindak lanjuti dengan pembuatan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah.

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah segala puji syukur kehadiran Allah SWT yang selalu memberi rahmat yang tidak terhingga kepada hambanya. Dalam skripsi ini penulis akan membahas tentang, ***“PENYELESAIAN SANGKETA TANAH TERKAIT KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN ACEH BESAR”***. yang ditulis dengan bahasa yang jelas dan mempermudah untuk memahami. Skripsi ini disusun dengan tujuan melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar sarjana pada Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

Pada kesempatan ini dengan kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada: Prof. Dr. H. Syahrizal, MA dan Iskandar, S.H., M.H selaku Pembimbing I dan Pembimbing II yang telah membimbing penulis dengan penuh kesabaran dan telah banyak memberikan ilmu yang sangat bermanfaat sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Penghargaan dan terimakasih yang sebesar-besarnya dan tak terhingga penulis hantarkan kepada kedua orang tua yaitu Bapak Farhum Situmorang dan Ibunda Nurtaty Jambak yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh rasa cinta dan kasih sayang yang sangat luar biasa, serta untuk didikan, doa yang tak pernah putus, segala dukungan dan motivasinya selama ini.

Selain itu, penulis juga ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Warul Walidin, Ak., MA, selaku Rektor UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

2. Bapak Prof. Muhammad Siddiq, MH., Ph.D selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh
3. Ibu Dr. Khairani, M.Ag selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Bapak Badri S.Hi.,M.H.,selaku sekretaris Prodi Ilmu Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, serta untuk seluruh staf Prodi Ilmu Hukum.
4. Bapak Dr. Abdul Djalil Salam, M.Ag selaku Pembimbing Akademik yang telah banyak membantu selama masa perkuliahan.
5. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syariah dan Hukum yang telah membantu penulis hingga dapat menyelesaikan semua urusan perkuliahan dalam waktu cepat dan tepat dan kepada semua Dosen Prodi Ilmu Hukum yang telah mengajari dan membekali penulis dengan ilmu sejak awal semester hingga akhir.
6. Terimakasih kepada Syarifah, Kan, asrol, wahyu, said, irfan dan teman-teman semuanya yang terkhusus untuk anak unit 01 yang yang tidak bisa disebutkan satu persatu telah membantu penulis dalam memberikan nasehat dan telah mendengarkan keluh kesah selama penyelesaian skripsi ini serta kepada teman-teman angkatan 16 Ilmu Hukum.
7. Terima kasih kepada Irfan Fadila, Ahmad Fazila, Fuad B, Alwi, Jodi, Asrul, Wahyu, Said, Afrizal, Nawal yang telah membantu penulis dalam memberikan nasehat dan telah mendengarkan keluh kesah selama penyelesaian skripsi ini selaku sahabat.
8. Terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Dengan besar harapan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan bagi para pihak yang telah membantu dalam penulisan penyusunan skripsi ini semoga Allah Swt. membalas setiap kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis dengan balasan yang lebih baik. Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak terdapat

kendala, kekurangan dan juga jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis berharap adanya kritik, saran serta usulanyang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang.

Banda Aceh, 5 April 2021
Penulis,

Muhammad Afdhal Sit
NIM. 160106034



TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Mentri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987- Nomor: 054b/1987

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan	ط	ṭā'	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	Za	Ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	T	te	ع	'ain	‘	Koma terbalik (di atas)
ث	Sa'	Ṣ	Es - R - R A N Gain R Y G (dengan titik di atas)	غ			Ge
ج	Jim	J	Je	ف	Fā'	F	Ef
ح	Hā'	Ĥ	ha(dengan titik di bawah)	ق	Qāf	Q	Ki
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	K	Ka

د	Dāl	D	De	ل	Lām	L	El
ذ	Zāl	Ž	Zet (dengan titik di atas)	م	Mīm	M	Em
ر	Rāʾ	R	Er	ن	Nūn	N	En
ز	Zai	Z	Zed	و	Wau	W	We
س	Sīm	S	Es	ه	Hāʾ	H	Ha
ش	Syīn	Sy	es dan ye	لا	Hamz ah	‘	Apostrof
ص	Ṣād	Ṣ	Es (dengan titik dibawah h)	ي	Yāʾ	Y	Ye
ض	Ḍād	D	De (dengan titik di bawah)				

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar Riwayat Hidup	66
Lampiran 2 SK Penetapan Pembimbing Skripsi.....	67
Lampiran 3 Surat permohonan Melakukan Penelitian.....	68
Lampiran 4 Surat pernyataan kesediaan diwawancarai	69
Lampiran 6 Foto Wawancara dengan Pihak BPN	40



DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
TRANSLITERASI	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
DAFTAR ISI	xii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kajian Pustaka	7
E. Penjelasan Istilah.....	10
F. Metode Penelitian.....	12
1. Pendekatan Penelitian	13
2. Jenis Penelitian.....	13
3. Sumber Data.....	14
4. Teknik Pengumpulan Data.....	15
5. Objektivitas dan Validasi Data.....	15
6. Pedoman Penulisan	16
G. Sistematika Pembahasan	16
 BAB II LANDASAN TEORI	 17
A. Tinjauan Umum tentang Sengketa Pertanahan	17
B. Tinjauan Umum tentang Sengketa Tanah Menurut Pandangan Hukum Islam.....	22
C. Tinjauan Umum tentang Kantor Pertanahan.....	32
 BAB III PEMBAHASAN	 37
A. Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar.....	35
B. Hasil Penyelesaian Sengketa Pertanahan Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar	53

BAB IV PENUTUP	59
A. Kesimpulan.....	59
B. Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA.....	61
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	66
LAMPIRAN.....	67



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial tidak lepas dari namanya persengketaan, terutama terkait dengan sengketa muamalah, sengketa muamalah adalah sengketa yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang mana objek sengketa adalah transaksi keharta bendaan, persengketaan dalam konteks ekonomi biasanya disebabkan oleh tidak terpenuhinya hak dan kewajiban, dari sinilah muncul ketidakpuasan di antara para pihak yang berujung pada persengketaan.

Tanah merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan baik yang langsung untuk kehidupannya seperti misalnya bercocok tanam guna untuk mencukupi kebutuhannya (tempat tinggal/perumahan), maupun untuk melaksanakan usaha seperti untuk tempat perdagangan, industry, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.

Makna dan nilai tanah yang dianggap salah satu yang memiliki nilai tinggi dan aset strategis serta istimewa mendorong setiap orang untuk memiliki, menjaga dan merawat tanahnya dengan baik, bila perlu mempertahankan nya sekut tenaga sampai titik darah penghabisan. Oleh karena itu, kepemilikan atas tanah adalah merupakan kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, kebutuhan lain maupun sebagai sumber penghasilan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidup. Kepemilikan atas tanah dan jaminan Negara terhadapnya sudah diatur dalam konstitusi Negara republik Indonesia, sebagaimana yang termuat dalam Undang Undang Dasar 1945, yaitu “bumi dan air serta kekayaan alam yang

terkandung di dalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹

Keberadaan hak-hak perorangan atas tanah selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria. Masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak, hak bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1), Dan hak menguasai Negara pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang Undang Pokok Agraria, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah.

Kebutuhan penting akan tanah bukan menjadi dasar seseorang dapat dengan mudah memiliki dan menguasai tanah. Jelas diterangkan mengenai arti penting dan batasan sebuah tanah bagi masyarakat dan negara sebagai Organisasi Masyarakat tertinggi di Indonesia yang dituangkan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa: “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat.”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa segala sesuatu mengenai sumber daya alam beserta air dan kekayaan alam lainnya termasuk tanah yang berada dalam wilayah teritori Negara Kesatuan Republik Indoneisa (NKRI) berarti dikuasai, diatur, dikelola dan didistribusikan oleh negara atau pemerintah dengan segenap lembaga pengelolanya untuk dipergunakan bagi kemakmuran atau mensejahterakan rakyat Indonesia seluruhnya, dimana Negara memiliki wewenang untuk pengaturan keberadaan hak-hak atas tanah tersebut. Penjelasan mengenai tanah untuk tindak lanjut pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 maka dikeluarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya

¹ Boedi Harsopo, *Hukum Agraria Indonesia* (Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya), jilid 1, Hukum Tanah Nasioanal, (Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi 2007), hlm. 22.

dikenal dengan sebutan UUPA.

Salah satu tujuan utama UUPA adalah untuk meletakkan dasar-dasar pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat. Negara memiliki wewenang untuk pengaturan kepemilikan hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum. Hal ini jelas diterangkan dalam pasal 2 ayat (1), yaitu: “Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai dimaksud dalam pasal 1, Bumi, Air dan Ruang Angkasa, termasuk kekayaan Alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”²

Di Indonesia fungsi tanah semakin meningkat, karena meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah membawa akibat terhadap meningkatnya masalah pertanahan. Tanah juga merupakan sumber penghidupan bagi masyarakat yang mencari nafkah melalui sumber pertanian, perkebunan dan pertambangan. Menurut Koentjaraningrat, Konflik atau sengketa terjadi juga karena adanya perbedaan persepsi yang merupakan gambaran lingkungan yang dilakukan secara sadar yang didasari pengetahuan yang dimiliki seseorang, lingkungan yang dimaksud adalah lingkungan fisik maupun lingkungan sosial.³

Selama ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menangani masalah pertanahan masih bersifat pasif/menunggu keinginan para pihak yang bersengketa, sehingga terkesan kurang peduli terhadap kepentingan masyarakat. Oleh karena itu, untuk mengantisipasi permasalahan pertanahan yang semakin kompleks dan untuk meminimalkan timbulnya konflik pertanahan dalam masyarakat, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN)

² Ali Achmad Chomzah, 2001, *Hukum Agraria (Pertanahan Nasional)* Jilid 1, Prestasi Pustaka, Jakarta: hlm. 29.

³ Koentjaraningrat, 1982, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, Hlm. 103.

untuk ke depannya dituntut lebih proaktif dalam penyelesaian konflik pertanahan sesuai dengan Sebelas Agenda BPN RI khususnya Agenda ke-5 "Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis" serta TAP MPR RI No : IX / MPR / 2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Pasal 4 : "d. Mensejahterakan rakyat, terutama melalui peningkatan kualitas sumber daya manusia Indonesia" dan Pasal 5 : "d. Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik dimasa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip-prinsip sebagaimana Pasal 4 Ketetapan ini", dengan harapan "kata-kata konflik pertanahan tidak akan terdengar lagi", sehingga masyarakat merasa lebih tenang terhadap kepemilikan hak atas tanahnya.

Dalam melakukan tindakan penyelesaian sengketa / konflik pertanahan yang ada, Badan Pertanahan Nasional pun juga dituntut untuk tetap mengedepankan keadilan, sehingga diharapkan dalam mengambil suatu keputusan, tidak merugikan para pihak, bahkan mampu mewujudkan suatu penyelesaian secara damai diantara para pihak yang bersengketa, mengingat selama ini sengketa pertanahan cenderung diselesaikan melalui lembaga peradilan yang lebih bersifat *win-lose solution*.

Di Kabupaten Aceh Besar, dari berbagai titik konflik pertanahan yang telah teridentifikasi oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, salah satunya terletak di Desa Berabung Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar. Di wilayah tersebut, konflik tersebut terjadi antara 5 orang pemegang sertifikat hak atas tanah terhadap lahan seluas 44 x 38 M² yang terletak Di Desa Berabung, yang merupakan hak milik dari 5 orang pemegang sertifikat hak atas tanah.

Dilihat dari cara penyelesaiannya maka sengketa itu dapat dibedakan menjadi dua, yaitu penyelesaian melalui jalur non peradilan musyawarah/*negotiation*, Konsiliasi/*consilitation*, Mediasi/*mediation*, Arbitrase/*arbitran* dan Peradilan/*Ligitasi*).⁴ Dalam suatu sengketa, pihak-pihak sudah teridentifikasi berhadapan langsung atau berkelanjutan dan tidak dicapai jalan keluar yang memuaskan kedua belah pihak (*deadlock*).⁵

Fungsi tanah di Negara Indonesia mempunyai fungsi yang sangat penting dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana yang diamanatkan dalam UUD 1995. Agar bumi, air dan ruang angkasa dapat diatur dengan undang-undang yang termasuk lingkup hukum agraria.⁶

Dalam permasalahan hak milik tanah yang diatur dalam Undang-Undang pokok Agraria. Negara Indonesia adalah Negara hukum, dimana Undang-Undang Dasar 1995 merupakan sumber hukum. Dalam kaitan dengan hak milik ditetapkan pasal 28 huruf h ayat (4), bahwa “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara Sewenang-wenang oleh orang lain’.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum Agraria nasional membagi hak-hak atas tanah atas tanah dalam dua bentuk :

1. Hak primer yaitu hak yang bersumber langsung pada hak bangsa Indonesia yang dapat memiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum seperti hak milik (HM), hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pakai (HP).

⁴ Sarjita, 2005, Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik, Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, Hlm. 2.

⁵ MariaSumardjono, 2009, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya, Jakarta: Kompas, Hlm. 108.

⁶ Sunardi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Badan penerbit Iblam, 2005), hlm2.

2. Hak skunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.⁷

Untuk itu saya tertarik untuk mengangkat judul **“Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar”**.

B. Rumusan Masalah

Melalui uraian di atas, maka penulis merumuskan masalah untuk memudahkan dalam pembahasan selanjutnya. Adapun rumusan masalah ialah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar?
2. Bagaimanakah hasil penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan yang harus diarahkan agar materinya tepat sasaran serta memudahkan dalam melakukan penelitian. Tujuan tersebut antara lain:

1. Untuk mengetahui penerapan faktor-faktor terjadinya persengketaan tanah Kabupaten Aceh Besar
2. Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa tanah oleh kantor pertanahan di Kabupaten Aceh Besar.

⁷ Rinto Manulang, *Segala hal tentang tanah rumah dan perizinannya* (Jogjakarta:2011), hlm 11.

D. Kajian Pustaka

M. Irfan Syafrizal Ramja, *Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Bersertifikat Ganda*. Adapun sertifikat ganda yaitu sebidang tanah yang memiliki lebih dari satu sertifikat dengan objek yang sama. Sebidang tanah bersertifikat ganda dapat membawa akibat ketidak pastian hukum bagi pihak-pihak pemegang hak atas tanah yang tentunya sangat tidak diharapkan dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Kasus sertifikat ganda masih kerap terjadi di beberapa wilayah di Indonesia yang mengakibatkan para pemegang sertifikat tanah saling menuding satu sama lain bahwa sertifikat yang mereka miliki benar adanya terlepas dari kenyataan bahwa salah satu diantara sertifikat ganda tersebut adalah palsu dimana objek yang tertera pada sertifikat bukanlah yang sebenarnya, sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai sertifikat hak atas tanah, salah satu diantara pemegang sertifikat ganda tersebut melakukan pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang berwenang dalam bidang pertanahan.⁸

Rayi Ady Wibowo, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi oleh Kantor Pertanahan*. semua permasalahan memerlukan penyelesaian yang tuntas. Apabila permasalahannya di bidang pertanahan karena keberadaannya, tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan hidup dan kehidupan manusia, bermacam-macam jalur penyelesaian yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan masalah pertanahan tersebut. Salah satunya adalah dengan penyelesaian sengketa alternatif atau mediasi. Selain penyelesaian sengketa 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 Alternatif Penyelesaian Sengketa. Salah satu alternatif

⁸ M. Irfan Syafrizal Ramja, *Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Bersertifikat Ganda*.

penyelesaian sengketa (tanah) adalah melalui upaya mediasi. Mediasi sebagai penyelesaian sengketa alternatif menawarkan cara penyelesaian sengketa yang khas. Karena prosesnya relatif sederhana, maka waktunya singkat dan biaya dapat ditekan. Penyelesaian sengketa melalui mediasi di bidang pertanahan, harus sering dilakukan oleh aparat Badan Pertanahan Nasional, namun di dalam pembicaraannya belum begitu dikenal oleh masyarakat. Hal ini disebabkan adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa itu sendiri, adanya kurang percaya pada efektivitas pelaksanaan putusan mediasi dan kekhawatiran akan menimbulkan kerancuan dan pemanfaatan lembaga arbitrase yang telah ada.⁹

Dana Putri Zulaika, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Secara Adat (Studi Kasus di Desa Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir)*. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Pasal 1 ayat 2 Tanah Ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu. Pasal 2 ayat (1) Pelaksanaan hak ulayat sepanjang pada kenyataannya masih ada dilakukan oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan menurut ketentuan hukum adat setempat. Pasal 2 ayat (1) Penelitian dan penentuan masih adanya hak ulayat sebagaimana dimaksud dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan mengikut sertakan para pakar hukum adat, masyarakat hukum adat yang ada di daerah yang bersangkutan, Lembaga Swadaya Masyarakat dan instansi-instansi yang mengelola sumberdaya.¹⁰

⁹ Rayi Ady Wibowo, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan*.

¹⁰ Dana Putri Zulaika, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Secara Adat (Studi Kasus Di Desa Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir)*.

Muhammad Aslan Rusli, *Proses Pelaksanaan Ganti Rugi Pada Pembesasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Hukum Agrarian Ditinjau Menurut Hukum Islam (Kejadian Terhadap Pembebasan Tanah Untuk Pelebaran Di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh)*. Proses pembangunan tidak sedikit menimbulkan dampak sosial terhadap masyarakat, salah satunya adalah terkait dengan pembebasan kepemilikan lahan juga sering diiringi dengan pembayaran yang nilai tidak sesuai dengan kesepakatan bersama dan juga tidak didasarkan kepada harga pasar yang berlaku secara umum.¹¹

Yus Parmen, *Pengawasan Kantor Pertanahan terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli Menurut Hukum Iskam (Study Kasus Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil)*. Tanah dalam suatu Negara tidak bias dimiliki, dikuasi dan digunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terkait dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau Negara selaku penguasa hak secara umum.¹²

Rina Mahyuddin, *Kewenangan Pemerintah Dalam Pendayagunaan Dan Penertiban Lahan Terlantar Di Montosik Ditinjau Menurut Hukum Islam*. Peraturan pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 menyatakan bahwa lahan terlantar adalah tanah yang dilenterkan oleh pemegang hak atas pengelolaan atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaannya atas tanah tersebut tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan

¹¹ Muhammad Aslan Rusli, *Proses Pelaksanaan Ganti Rugi Pada Pembesasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Hukum Agrarian Ditinjau Menurut Hukum Islam (Kejadian Terhadap Pembebasan Tanah Untuk Pelebaran Di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh)*.

¹² Yus Parmen, *Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli Menurut Hukum Iskam (Study Kasus Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil)*.

perundang-undangan. Maksudnya adalah tanah yang terlantar dalam arti tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian haknya.¹³

E. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari multitafsir dan kesalahpahaman dalam memahami kata kunci pada karya ilmiah ini, maka diperlukan suatu penjelasan terhadap beberapa istilah, yaitu:

1. Sengketa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan.¹⁴ Konflik atau sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih yang berselisih perkara dalam pengadilan. Konflik atau sengketa terjadi juga karena adanya perbedaan persepsi yang merupakan penggambaran tentang lingkungan yang dilakukan secara sadar yang didasari pengetahuan yang dimiliki seseorang, lingkungan yang dimaksud adalah lingkungan fisik maupun sosial.¹⁵ Sebuah konflik berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain.

2. Penyelesaian Sengketa

Pada dasarnya penyelesaian sengketa dapat dan biasanya dilakukan menggunakan dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui Lembaga litigasi (melalui pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (di luar pengadilan).

¹³ Rina Mahyuddin, *Kewenangan Pemerintah Dalam Pendayagunaan Dan Penertiban Lahan Terlantar Di Montosik Ditinjau Menurut Hukum Islam*.

¹⁴Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Penerbit Balai Pustaka, Jakarta, 1990.

¹⁵Koentjaraningrat, *Kebudayaan Metaliteit dan Pembangunan*, Gramedia, Jakarta, 1982, hlm. 103.

Penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui Lembaga pengadilan. Menurut Dr. Frans Hendra Winarta, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Penyelesaian Sengketa mengatakan bahwa litigasi merupakan penyelesaian sengketa secara konvensional dalam dunia bisnis seperti dalam bidang perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya. Proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain. Selain itu, penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.¹⁶

3. Tanah

Pengertian Tanah menurut M. Isa Darmawijaya adalah akumulasi alam bebas yang menduduki sebagian planet bumi yang mampu menumbuhkan tumbuhan dan memiliki sifat sebagai akibat pengaruh iklim dan jasad yang hidup yang bertindak terhadap bahan induknya dalam keadaan relatif tertentu selama jangka waktu tertentu.

Sedangkan menurut E. Saifudin Sarief tanah adalah benda alami yang terdapat di permukaan bumi yang tersusun dari bahan-bahan mineral sebagai hasil pelapukan batuan dan bahan organik “pelapukan sisa tumbuhan dan hewan” yang merupakan medium pertumbuhan tanaman dengan sifat-sifat tertentu yang terjadi akibat gabungan dari faktor-faktor alami, iklim, bahan induk, jasad hidup, bentuk wilayah dan lamanya waktu pembentukan.¹⁷

F. Metode Penelitian

¹⁶ Frans Hendra Winarta. Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional. Jakarta 2012 Penerbit : Sinar Grafika. Hlm 1 dan 2.

¹⁷<https://www.seputarpengetahuan.co.id/2017/10/pengertian-tanah-menurut-para-ahli.html> (diakses pada 15 Juli 2020, pukul 15:33).

Metode penelitian merupakan serangkaian tata cara dalam melakukan sebuah penelitian. Kemudian istilah metode penelitian terdiri dari dua kata, yaitu kata metode dan kata penelitian.¹⁸ Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, didukung oleh data lapangan.

Dari penjelasan yang penulis sampaikan di atas, diperlukan adanya metode penelitian yuridis empiris yang digunakan untuk merumuskan dan menganalisa permasalahan tersebut, yaitu sebagai berikut:

1. Pendekatan Kasus

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dimana dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk mencari jawaban. Adapun jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode pendekatan *Normatif Empiris* adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan baku utama, menelaah hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum, konsepsi hukum, pandangan dan doktrin-doktrin hukum, peraturan dan sistem hukum dengan menggunakan data sekunder, di antaranya: asas, kaidah, norma dan aturan hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan lainnya, dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan erat dengan penelitian.¹⁹

2. Jenis Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan penelitian kualitatif lapangan (*library research*), yaitu meneliti bahan-bahan

¹⁸Cloid Narkubo dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2003), hlm.3.

¹⁹Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT Raja Grafindo Peresada, 2006, hlm. 15.

kepastakaan atau literatur yang berkaitan dengan masalah penelitian dengan memilih, membaca, menelaah dan meneliti buku-buku atau sumber tertulis lainnya yang relevan dengan judul penelitian yang terdapat dalam sumber-sumber pustaka, yang dapat dijadikan sumber rujukan untuk menyusun suatu laporan ilmiah.²⁰

3. Sumber Data

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta didukung oleh data lapangan.²¹

- a. Bahan Hukum Primer, Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoratif berupa peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian yang dilakukan.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Dengan adanya bahan hukum sekunder maka penelitian akan terbantu untuk memahami/menganalisis bahan hukum primer.

Contoh : pendapat hukum/doktrin/teori-teori yang diperoleh dari literature hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, dan website yang terkait dengan penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian adalah penelitian kepustakaan (library reaserch). Dengan metode ini dapat

²⁰Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2011), hlm. 95.

²¹Dillah Philips, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabet, 2015), hlm. 122.

mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku, majalah dan dokumen-dokumen serta sumber-sumber teoritis lainnya. Data terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoratif berupa peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian yang dilakukan.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Dengan adanya bahan hukum sekunder maka penelitian akan terbantu untuk memahami/menganalisis bahan hukum primer.

Contoh : pendapat hukum/doktrin/teori-teori yang diperoleh dari literature hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, dan website yang terkait dengan penelitian.

5. Objektivitas dan Validasi Data

Suatu penelitian dapat dikatakan objektif apabila hasil penelitian telah disepakati oleh banyak orang. Mengkaji objektivitas (*conformability*) berarti mengkaji hasil penelitian yang dikaitkan dengan proses yang dilakukan. Maka dapat dikatakan bahwa penelitian tersebut telah memenuhi standar objektivitas.

Data yang valid adalah data yang tidak berbeda antara data yang dilaporkan oleh peneliti dengan data yang sesungguhnya terjadi pada objek penelitian. Namun, perlu diketahui bahwa kebenaran realitas data menurut penelitian kualitatif tidak bersifat tunggal, melainkan bersifat jamak dan tergantung pada konstruksi manusia yang dibentuk dalam diri seseorang sebagai hasil individu dengan berbagai macam latar belakang. Oleh karena itu, bila ada beberapa penelitian yang memiliki objek yang sama maka hasil tersebut dikatakan valid jika dari semua peneliti tidak ditemukan

perbedaan dengan pendapat.²²

6. Pedoman Penulisan

Setiap penulisan memiliki rujukan dalam teknik penulisannya. Adapun buku rujukan penulisan skripsi dalam penelitian ini, penulis menggunakan buku pedoman penulisan skripsi yang diterbitkan oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh tahun 2019 sebagai rujukan teknik penulisan skripsi yang benar.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk melengkapi skripsi ini, maka perlu untuk menyusun sistematika pembahasan, yaitu sebagai berikut :

Bab satu merupakan bab pendahuluan yang memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kajian pustaka, penjelasan istilah, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua diuraikan mengenai landasan teori berdasarkan literatur-literatur yang penulis gunakan, tentang hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Hal tersebut meliputi : tinjauan umum tentang sengketa pertanahan, tinjauan umum tentang sengketa tanah menurut pandangan hukum islam, tinjauan umum tentang mediasi, tinjauan umum tentang kantor pertanahan.

Bab tiga Dalam bab tiga diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan. Dalam pembahasan dapat dianalisa bahwa penyelesaian sengketa pertanahan, oleh Kantor Pertanahan Kota Jantho sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai fungsi Kantor Pertanahan Kota Jantho. Dalam hal ini, berlandaskan Pasal 2 dan Pasal 3 huruf n Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Jo. Pasal 54 huruf c

²²Abdurrahman Fathoni, *Metodologi Penelitian dan Penelitian Penyusunan Skripsi*, (Jakarta : PT Asdi Mahasatya, 2006), hlm. 112.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, dan juga berlandaskan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999. Dari hasil penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Jantho, dapat dijadikan dasar pemberian Hak Milik tanah, dengan ditindak lanjuti terlebih dahulu dalam bentuk pembuatan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah, selanjutnya dilakukan pendaftaran tanah sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah.

Bab empat diuraikan mengenai simpulan dan saran. Adapun kesimpulannya, yaitu bahwa penyelesaian sengketa pertanahan didesa berabung, kecamatan Darussalam oleh Kantor Pertanahan Kota Jantho sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai fungsi Kantor Pertanahan Kota Jantho, dan hasil penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kota Jantho dapat dijadikan dasar pemberian Hak Milik.



BAB DUA LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Umum tentang Sengketa Pertanahan

1. Pengertian Sengketa

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat.

Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi²³.

Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia²⁴.

Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan.

Menurut Rusmadi Murad²⁵ sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak

²³ Sumarto, “*Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI*” Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012. hlm. 2

²⁴ Hadimulyo, “*Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*” ELSAM : Jakarta. 1997. hlm. 13

²⁵ Rusmadi Murad, “*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*” Bandung : Alumni, 1999. hlm. 22-23.

atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu :

- a. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya, serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional²⁶.

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang

²⁶ Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa²⁷ : Sengketa pertanahan yang disingkat dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan Konflik pertanahan yang disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, oeganisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.

Selanjutnya dalam Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan, disebutkan bahwa : Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (*privat atau publik*) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Sedangkan Konflik adalah nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (*privat atau publik*), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu sertamengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.

²⁷ Pasal 1 butir 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang PengelolaanPengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

2. Sengketa Pertanahan

Menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tipologi kasus/konflik sengketa pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.²⁸

Hasim Purba²⁹ dalam tulisan jurnalnya secara umum mengklarifikasikan tipologi sengketa pertanahan kedalam tiga bentuk yaitu:

- a. Sengketa Horizontal yaitu : antara masyarakat dengan masyarakat lainnya.
- b. Sengketa Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pemerintah, dan
- c. Sengketa Horizontal – Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di *back up* pemerintah (oknum pejabat) dan preman.

Maria S.W. Sumardjono seperti yang dikutip Sholih Mua'di³⁰ dalam disertasinya, secara garis besar membagikan tipologi sengketa tanah kedalam lima kelompok yaitu :

- a. Kasus-kasus yang berkenaan dengan penggarapan rakyat atas areal perkebunan, kehutanan dan lain-lain.
- b. Kasus-kasus yang berkenaan dengan pelanggaran peraturan *landreform*.

²⁸ Badan Pertanahan Nasional, Diakses pada tanggal 20 Maret 2021. <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>.

²⁹ Hasim Purba, “*Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan*” Jurnal Law Review, V. X No 2. UPH, 2010. hlm. 167. Bandingkan dengan Widiyanto, “*Potret Konflik Agraria di Indonesia*” Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN, Nomor 37 Tahun 12, April 2013. hlm.23-34.

³⁰ Sholih Mua'di, “*Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)*” Semarang : Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2008. hlm. 1.

- c. Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan.
- d. Sengketa perdata yang berkenaan dengan masalah tanah, dan
- e. Sengketa yang berkenaan dengan Hak Ulayat.

Sedangkan menurut BPN RI secara garis besar tipologi konflik pertanahan dapat dikelompokkan menjadi sepuluh bagian yaitu³¹:

- a. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara) maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b. Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- c. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- d. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
- e. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu). Dan

³¹ Badan Pertanahan Nasional, Diakses pada tanggal 20 Maret 2021. <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>. Lihat juga yang dikutip Sumarto, hlm. 6-7. Dan bandingkan dengan Widiyanto, hlm. 23-34.

sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.

- f. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
- g. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah. Dan tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- h. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

B. Tinjauan Umum tentang Sengketa Tanah Menurut Pandangan Hukum Islam

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada dilangit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Sebagai pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) kemudian Allah SWT memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Asal usul kepemilikan (aslul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tidak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasarruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.

Konsekuensi yuridisnya, maka setiap kebijakan dibidang pertanahan hendaklah dilaksanakan dengan mengaplikasikan hukum-hukum Allah SWT kedalam kebijakan tersebut.

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Setiap jenis tanah selain mempunyai zat yakni tanah, yaitu tanah itu sendiri, juga mempunyai manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah memanfaatkannya. Kalau dicermati *nas-nas syara'* yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, maka ditemukan ketentuan hukum tentang tanah berbeda dengan kepemilikan benda-benda lainnya. Di dalam al-Quran sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah Swt kepada manusia.

Menurut Al- Raghib al-Ashfahani difinisi “tanah” yaitu: ”dengan sesuatu yang rendah atau di bawah (kebalikan dari sesuatu yang tinggi, misal: langit); sesuatu yang bisa menumbuhkan sesuatu yang lain atau sesuatu yang bisa menyuburkan sesuatu.”³² Definisi serupa juga dikemukakan oleh Fairuz Abadi dalam *Al-Qamus Al-Muhith*³³ Abdurrahman memberikan definisi tanah yaitu “tempat bermukim bagi ummat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani”.³⁴ Boedi Harsono memberikan definisi tentang tanah yaitu “adapun permukaan bumi itu disebut tanah, dalam penggunaannya meliputi jugatubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar hal itu diperlukan untuk

³² Al-Raghib Al-Ashfahani, *Al-Mu"jam Al-Mufradat li Al-Fazh Al-Qur"an*, (Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 2004), hlm.22-23.

³³ Muhammad ibn Ya"qub Fairuz Abadi, *Al-Qamus Al-Muhith*, (Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 2004), hlm. 658.

³⁴ Abdurrahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Bandung,: Citra Aditya Bakti, 1994), hlm.25.

kepentingan langsung berhubungan dengan tanah tersebut”.³⁵ K. Wancik Saleh berpendapat, yang dimaksud dengan tanah adalah hanya “permukaan bumi”,³⁶ jadi merupakan sebagian dari pada bumi.

Releigh Barlowe Mengibaratkan tanah sebagai sepotong intan (batu permata) yang mempunyai banyak sisi, adakalanya tanah dipandang sebagai ruang, alam, faktor produksi, barang-barang konsumsi, milik, dan modal. Di samping itu ada juga yang memandang tanah sebagai benda yang berkaitan dengan Tuhan (sang pencipta), berkaitan dengan masyarakat yang menimbulkan pandangan bahwa tanah sebagai kosmos, dan pandangan bahwa tanah adalah sebagai tabungan (*saving*) serta menjadikan tanah sebagai asset (kekayaan).³⁷ Dari rangkaian pengertian di atas maka definisi operasional akan tanah yaitu permukaan bumi yang dijadikan sebagai tempat tinggal dan tempat mencari nafkah bagi ummat manusia. Kepemilikan lahan di dalam Islam sangat tergantung dengan status tanah yang bersangkutan apakah tanah yang diperoleh karena penaklukan atau tidak. Kepemilikan atas tanah juga tergantung dengan status pemanfaatannya apakah untuk pertanian atau untuk selain pertanian. Juga status lahan tersebut apakah tanah yang mati ataukah tanah yang sudah pernah dihidupkan. Serta tanah tersebut apakah dimiliki oleh individu ataukah oleh Negara.

1. Hak-hak tanah Menurut Hukum Islam

Dengan menelaah hukum-hukum yang berkaitan dengan masalah tanah di dalam Islam akan ditemukan bahwa hukum-hukum tersebut ditetapkan agar tanah yang ada dapat dimanfaatkan secara optimal bagi

³⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Bagian I*, (Jakarta: Djambatan 1975), jilid I, hlm.5.

³⁶ Saleh, K. Wancik, *Hak Anda Atas Tanah*, , (Jakarta: Ghalia Indonesia 1977), hlm.10.

³⁷ Releigh Barlowe, *Land Resource Economics: The Economics of Real Estate*, (New Jersey:Prentice-Hall Inc, 1978), hlm.10.

kepentingan rakyat atau masyarakat keseluruhan, serta dalam rangka menjamin tercapainya tujuan politik ekonomi Islam yakni adanya jaminan kebutuhan pokok bagi setiap anggota masyarakat sekaligus menjamin adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan pelengkap (sekunder dan tersier) masyarakat. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai “hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tauzi*) tanah”.³⁸ Pengakuan Islam terhadap kepemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah yaitu:

a. Hak Milkiyah : Hak Milik

Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan *syari*’ (Allah) sebagai pemilik sebenarnya.

Allah memberikan hak dan wewenang kepada manusia untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalamnya bumi dan segala isinya adalah karunia Allah Swt. Konsep hak milik atau kepemilikan dalam Islam, dalam terma fikih sering disebut sebagai *milkiyah*. Kata *al-Milkiyah* menurut etimologi “hak milik” berasal dari kata “hak dan milik”. “Hak adalah menetapkan sesuatu dan memastikannya”.³⁹

Menurut hukum Islam hak milik ada dua macam;

1) Al Tamal Milk

Milk tam ialah hak yang meliputi *’ain* (zat) benda dan manfaat benda itu sekaligus, dengan demikian *milkut tam* memiliki

³⁸ Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, (Yogyakarta: Gama Media, 2008), hlm.39.

³⁹ Louis Ma’luf, *Al-Munjid fi Al-Lughah wa Al-’Alam*, (Beirut: Dar al-Masyriq 1986) hlm..144.

suatu benda dan sekaligus mendapatkan manfaatnya. Bentuk kepemilikan ini dikategorikan sebagai kepemilikan sempurna (*al-milk al-tam*), karena pemiliknya memiliki otoritas untuk menguasai materi (benda) dan manfaatnya sekaligus. Pemilikan ini tidak dibatasi oleh waktu dan tidak dapat digugurkan hak miliknya oleh orang lain.

2) *Al Milk Al Naqis*

Milk naqis ialah “seseorang hanya memiliki bendanya saja, tetapi manfaatnya diserahkan kepada orang lain atau sebaliknya, seseorang hanya memiliki hak memanfaatkan suatu benda, sedangkan hak miliknya dikuasai oleh orang lain”.⁴⁰

b. *Hak Ijarah : Hak Sewa*

Menurut pengertian *syara'* (hukum Islam) sewa menyewa dinamakan *al-ijarah*, “secara etimologis, kata *ijarah* berasal dari kata *ajru* yang berarti “*iwad*” pengganti. Oleh karena itu, “*ṣawab*” pahala disebut juga dengan *ajr* “upah”. Pengidentikan dengan *ujrah* (ganti) karena Allah mengganti ketaatan dan kesabaran seorang hamba dengan imbalan”.⁴¹

Dibolehkan menyewa tanah untuk bertani dengan pembayaran uang atau makanan dan lain-lainnya yang dikategorikan sebagai harta. “Manfaat dalam aqad sewa-menyewa merupakan *ma'qud*, alaihnya (objek transaksinya) dan terjadi pemindahan atau penguasaan, sebagaimana transaksi pemindahan hak lainnya”.⁴² “Penguasaan manfaat pada sewa-menyewa dapat beralih pada

⁴⁰ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama 2000), hlm.34-35.

⁴¹ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, (Riyadh: Maktabah Al-Riyadh Al-Haditsah t.t) Jilid 5, hlm.432-433.

⁴² Salam Madkhur, „*Aqd Al-Ijar fi Al-Fiqh al-Islamy Al-Maqarran*, (Kairo: Dar Al-Nahdat Al-Arabiyah 1984) hlm. 15.

penyewanya setelah manfaat itu ditukar dengan imbalan, dengan demikian manfaat dari suatu benda harus dapat diserahkan".⁴³

Kriteria ini dimaksudkan agar dalam kontrak sewa-menyewa jangan terjadi sewa-menyewa suatu benda yang statusnya tidak jelas, seperti benda yang masih dipersengketakan, atau benda yang sedang dirampas oleh pihak ke tiga dan lain-lain sebagainya. Jika hal-hal seperti ini dilakukan juga maka dapat menimbulkan kerugian bagi pihak penyewa karena pihak penyewa tidak dapat menguasai benda yang disewanya tersebut sehingga tidak dapat diambil manfaatnya. Oleh karena itu pihak penyewa hanya boleh menyewa sesuatu benda yang bermanfaat ketika dalam penguasaannya. Selanjutnya para ulama fikih juga sepakat bahwa "di samping memanfaatkan sendiri, penyewa juga boleh menyewakan benda itu kepada orang lain selama penyewa kedua ini memanfaatkannya sebagaimana hak manfaat yang dikuasai oleh penyewa pertama".⁴⁴

c. ***Hak Muzara'ah : Hak Pakai- Hak Bagi Hasil***

Secara etimologis, *muzara'ah* adalah "akad transaksi pengolahan tanah atas apa yang dihasilkannya".⁴⁵ Maksudnya adalah "suatu kesepakatan antara empunya tanah dengan yang mengerjakan tanah (petani) dengan perjanjian pemberian hasil atau bagi hasil setengah atau sepertiga, atau lebih tinggi atau lebih rendah, disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika sebuah kebun dipersewakan dengan cara yang sama, disebut

⁴³ Karena bila manfaat tidak ditukar dengan imbalan maka akan menjadi pinjam meminjam, lihat Abi Thaib Shadiq ibn Hasan, *Al-Raudhah Al-Nadiyah Syarah Al-Durar Al-Bahiyyah*, (Beirut: DarAl-Kutub Al-Ilmiyah 1990) juz II, hlm.85.

⁴⁴ Imam Al- Nawawi, *Al-Majmu'' Al-Syarh Al-Muhazzab*, (Beirut: Dar Al-Fikr 1974). Jilid IV, h. 236. Haroen, *Fiqh Muamalah*, hlm.26.

⁴⁵ Sabiq, *Fiqh As-Sunnah*, (Mesir: Dar al- Fikr 1983), hlm.195.

Musaqat)”.⁴⁶

Zira'ah merupakan salah satu bentuk kerja sama antara pekerja (buruh) dan pemilik tanah. Dalam kehidupan masyarakat banyak mereka-mereka tidak mempunyai atau memiliki tanah tapi mereka mempunyai keahlian dalam pengolahan tanah atau sebaliknya banyak pemilik tanah yang tidak punya kesempatan atau kemampuan untuk mengolah tanah-tanah mereka. Islam mensyariatkan *zira'ah* sebagai upaya mempertemukan kepentingan dua belah pihak.

Praktek *muzara'ah* model tersebut pernah dilakukan Rasulullah dan para sahabat setelahnya. Bukhari dan Muslim meriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah Saw mempekerjakan penduduk Khaibar dengan upah sebagian dari biji-bijian dan buah-buahan yang bisa dihasilkan tanah Khaibar. Praktek *muzara'ah* ini juga dilakukan oleh istri-istri Nabi Muhammad Saw dan hampir seluruh penduduk Madinah melakukan praktek tersebut, dan hal ini telah menjadi suatu teradisi yang tidak dapat dihapuskan begitu saja dan hal ini juga dilakukan oleh khalifah-khalifah sesudahnya, para sahabat sepakat melakukannya dan tidak seorangpun yang tidak turut serta melakukannya, jadi tradisi ini tidak mungkin dihapuskan. Umar bin Khattab ra pernah melakukan *muzara'ah* dengan penduduk Najran yang pemiliknya diusir dengan persyaratan jika besi, sapi dan benih berasal dari Umar maka bagi Umar dua pertiga dan bagi penduduk Najran sepertiga, tetapi jika besi, sapi dan benih berasal dari Najran maka bagian mereka seperdua dan bagi Umar

⁴⁶ Rahman, Afzalur, *Doktrin Ekonomi Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: PT, Dana Bhakti Wakaf, 1995) Jilid 2. hlm.260.

seperdua.⁴⁷

Adapun unsur produksi dalam *muzara'ah* adalah lahan pertanian, pekerja (*muzari'*) dan modal, dimana kadang pekerja bekerja sendiri dan tidak ada yang membantunya. Dalam hal ini pekerja tersebut lebih mirip buruh, namun terkadang *muzari'* bekerja dengan dibantu hamba sahaya yang bekerja dibawah pengawasannya, dalam hal ini ia lebih mirip dengan manajer.

d. *Ihya Al Mawat : Hak Membuka Tanah*

Hukum Islam mengenal lembaga tanah terlantar dengan istilah "*ihya' al- mawat*" (membuka tanah) "lahan mati dan belum pernah ditanami sehingga tanah tersebut dapat memberikan manfaat untuk tempat tinggal, bercocok tanam".⁴⁸ Hak membuka tanah dalam Islam disebut *ihya' maut* atau *ihya' al-mawat* yaitu menghidupkan tanah yang mati atau tanah kosong yang belum pernah dibangun dan diatur sehingga tanah itu dapat dimanfaatkan untuk ditempati atau dikelola dan lain.

Menghidupkan tanah yang mati itu suatu petunjuk dari Rasulullah Saw, secara mutlak, walaupun demikian harus juga kembali kepada adat kebiasaan karena sesungguhnya terkadang diterangkan secara mutlak oleh Rasulullah Saw. Menghidupkan tanah yang mati itu menurut kebiasaan yang berlaku dapat terjadi dengan salah satu dari lima cara:

- 1) pemutihan tanah dan pengurusan surat-surat bukti pemilikan tanah,

⁴⁷ Jaribah bin Ahmad Al-Harisi. "*Al-fiqh Al-Iqtishadi Li Amiril Mukminin Umar bin Khattab*". terj. Asmuni Sholihin Zamaksyari, *Fikih Ekonomi Umar bin Khattab* (Jakarta: Khalifa, 2006), hlm.97

⁴⁸ Rahman, *Doktrin Ekonomi*, ... hlm.197.

- 2) pembersihan lahan dan pengolahannya untuk siap tanam,
- 3) pembangunan tembok sekeliling tanah itu,
- 4) menggali parit yang dalam yang menjadikan orang lain dapat melihatnya selain pemiliknya
- 5) menghidupkan tanah berarti memakmurkannya, mengelolanya sehingga memberikan manfaat bagi manusia.⁴⁹

Ard al-mawat yang dalam bahasa Indonesia diterjemahkan dengan arti “tanah mati”,⁵⁰ atau “tanah tanpa tuan”⁵¹ atau “bumi mati”.⁵² Pengertian tanah *mawat* atau tanah mati menurut hukum Islam ditujukan terhadap tanah-tanah yang belum dimiliki atau dikelola oleh seseorang artinya tanah tersebut belum ada pemiliknya. Tanah boleh dianggap atau dinyatakan tidak bertuan tidak ada pemiliknya jika benar-benar tanah tersebut tidak ada pemiliknya atau tanah tersebut jauh dari perkampungan masyarakat sehingga tidak ada dugaan tanah tersebut ada pemiliknya atau penghuninya. Dasar dari pembukaan tanah ini melihat adat istiadat atau adat kebiasaan yang berlaku.

e. *Rahn : Hak Gadai atas tanah*

Dalam istilah bahasa Arab “gadai” diistilahkan dengan “*rahn*” dan dapat juga dinamai dengan “*al habs*”. Secara etimologis “*rahn*”

⁴⁹ Abubakar Muhammad terj. Subulussalam As-Shan’ani, *Subulus Salam*, (Indonesia: Maktabah Dahlan, tt) hlm.296.

⁵⁰ Muhammad Ibn Idris Asy-Syafi’iy, *Al-Umm*, (Beirut: Dar Al-Fikr,1983). juz 4, hlm.42.

⁵¹ Juhaya S Praja, *Permasalahan Sudut Pandang Agama dan Budaya*. Bandung: Makalah Seminar Nasional Pertanahan. Bandung: Ikatan Mahasiswa Geodesi ITB 11-12 Desember 1998 hlm.. 3.

⁵² Zahri Hamid, *Harta dan Milik Dalam Hukum Islam*, cet. 1. Yogyakarta. Bina Usaha, 1985, hlm.. 68.

berarti “tetap atau lestari”, sedangkan “*al-habs*” berarti “penahanan”.⁵³ Untuk kata “*al-habs*” firman Allah Swt dalam QS. *Al-Muddassir*: 74/38.

Gadai adalah “perjanjian (akad) pinjam meminjam dengan menyerahkan barang sebagai jaminan”.⁵⁴ Pengertian gadai yang ada dalam *syari’at* Islam agak berbeda dengan pengertian gadai yang terdapat dalam KUH Perdata dan ketentuan yang terdapat dalam hukum adat. “Gadai menurut ketentuan *syari’at* Islam adalah merupakan kombinasi pengertian gadai yang terdapat dalam KUH Perdata dan hukum adat terutama sekali menyangkut objek perjanjian gadai menurut *syari’at* Islam adalah barang mempunyai nilai harta, tidak dipersoalkan apakah dia merupakan benda bergerak atau tidak bergerak”.⁵⁵

Jadi menurut *syari’at* Islam objek perjanjian gadai tidak dipersoalkan apakah benda bergerak atau tidak. Berdasarkan ketentuan itu maka tanah pertanian dapat dijadikan sebagai salah satu objek gadai. Perkembangan pelaksanaan gadai sekarang ini objeknya tidak hanya tanah (sawah) saja tetapi juga pohon atau tumbuhan yang berada di atas tanah, kolam ikan dapat digadaikan, Pada perinsipnya memang tidak membedakan benda yang dijadikan objek gadai, hukum perdata barat hanya mengenal objek gadai adalah benda bergerak saja dengan pemindahan penguasaan berada di tangan kreditur.

⁵³ An-Nabhani, *An-Nizham*, h. 79. Abu “Abdillah Muhammad bin Isma’il Al-Bukhari, *ShahihBukhari*, (Beirut: Dar Ibnu Katsir, 2002), hlm. 562

⁵⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 12 (Bandung: Al-Maarif, 1988), hlm. 139.

⁵⁵ Chairuman Pasaribu dan Surahwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta:Sinar Grafika, 1996), hlm. 40.

Adapun istilah yang dipergunakan dalam perjanjian gadai menurut ketentuan *syari'at* Islam adalah:

- “Pemilik barang (yang berhutang) atau penggadai diistilahkan dengan “*rahin*”.
- Orang yang mengutangkan atau penerima gadai diistilahkan dengan “*murtahin*”.
- Objek atau barang yang digadaikan diistilahkan dengan “*rahn*”.

56

C. Tinjauan Umum tentang Kantor Pertanahan

1. Pengetian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.⁵⁶

2. Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan fungsinya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

⁵⁶ Chairuman Pasaribu dan Surahwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm.41.

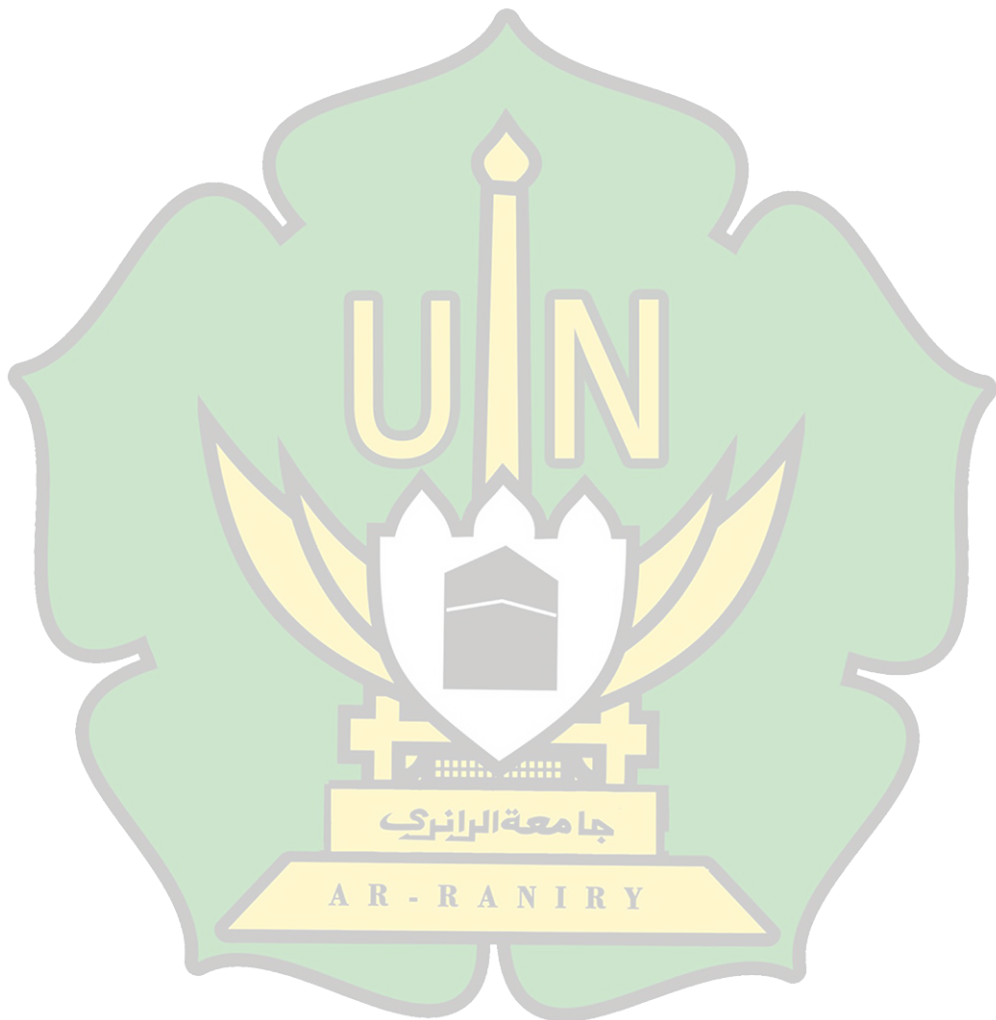
⁵⁷ Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, hlm. 9

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN; Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- i. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- j. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

D. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jantho, alasannya karena peneliti tertarik memilih lokasi penelitian di kantor pertanahan tersebut, karna adanya kasus tentang sengketa kepemilikan hak atas tanah. Selain itu lokasi penelitian juga dekat dan

mudah dijangkau dengan tempat tinggal peneliti jadi dalam melakukan penelitian dapat menghemat waktu dan biaya.



BAB TIGA PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar

Teridentifikasinya permasalahan pertanahan di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam ini bermula dari adanya inventarisasi dan identifikasi/pengumpulan data yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Aceh Besar dalam rangka pembuatan peta penyebaran konflik yang terdapat di Aceh Besar. Berdasarkan hasil inventarisasi yang dilakukan tersebut, ditemukan beberapa titik lokasi konflik pertanahan, salah satunya terletak di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam. Dari hasil inventarisasi itu, Kantor Badan Pertanahan Nasional Aceh Besar melalui Sub seksi penyelesaian masalah pertanahan melakukan pengumpulan data di wilayah sengketa, yaitu di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam adapun hasil indentifikasi / pengumpulan data yang dilakukan oleh kantor pertanahan Aceh Besar, adalah sebagai berikut :

Tanah yang menjadi sengketa seluas $44 \times 38 \text{ M}^2$ (empat puluh empat kali tiga puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Berabung, kecamatan Darussalam dengan hak milik No. 199/III/DS/1997 tanggal 6 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Camat Kecamatan Darussalam selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatas dengan tanah sawah Khatijah dan Nyak Yam;
- Sebelah timur berbatas dengan pinggir pematang saluran irigasi;
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah Utoh Basyah;
- Sebelah barat berbatas dengan tanah sawah jamal;

Bahwa di atas tanah tersebut telah dikuasai objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seizin pemilik tanah yang terdiri dari 4 (empat) okupusan untuk menerbitkan sertifikat hak milik No. 00103 tanggal 09 Desember 2016 yang tercatat atas nama 1. Zaidan, 2. Jusniar Muhammad, 3. Mawardi Muhammad, dan 4. Mustari Muhammad.

Hasil pengolahan data tersebut, selanjutnya dilakukan analisa dengan tujuan untuk dapat memetakan serta mengklasifikasi bentuk-bentuk konflik yang sedang dihadapi sehingga dapat merancang metode pendekatan yang efektif untuk mengatasinya. Adapun hasil dari pada analisa yang dilakukan, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa sengketa yang terjadi di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam antara 1 orang pemegang sertifikat dengan 4 orang okupusan dapat digolongkan dalam Tipologi sengketa penguasaan dan kepemilikan, dalam socio crime dapat digolongkan ke dalam sengketa sebagai tindakan, artinya sengketa tersebut terjadi karena merupakan ekspresi perasaan dan pengartikulasian dari persepsi ke dalam suatu tindakan, untuk mendapatkan suatu kebutuhan (kebutuhan dasar, kepentingan dan kebutuhan akan identitas) yang memasuki wilayah kebutuhan orang lain. Dalam hal ini diwujudkan dalam bentuk mendirikan bangunan-bangunan untuk dijadikan tempat perkebunan di atas tanah yang sudah diterbitkan 1 sertifikat hak atas tanah.
2. Bahwa untuk meminimalkan akibat yang ditimbulkan oleh sengketa pertanahan yang terjadi dimasyarakat antara 1 orang pemegang sertifikat hak atas tanah dengan 4 orang okupusan, maka harus segera dilakukan penyelesaian terhadap sengketa yang terjadi.

3. Bahwa untuk itu perlu diadakan gelar perkara untuk mempertemukan kedua belah pihak, agar dapat dicari petunjuk penyelesaian yang tepat untuk mengakhiri sengketa yang terjadi di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam.

Hasil analisa ini, kemudian dilaporkan kepada kepala kantor Badan Pertanahan Nasional Aceh Besar untuk segera ditindak lanjuti. Berdasar surat keputusan kantor Badan pertanahan Nasional Aceh Besar tanggal 6 Juni 2006 Nomor : 500/01/2006, bidang tanah tersebut telah ditetapkan sebagai lokasi dan peserta kegiatan Tata Laksana Pertanahan (P3HT) tahun anggaran 2006.

Disamping itu, tindakan 4 orang okupusan tersebut merupakan bentuk tindak pidana yaitu pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya sebagaimana diatur di dalam undang-undang Nomor 51 Tahun 1960, dalam pasal 2 dan pasal 6 ayat (1) huruf a, bahwa pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam dengan hukuman pidana. Namun demikian, dalam menyikapi konflik-konflik dan sengketa pertanahan yang timbul, harus melihat dari beberapa sudut pandang dengan tetap mengedepankan keadilan dan tidak merugikan kedua belah pihak, jadi tidaklah hanya dipandang dari sisi perbuatan okupusan saja, tetapi juga dari segi pemanfaatan dan penggunaan tanahnya oleh pemilik, apabila dari segi pemanfaatannya tanah tersebut tidak dimanfaatkan secara maksimal bahkan terkesan ditelantarkan oleh pemiliknya kurang lebih selama 15 tahun.

Oleh karena itu, sebagai wujud keinginan dan kepedulian pemerintah untuk menangani konflik dan sengketa pertanahan yang mempunyai implikasi langsung terhadap “korban” di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional dalam mengemban amanah untuk mengelola bidang pertanahan sesuai dengan pasal 2 peraturan priseden (perpes) Nomor 10

Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sectoral, membentuk Deputy V Bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan (pasal 343 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia), yang selanjutnya di tingkat provinsi yaitu pada Kantor Wilayah BPN dibentuk Bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan, sedangkan di tingkat Kabupaten / kota, yaitu pada setiap Kantor Pertanahan Kabupaten / kota, dalam hal ini kantor pertanahan Aceh Besar dibentuk Seksi Sengketa, konflik dan perkara (pasal 4 dan pasal 32 Peraturan Kepala BPN No 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan), dan sebagai tugas pokok dan fungsinya, dalam menyelesaikan sengketa pertanahan antara 4 orang okupasi dengan 1 orang pemegang hak atas tanah tersebut, dengan tetap mengedepankan keadilan, langkah yang ditempuh salah satunya adalah dengan melaksanakan mediasi. Untuk lebih jelasnya, berikut ini penulis akan memaparkan proses penyelesaian sengketa di Desa Berabung, kecamatan Darussalam yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Aceh Besar melalui mediasi.

Pada hari Senin, tanggal 30 September 2019, diadakan gelar perkara untuk mempertemukan kedua belah pihak yaitu pihak okupasi dan pemegang sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Aceh Besar sekaligus mencari solusi penyelesaian bersama untuk menyelesaikan sengketa pertanahan yang terjadi di desa Berabung, Kecamatan Darussalam. Untuk mempertemukan kedua belah pihak, dalam melakukan pendekatan terhadap pihak okupasi dilakukan oleh Camat setempat, sedangkan pendekatan terhadap pihak pemegang sertifikat Hak Atas Tanah dilakukan oleh M. Ali (pengacara).

Dalam gelar perkara ini, Kantor Pertanahan Aceh Besar mendorong para pihak untuk tidak bertahan pada pola pikir yang posisional, tetapi harus bersikap terbuka dan mencari alternative penyelesaian pemecahan masalah bersama. Di sini Kantor Pertanahan Aceh Besar memberikan alternative penyelesaian guna menyelesaikan sengketa diantara kedua belah pihak tersebut, yaitu dengan melalui jalur mediasi untuk mencapai suatu kesepakatan / perdamaian bersama.

Dari gelar perkara yang dilakukan di Kantor Pertanahan Aceh Besar tepatnya di Kota Jantho, yang dihadiri oleh Ketua Kantor Pertanahan, Geuchiek Desa Berabung, dan kawan-kawan (4 orang) okupusan, dan pihak pemegang sertipikat Hak Atas Tanah (1 orang), para pihak sepakat untuk menyelesaikan permasalahan di antara mereka secara musyawarah (perdamain) melalui jalur mediasi dengan menunjuk Kantor Pertanahan Aceh Besar sebagai perantara / pihak penengahnya (mediator).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa kesepakatan / perjanjian yang dibuat secara sah antara kedua belah pihak ini berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi, para pihak harus mematuhi apa yang menjadi kesepakatan mereka bersama.

Penyelesaian sengketa secara musyawarah dengan jalur mediasi yang disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu kawan-kawan (4 orang) okupusan serta (1 orang) pemegang sertipikat Hak Atas Tanah tersebut telah sesuai dengan prinsip-prinsip mediasi, mengingat tujuan utama mediasi adalah untuk menyelesaikan masalah, bukan sekedar menerapkan norma maupun menciptakan ketertiban saja namun dalam pelaksanaannya juga harus didasarkan prinsip-prinsip umum sebagai berikut :

1. Sukarela

Prinsip ini sangat penting karena para pihak mempunyai kehendak yang bebas untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek sengketa. Hal ini dimaksudkan agar kemudia hari tidak terdapat keberatan-keberatan atas kesepakatan yang telah diambil dalam rangka penyelesaian sengketa tersebut.

2. Independen dan tidak memihak

Penyelesaian sengketa melalui mediasi harus bebas dari pengaruh pihak manapun, baik dari masing-masing pihak, mediator maupun pihak ketiga. Untuk itu mediator harus independen dan netral.

3. Hubungan personal antara pihak

Penyelesaian sengketa selalu akan difokuskan pada substansi persoalan, untuk mencari penyelesaian yang lebih baik dari pada sekedar rumusan kesepakatan yang baik.

Hubungan antara pihak diupayakan tetap terjaga meskipun persengketaannya telah selesai. Inilah yang menjadi alasan mengapa penyelesaian sengketa melalui mediasi bukan saja berupaya mencari solusi terbaik, tetapi juga solusi tersebut tidak mempengaruhi hubungan personal.

Dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi dimana Kantor Pertanahan Aceh Besar sebagai mediatornya ini perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan Kantor Badan pertanahan Nasional Aceh Besar untuk menjadi mediator di dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam. Urusan pertanahan dikuasi 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 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 di lapangan. Adapun pembatasan-pembatasan dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam ini, yaitu segala hal yang merupakan bentuk kesepakatan dari kedua belah pihak mediator, masalah tempat dan waktu pertemuan, dan sebagainya.

Dalam pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, dinyatakan bahwa penanganan penyelesaian masalah / sengketa pertanahan di tingkat kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya ditugaskan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah dengan dibantu oleh pejabat/petugas terkait dari Kantor Pertanahan.

Sebagai perantara perdamaian / pihak penengah (mediator), Kantor Badan Pertanahan Nasional Aceh Besar kemudia meminta kepada kedua belah pihak untuk menyerahkan dokumen-dokumen, surat-surat yang diperlukan untuk membuktikan penguasaan tanah di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam. Oleh pihak pemegang sertipikat hak atas tanah, menyerahkan sertipikat hak milik atas tanah di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam diantaranya, pemegang hak atas tanah hak milik No. 199/III/DS/1997 seluas $44 \times 38 \text{ M}^2$ (empat puluh empat kali tiga puluh delapan meter persegi). Sedangkan dari pihak okupusan menyerahkan surat keterangan tanah dari camat setempat yang menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan tanah belum ada alas hak di atasnya dan surat pernyataan (penguasaan atau penggarapan) tanah dimana tanah tersebut sampai saat ini dikuasai oleh 4 orang yang dipergunakan tanpa sepengetahuan dan seizin pemilik.

Musyawarah penyelesaian sengketa di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam antarpihak okupusan dan pihak pemegang sertipikat hak atas tanah dilaksanakan sebanyak 9 kali pertemuan mediasi. Dalam hal ini, Kantor Badan Pertanahan Nasional Aceh Besar sebagai mediator terjun langsung ke wilayah sengketa sengketa untuk melakukan pendekatan kepada masing-masing dibantu oleh camat dan lurah setempat. Untuk lebih jelasnya, penulis akan mamaparkan jalannya pertemuan mediasi sebagai berikut :

1. Pertemuan Pertama

Pertemuan pertama yang diselenggarakan pada tanggal 30 September 2019 di wilayah Kantor Petanahan Aceh Besar, yang dihadiri oleh Camat Darussalam, geuchiek Desa Berabung dan kawan-kawan (4 orang) okupusan, pihak pemegang sertipikat Hak Atas Tanah yang diwakili oleh M. Ali Ismail, serta Kantor Badan Pertanahan Nasional Aceh Besar yang diwakili oleh risky ferdinal, kepala seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah sebagai pihak mediator, itu diawali dengan pembahasan mengenai klausula-klausula tersebut diantaranya :

- a. Bahwa Kantor Pertanahan Aceh Besar selaku pihak mediator akan membantu para pihak dalam menganalisa pendekatan-pendekatan sebagai sarana dalam mengatasi permasalahannya yang terjadi, yaitu dengan menjalin hubungan masing-masing oihak yang bersenketa.
- b. Pihak mediator akan mengadakan pertemuan bersama untuk merumuskan masalah dan mencari penyelesaian bersama guna mengakhiri sengketa.

2. Pertemuan Kedua

Pertemuan kedua dilakukan pada tanggal 14 Oktober 2019, dimulai pukul 11.00 WIB bertempat di kantor Geuchiek Desa

Berabung dengan agenda pertemuan antara mediator dengan 1 orang pemegang sertifikat hak atas tanah. Pertemuan ini diawali pembukaan oleh Kantor Pertanahan Aceh Besar sebagai mediator, kemudian dilanjutkan :

- a. Penjelasan mengenai peran mediator dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam oleh Kantor Pertanahan Aceh Besar.
- b. Memberikan wawasan kepada para pihak bahwa proses mediasi dapat berlangsung berdasarkan pendekatan kompetitif, kompromistis, akomodatif atau kolabortif.
- c. Penjelasan oleh pihak mediator mengenai kekuatan dan kelemahan masing-masing pendekatan.

Dari pertemuan dengan 1 orang pemegang sertifikat Hak Atas Tanah tersebut, kesimpulannya adalah :

- a. Bahwa pihak pemegang sertifikat menganggap pihak okupusan (4 orang) itu telah melakukan penyerobotan tanah tanpa sepengetahuan dan seizin pemilik.
- b. Bahwa pihak pemegang sertifikat hak atas tanah (1 orang) selaku pemilik atau pemegang hak atas tanah sebidang tanah hak milik No. 199/III/DS/1997 bersedia melepaskan hak atas tanah mereka asalkan mendapatkan ganti kerugian dari pihak okupusan.

3. Pertemuan Ketiga

Seperti halnya pada pertemuan kedua, pertemuan ketiga yang dilakukan pada tanggal 15 Oktober 2019 dengan agenda pertemuan antara mediator dengan pihak pemilik sertifikat hak atas tanah dan kawan-kawan (4 orang) okupusan ini juga diawali dengan pembukaan oleh Kantor Pertanahan Aceh Besar sebagai mediator, kemudian dilanjutkan dengan :

- a. Penjelasan mengenai peran mediator dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam oleh Kantor Pertanahan Aceh Besar.
- b. Memberikan wawasan kepada para pihak bahwa proses mediasi dapat berlangsung berdasarkan pendekatan kompetitif, kompromistis, akomodatif atau kolabortif.
- c. Penjelesan oleh pihak mediator mengenai kekuatan dan kelemahan masing-masing pendekatan

Adapun kesimpulan yang dapat diambil dari pertemuan dengan pemilik hak atas tanah dan kawan-kawan 4 orang okupusan tersebut, yaitu :

- a. Pada mulanya mereka tidak tahu kalau di atas tanah tersebut sudah diterbitkan 1 sertipikat Hak Milik, mereka baru tahu setelah adanya inventarisasi dan pengumpulan data oleh Kantor Pertanahan Aceh Besar yang menyebutkan bahwa diatas tanah tersebut sudah diterbitkan 1 sertipikat hak atas tanah.
- b. Bahwa pihak okupusan (4 orang) tidak mau kalau dianggap melakukan penyerobotan tanah karena mereka memiliki surat keterangan tanah yang menyatakan tanah tersebut merupakan tanah Negara dansurat....pernyataan (penguasaan atau penggarapan) tanah.
- c. Bahwa dengan berdasar surat pernyataan (penguasaan atau penggarapan) tanah tanggal 09 Desember 2016 dan surat keterangan tanah dari kepala camat setempat itu, mereka telah mengajukan surat permohonan Hak Milik Atas Tanah pada tanggal 09 Desember 2016 kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Aceh Besar.

Tujuan diadakannya pertemuan terpisah baik dengan 54 orang okupusan maupun dengan 1 orang pemegang sertipikat Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Aceh Besar ini adalah :

- a. Menjalin hubungan dengan para pihak.
 - b. Membangun kepercayaan para pihak yang bersangkutan.
 - c. Memberikan wawasan kepada para pihak tentang prosedur atau tata cara mediasi.
 - d. Menjelaskan peran mediator.
 - e. Menyediakan ruang bagi para pihak untuk dapat merefleksikan persoalan secara individual dan privat mengenai :
 - 1) Apa yang terjadi
 - 2) Apa yang disarankan
 - 3) Bagaimana hal ini bisa diselesaikan
 - 4) Apakah proses mediasi dan pendekatan win-win solution bisa membantu
4. Pertemuan keempat

Pertemuan keempat dilakukan pada tanggal 25 Oktober 2019, dimulai pukul 15.00 WIB dengan agenda penyampaian hasil pertemuan dengan pihak okupusan kepada pemegang sertipikat hak atas tanah.

Pada pertemuan ini, pada intinya adalah merumuskan kembali pernyataan-pernyataan yang dikemukakan oleh pihak okupusan kepada pihak pemegang hak atas tanah oleh mediator.

Adapun kesimpulan dari pertemuan ini, yaitu:

- a. Bahwa Kantor Pertanahan Aceh Besar sebagai pihak mediator, memberikan saran kepada pemeng sertipikat hak atas tanah agar di dalam menentukan besarnya ganti kerugian untuk pelepasan

hak atas tanah, mereka mempertimbangkan terlebih dahulu dengan melihat kondisi dari pihak okupasan.

- b. Bahwa pihak pemegang sertifikat hak atas tanah meminta pembayaran ganti rugi sebesar Rp 50.000/m²

5. Pertemuan Kelima

Pertemuan kelima dilakukan pada tanggal 26 Oktober 2019, dimulai pukul 14.00 WIB dengan agenda penyampaian hasil pertemuan dengan pihak pemegang sertifikat hak atas tanah kepada pihak okupasan.

Seperti halnya pada pertemuan keempat, pertemuan kelima ini pada intinya juga merumuskan kembali pernyataan-pernyataan yang dikemukakan oleh pihak pemegang sertifikat hak atas tanah kepada pihak okupasan oleh mediator.

Dari pertemuan ini, kesimpulannya adalah :

- a. Bahwa kantor pertanaha Aceh Besar sebagai pihak mediator, memberikan saran kepada pemegang sertifikat hak atas tanah, dan kawan-kawan (4 orang) okupasan agar mereka bersedia memberikan ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah sebesar Rp 50.000/m² atau jika tidak mampu membayar ganti rugi tersebut sebaiknya pindah dari lahan itu untuk menghindari kemungkinan-kemungkinan terjadinya konflik yang berkepanjangan mengingat dokumen-dokumen yang mereka (4 orang okupasan) serahkan tidak mempunyai kepastian dan kekuatan hukum yang kuat.
- b. Bahwa pihak okupasan (4 orang) terpecah menjadi 2 kelompok, di mana 2 orang sepakat untuk memberikan ganti rugi kepada pihak pemegang sertifikat hak atas tanah, sedangkan 2 orang nya lagi menolak untuk memberikan ganti kerugian dengan alasan :

- 1) Bahwa berdasarkan surat keterangan tanah dari Camat Darussalam tanggal 09 Desember 2016 No. 00103, tanah tersebut merupakan tanah Negara yang belum ada alas hak di atasnya.
- 2) Bahwa berdasarkan surat pernyataan (penguasaan atau pengாரapan) tanah tanggal 09 Desember 2016 dari Camat Darussalam, sampai saat ini tanah tersebut masih mereka kuasai untuk dipergunakan
- 3) Bahwa untuk memperoleh hak milik atas tanah tersebut, tidak perlu membayar ganti rugi karena berdasarkan surat keterangan tanah dari Camat Darussalam tanggal 09 Desember 2016 No. 00103, tanah tersebut merupakan tanah Negara, jadi hanya melalui permohonan hak atas tanah saja kepada Kantor Badan Pertanah Nasional Aceh Besar.

6. Pertemuan Keenam Ketujuh dan Kedelapan

Agenda dalam pertemuan keenam, ketujuh dan kedelapan yang dilakukan di Kecamatan Darussalam ini adalah mempertemukan para pihak yang bersengketa, yaitu 4 orang okupusan dan 1 orang pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah. Berikut pemaparan mengenai pertemuan keenam, ketujuh dan kedelapan :

Pertemuan keenam dilakukan pada tanggal 14 November 2019, dimulai pukul 15.00 WIB dengan merumuskan yang dihadapi, yaitu adanya perpecahan dari pihak okupusan, dimana 2 orang sepakat untuk melakukan pembayaran ganti rugi, sedangkan 2 orang nya lagi menolak untuk memberikan ganti rugi. Setelah sekitar satu jam pertemuan berlangsung, terjadi perdebatan yang sengit sampai-sampai salah satu peserta dari 2 orang yang menolak ganti rugi keluar

dari pertemuan. Akhirnya pada pukul 17.30 Wib pihak dari 2 orang yang menolak ganti rugi bersedia membayar ganti rugi dimana besarnya ganti kerugian akan dibahas pada pertemuan selanjutnya.

Pertemuan Ketujuh dilakukan pada tanggal 21 November 2019, dimulai pukul 15.00 WIB. Dalam pertemuan kali ini Kantor Pertanahan sebagai pihak mediator melakukan pendekatan kepada para pihak, antara lain dengan tujuan untuk menetapkan kesepakatan harga, sehingga masing-masing pihak tidak merasa dirugikan. Adapun kesimpulan dari pertemuan ketujuh ini, yaitu :

- a. Bahwa 2 orang yang tidak bersedia membayar ganti rugi kini bersedia ganti rugi Rp 20.000/m².
- b. Pihak pemegang hak atas tanah juga bersedia memberikan ganti rugi sebagai tali asih sebesar Rp 20.000/m² kepada pihak okupusan agar mereka menyerahkan tanahnya / mengkosongkan tanah itu.
- c. Penawaran dari mediator dengan ganti rugi sebesar antara Rp 20.000/m² s/d Rp 50.000/m² disesuaikan dengan luas tanah yang dikehendaki oleh pihak okupusan.

Pertemuan kedelapan dilakukan pada tanggal 28 November 2019, dimulai pukul 15.00 WIB. Pada pertemuan ini, dapat diambil kesimpulan bahwa pihak pemegang hak atas tanah bersedia melepaskan hak atas tanahnya dengan ganti rugi sebesar antara Rp 20.00/m² s/d Rp 50.00/m² seperti yang ditawarkan oleh Kantor Pertanahan Aceh Besar sebelumnya, disesuaikan dengan luas tanah yang dikehendaki oleh pihak okupusan.

7. Pertemuan Kesembilan

Dari beberapa pertemuan mediasi yang dilakukan antara 4 orang okupusan dan 1 orang pemegang sertifikat hak atas tanah,

akhirnya pada tanggal 4 Desember 2019 bertempat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Aceh Besar dihasilkan sebuah kesepakatan diantara kedua belah pihak yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan, yaitu :

- a. Bahwa 1 orang selaku pemilik atau pemegang hak atas sebidang tanah Hak Milik No. 199/III/DS/1997 dengan luas keseluruhan 44 x 38 m² (empat puluh empat kali tiga puluh delapan meter persegi) yang kesemuanya terletak di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar, menyatakan melepaskan Hak Atas Tanahnya, dengan ganti rugi uang sejumlah Rp. 58.620.000 (lima puluh delapan juta enam ratus dua puluh ribu rupiah), masing-masing KK mendapatkan uang ganti rugi antara Rp 20.000/m² s/d 50.000/m², sehingga tanahnya tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan sertipikat tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti yang sah.
- b. Sebagai pihak yang melepaskan Hak Atas Tanah, mereka menjamin bahwa :
 - 1) Atas tanah tersebut tidak terkena sitaan dan tersangkut dalam suatu perkara
 - 2) Tanah tersebut tidak dibebani dengan Hak tanggungan / tidak dijadikan jaminan hutang dengan cara apapun
 - 3) Tanah tersebut belum pernah dilepaskan / diserahkan pihak lain dengan cara apapun
 - 4) Tidak ada pihak lain yang turun mempunyai Hak Atas Tanah tersebut
 - 5) Bahwa dengan kesepakatan ini, pemegang hak akan melepaskan hak atas tanahnya, dan kemudian akan

dimohonkan haknya oleh pemegang sertipikat hak atas tanah, dan kawan-kawan (4 orang) okupusan.

Bedasarkan hasil penelitian mengenai penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Aceh Besar di atas, dapat penulis analisa bahwa penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Aceh Besar tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai fungsi Kantor Pertanahan Aceh Besar. Dalam hal ini, sebagai salah satu wujud kepedulian dalam menangani konflik dan sengketa pertanahan yang mempunyai implikasi tangsung terhadap “korban” di bidang pertanahan, dalam mengemban amanah untuk mengelola bidang pertanahan sesuai dengan Pasal 2 dan Pasal 3 huruf n Peraturan Presiden (Perpes) Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan pertanahan Nasional, di tingkat Kabupaten / Kota, Kantor Pertanahan Aceh Besar, melalui Seksi Sengketa, Konflik dan perkara sebagaimana Tugas pokok dan fungsinya dalam menyelesaikan sengketa pertanahan antara 4 orang okupusan dengan 1 pemegang hak atas tanah tersebut, langkah yang ditempuh salah satunya adalah pelaksanaan alternative penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi (Pasal 54 huruf c peraturan Kepala BPN No 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan). Kemudian dasar penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Aceh Besar ini diperkuat lagi dengan pernyataan Kepala BPN-RI, dalam pidato sambutannya pada peringatan Hari Agraria Nasional dan pengingatan UUPA Ke-47 tanggal 24 September 2007, serta dalam pelantikan Deputy Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat pada tanggal 20 Oktober 2007, yang menyatakan bahwa jajaran BPN-RI harus mampu melakukan koordinasi secara baik dan bermakna dengan seluruh jajaran Pemerintah Daerah dalam hal pengawasan dan

pengendalian atas 9 urusan pertanahan yang sekarang dikelola daerah sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan, di mana salah satunya yang mengenai penyelesaian sengketa tanah garapan (Pasal 2 ayat (2) huruf e) dan saling mengisi dalam rangka mendukung dari mempercepat proses pembangunan.

Kaitannya dengan unit kerja yang bertugas melakukan penanganan penyelesaian masalah / sengketa pertanahan di tingkat Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya, juga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan seperti yang diatur dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara penanganan sengketa pertanahan di mana dinyatakan bahwa penanganan penyelesaian masalah / sengketa pertanahan di tingkat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya ditugaskan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah dengan dibantu oleh pejabat/petugas terkait dari Kantor Pertanahan. Dan untuk lebih menegaskan ketentuan yang dimaksud dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tersebut, maka Kantor Pertanahan Kota mengeluarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Aceh Besar Nomor 570/724/2005 tentang pembentukan Sekretariat penanganan Sengketa Pertanahan Kantor Pertanahan Aceh Besar, dengan susunan keanggotaan yang terdiri dari : Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah(ketua merangkap anggota), Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan(sekretaris merangkap anggota), Kepala Sub Bagian Tata Usaha (anggota), Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (anggota), Kepala Seksi Penatagunaan Tanah (anggota), Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan dan Pemilikan Tanah(anggota), Kepala Sub Seksi Rencana dan Bimbingan Penatagunaan Tanah (anggota), Kepala

Sub Seksi Penetaan, Penguasaan dan Pemilik Tanah (anggota), dan Kepala Sub Seksi Pengukuran, penataan dan Konversi (anggota).

Kantor Pertanahan Aceh Besar sebagai pihak mediator dalam menyelesaikan sengketa antara 1 orang pemegang sertipikat dengan 4 orang okupusan ini merupakan salah satu contoh dari tipe mediator autorotatif. Mediator tipe ini biasanya mediator yang bekerja di instansi pemerintahan. Dalam hal ini, mediator adalah seseorang atau tim yang bekerja di instansi pemerintahan. Ciri mediator ini antara lain, kalau menjalankan tugasnya mereka berwenang membuat keputusan, tetapi mereka sendiri tidak ingin menggunakan kewenangan itu, bersama-sama dengan para pihak mencoba mencari penyelesaian yang adil dan menyeluruh dalam batas-batas kewenangan untuk yang dimiliki, sedikit banyak menggunakan pengaruh atau wibawa kewenangan untuk mempengaruhi para pihak dan mempunyai sumber daya untuk membantu pemantauan dan implementasi kesepakatan. Pada dasarnya mereka berusaha membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan perbedaan-perbedaan diantara mereka, tetapi si mediator sesungguhnya memiliki posisi yang kuat dan berpengaruh, sehingga mereka memiliki potensi atau kapasitas untuk mempengaruhi hasil akhir dari sebuah proses mediasi. Namun, seorang mediator autoritatif selama ia menjalankan peran sebagai mediator tidak menggunakan kewenangan atau pengaruhnya itu karena didasarkan pada keyakinan atau pandangannya, bahwa pemecahan yang terbaik terhadap sebuah kasus bukanlah ditentukan oleh dirinya sebagai pihak yang berpengaruh atau berwenang, tetapi harus dihasilkan oleh upaya –upaya pihak-pihak yang bersengketa sendiri.

B. Hasil Penyelesaian Sengketa Pertanahan Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar

Berdasarkan hasil kesepakatan mediasi, di mana 15 orang pemegang sertipikat Hak Atas Tanah dengan Hak Milik No. 00103 bersedia melepaskan Hak Atas Tanah mereka dengan menerima ganti rugi sebesar Rp 58.620.000 (lima puluh delapan juta enam ratus dua puluh ribu rupiah), masing-masing KK mendapatkan uang ganti rugi antara Rp 20.000/m² s/d Rp 50.000/m², sehingga tanah yang sebelumnya mereka miliki tersebut statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka untuk dapat melaksanakan / merealisasikan pemberian hak milik atas tanah tersebut kepada pemegang sertipikat hak atas tanah, dan kawan-kawan (4 orang) berdasarkan surat permohonan hak milik yang mereka ajukan, hasil dari kesepakatan mediasi tersebut harus diwujudkan dalam bentuk akta kesepakatan terlebih dahulu oleh Kantor Pertanahan Aceh Besar, yaitu dalam bentuk Akta / Surat pelepasan Hak Atas Tanah. Untuk itu, sebagai tindak lanjutnya, pada tanggal 5 Desember 2019 dibuatlah Surat Pelepasan Hak Atas Tanah oleh pihak okupusan melalui kuasanya di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Aceh Besar dengan diketahui oleh Camat Darussalam.

Setelah surat pelepasan Hak Atas Tanah itu dibuat, dengan mempertimbangkan permohonan hak milik yang diajukan oleh pihak okupusan (4 orang), kemudian surat pelepasan tersebut diajukan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan permohonan haknya. Selanjutnya, terhadap berkas-berkas permohonan yang telah diajukan, dilakukan pemeriksaan dan penelitian oleh panitia pemeriksa Tanah "A" meliputi data fisik maupun data yuridis baik di lapangan maupun di Kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pemberian hak milik. Pemeriksaan dan penelitian oleh Panitia Pemeriksaan Tanah "A" dilaksanakan untuk memperoleh kebenaran formal atas data yuridis dalam rangka pemberian hak milik. Mengenai kebenaran

materiil dari warkah / berkas yang diajukan dalam rangka permohonan sepenuhnya merupakan tanggung jawan pemohon.

Berdasarkan Pasal 2 keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 Tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah, susunan panitia pemeriksaan tanah “A” terdiri dari :

1. Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah atau Staf Seksi Hak-Hak Atas Tanah yang senior dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sebagai Ketua merangkap anggota;
2. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau Staf Seksi Pengukuran dan pendaftaran yang senior dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;
3. Kepala Seksi atau Staf Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah, Kepala Seksi atau Staf Seksi Penatagunaan Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan Kepala Desa yang bersangkutan atau aparat Desa yang ditunjuk untuk mewakili, sebagai anggota;
4. Kepala Sub Seksi Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah atau staf Sub Seksi Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, sebagai dasar Sekretaris merangkap anggota;

Dari hasil pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik maupun data yuridis baik yang dilakukan oleh panitia pemeriksaan Tanah “A” tanggal 11 Desember 2019 guna mempertimbangkan pemberian hak atas tanah atas permohonan hak milik yang diajukan oleh pemegang sertipikat hak atas tanah, dan kawan-kawan (4 orang) pada tanggal 26 Oktober 2019 terhadap bidang tanah dengan luas seluruhnya 2113 m² (dua ribu seratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam.

Dengan diluluskannya permohonan Hak Milik oleh pemegang sertipikat pertama kepada kawan-kawan (4 orang), maka pada tanggal 21 desember 2019, kantor pertanahan Aceh Besar No. 01-54-520.1-33-72-2019 tentang

pemberian Hak Milik kepada 4 orang dengan bidang tanah seluruhnya 2113 m² terletak di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam.

Denagan didaftarkannya tanah hak milik tersebut, maka sebagai bentuk penguatan hak oleh Kantor Pertanahan Aceh Besar dibuatkan sertipikat Hak Atas Tanah. Dan pada tanggal 9 Maret 2020, sertipikat Hak Atas Tanah tersebut diserahkan langsung kepada kawan-kawan (4 orang) tersebut.

Bedasarkan keterangan-keterangan / uraian tersebut, dapat penulis analisa bahwa dari hasil penyelesaian sengketa tersebut, perlu ditindak lanjuti terlebih dahulu dengan pembuatan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Aceh Besar. Surat pelepasan Hak Atas Tanah menunjukkan bahwa di atas tanah tersebut pernah diterbitkan suatu hak, surat pelepasan tersebut menjadi kelengkapan berkas permohonan yang merupakan syarat permohonan Hak Atas Tanah sebagaimana diatur dalam pasal 9 dan pasal 10 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, antara lain keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, yaitu surat-surat bukti pelepasan hak dan akta pelepasan hak. Selanjutnya, oleh Panitia Pemeriksaan Tanah "A" dilakukan pemeriksaan dan penelitian terhadap berkas-berkas permohonan baik data fisik maupun data yuridis untuk diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik Atas Tanah. Setelah diterbitkan Surat Keputusan, kemudian didaftarkan guna memperoleh Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai bentuk penguatan hak atas tanah agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya.

Dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa “sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai

dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Dengan adanya pendaftaran tanah yang dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum (*rechts cadaster*) dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah atau hak-hak lain yang telah terdaftar, untuk memberi informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar, dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan (Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) sehingga pemegang hak yang bersangkutan dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sempurna dengan pemberian sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak kepadanya.

pendaftaran tanah di dalam hukum tanah nasional kita adalah menganut sistem pendaftaran hak (*titles registrations*) dengan sistem publikasi yang bersifat negatif dengan mengandung unsur-unsur positif, hal ini dibuktikan dengan ciri adanya akta tanah sebagai dasar pendaftaran dan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang merupakan salinan atas buku tanah yang merupakan buku induk di dalamnya memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah bersangkutan, bukan sistem pendaftaran akta (*deeds registrations*). Sebagai konsekuensi terhadap sistem yang dianut UUP A ini maka jaminan kekuatan hukum atas sertifikat sesuatu hak atas tanah yang diterbitkan adalah mempunyai kekuatan hukum yang kuat karena merupakan alat pembuktian yang kuat sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya.

Di dalam sistem publikasi negatif ini, Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk

menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUP A, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini. Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini. Dengan pengertian demikian, maka apa yang

ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.



BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan tentang permasalahan yang penulis kaji, penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

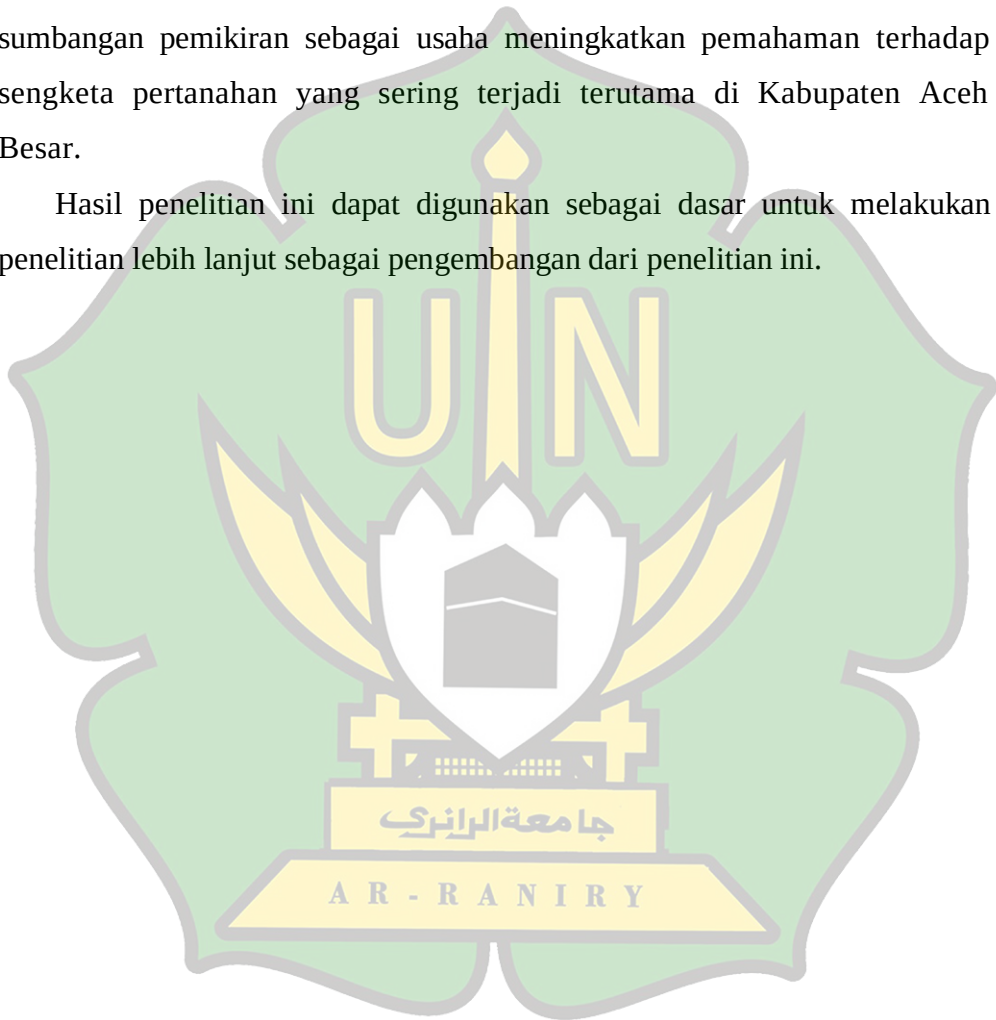
1. Penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam oleh Kantor Pertanahan Aceh Besar sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai fungsi Kantor Pertanahan Aceh Besar. Dalam mengemban amanah untuk mengelola bidang pertanahan sesuai dengan pasal 2 dan pasal 3 huruf n Peraturan Presiden (perpres) Nomor 10 Tahun 2006 di tingkat Kabupaten / Kota, Kantor Pertanahan Aceh Besar, melalui Seksi Sengketa, Konflik dan perkara sebagaimana Tugas pokok dan fungsinya dalam menyelesaikan sengketa pertanahan antara 4 orang okupusan dengan 1 orang pemegang hak atas tanah, langkah yang ditempuh salah satunya adalah pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi.
2. Bahwa hasil penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam oleh Kantor Pertanahan Aceh Besar melalui jalur mediasi ini dapat dijadikan dasar pemberian hak milik kepada okupusan tanah di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam, setelah hasil mediasi tersebut ditindak lanjuti dengan pembuatan Surat pelepasan Hak Atas Tanah di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Aceh Besar terlebih dahulu. Kemudian dengan adanya permohonan hak milik dari pihak okupusan, maka Surat pelepasan Hak Atas Tanah tersebut diajukan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan permohonan haknya, dan selanjutnya dilakukan pemeriksaan dan penelirian terhadap berkas-berkas permohonan baik data fisik maupun data yuridis untuk diterbitkan Surat Keputusan pemberian Hak Milik Atas Tanah. Setelah

diterbitkan, kemudian didaftarkan haknya guna memperoleh sertipikat sebagai bentuk penguatan hak atas tanah.

B. Saran

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sedikit sumbangan pemikiran sebagai usaha meningkatkan pemahaman terhadap sengketa pertanahan yang sering terjadi terutama di Kabupaten Aceh Besar.

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan penelitian lebih lanjut sebagai pengembangan dari penelitian ini.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *“Tebaran Pikiran mengenai Hukum Agraria”* Bandung : Alumni, 1985.
- Adolf, Huala *“Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional”* Jakarta : Sinar Grafika, 2004.
- A.P. Parlindungan (disebut AP. Parlindungan – I) *“Serba-serbi Hukum Agraria”* Bandung : Alumni, 1984.
- A.P. Parlindungan (disebut AP. Parlindungan – II) *“Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria”* Bandung : CV. Mandar Maju, 1998.
- A.P. Parlindungan, *“Konversi Hak-hak atas Tanah”* Bandung : CV. Mandar Maju, 1990.
- Azam, Syaiful. *“Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria”* Makalah Fakultas Hukum USU – Digitized by USU Digital Library, 2003.
- Budiman, Elfachri. *“Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria)”* Jurnal Hukum USU Vol. 01. No.1, Tahun 2005.
- Boedi Harsono, *“Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya”* Jakarta : Djambatan, 1995.
- Chomzah, Ali Achmad. 2001, *Hukum Agraria (Pertanahan Nasional)* Jilid 1, Prestasi Pustaka, Jakarta
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka, Jakarta, 1990.
- Emirzon, Joni *“Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsultasi & Arbitrase)”* Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2000.

- Fathoni, Abdurrahmat. *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2011).
- Fathoni, Abdurrahman. *Metodologi Penelitian dan Penyusunan Skripsi*, (Jakarta : PT Asdi Mahasatya, 2006).
- Harsopo, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia* (Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya), jilid 1, Hukum Tanah Nasioanal, (Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi 2007),
- Hutagalung, Sophar Maru. *“Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa”* Jakarta : Sinar Grafika, 2012.
- Koentjaraningrat, *Kebudayaan Metaliteit dan Pembangunan*, Gramedia, Jakarta, 1982.
- Mahyuddin, Rina. *Kewenangan Pemerintah Dalam Pendayagunaan Dan Penertiban Lahan Terlantar Di Montosik Ditinjau Menurut Hukum Islam*.
- Mangatas Sihotang, Tan Kamello, Muba Simanihuruk, *“Kajian Mediasi sebagai Kebijakan Hukum dalam menyelesaikan Konflik perkara Perdata di Pengadilan Negeri/Niaga dan HAM kelas 1A Medan”* Jurnal Studi pembangunan USU Volume 1 Nomor 2, April 2006.
- Manulang, Rinto. *Segala hal tentang tanah rumah dan perizinannya* (Jogjakarta:2011).
- Marbun, Supardy. *“Persoalan Areal Perkebunan pada Kawasan Kehutanan”* Jurnal Hukum USU Vol. 01, No.1, Tahun 2005.
- Margono, Suyud. *“ADR (Alternatif Dispute Resolution) & Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum”* Bogor : Ghalia Indonesia, 2004.
- Muryati, Dewi Tuti dan B. Rini Heryani, *“Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan”* Jurnal Dinamika Sosbud, V. 13, 1 Juni 2011.

- Narkubo, Clويد dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2003),
- Parmen, Yus. *Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli Menurut Hukum Iskam (Study Kasus Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil)*.
- Pasal 1 butir 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- Pasal 1 butir 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- Philips, Dillah. *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabet, 2015).
- Rachman, Noer Fauzi “*Rantai Penjelas Konflik-Konflik Agraria yang Kronis, Sistematis, dan Meluas di Indonesia*”. Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN, Nomor 37 Tahun 12, April 2013.
- Ramja, M. Irfan Syafrizal. *Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Bersertifikat Ganda*.
- Ruchiyat, Eddy. “*Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Reformasi*” Bandung : Alumni, 2006.
- Runtung, “*Pemberdayaan Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia*” Pidato Guru Besar Fakultas Hukum USU, Medan : USU Press. 2006.
- Rusli, Muhammad Aslan. *Proses Pelaksanaan Ganti Rugi Pada Pembesasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Hukum Agrarian Ditinjau Menurut Hukum Islam (Kejadian Terhadap Pembebasan Tanah Untuk Pelebaran Di Desa Lamdingin Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh)*.
- Santoso, Urip “*Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*” Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005.

- Santoso, Urip. *"Hukum Agraria & Kajian Komprehensif"* Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka,
- Sembiring, Jimmy Jose. *"Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsoliasi, & Arbitrase)"* Jakarta : Visi Media. 2011.
- Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT Raja Grafindo Peresada, 2006.
- Sumardjono, Maria 2009, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas
- Sumardjono, Maria S.W. *"Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya"* Jakarta : Kompas.
- Sunardi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Badan penerbit Iblam, 2005).
- Supriyanta, *"Peranan Mekanisme Penyelesaian Sengketa untuk mendukung Visi Indonesia 2030"* Makalah Diakses pada Jam 09:44,Tanggal 27 Maret 2021<http://ejournal.unisri.ac.id/index.php/ipsojure/article/download/723/599>.
- Sutedi, Adrian *"Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya"* Jakarta : SinarGrafika, 2007.
- Umam, Khotibul. *"Penyeleseian Sengketa di Luar Pengadilan"* Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010.
- Usman, Rachmadi. *"Mediasi di Pengadilan dalam Teori dan Praktik"* Jakarta : SinarGrafika, 2012.
- Wibowo, Rayi Ady. *Penyelesaian Sangketa Tanah Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan*.

- Widjaja, Gunawan. *“Alternatif Penyelesaian Sengketa”* Jakarta : PT. Raja GrafindoPersada, 2002.
- Winarta, Frans Hendra. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Jakarta 2012 Penerbit : Sinar Grafika.
<https://www.seputarpengetahuan.co.id/2017/10/pengertian-tanah-menurut-para-ahli.html> (diakses pada 15 Juli 2020, pukul 15:33).
- Zulaika, Dana Putri. *Penyelesa Sengketa Tanah Melalui Mediasi Secara Adat (Studi Kasus Di Desa Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir)*.



Lampiran 1

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nam : Muhammad Afdhal Sit
2. Tempat, Tanggal Lahir : Kota Jantho, 18 Desember 1997
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Agama : Islam
5. Pekerjaan : Mahasiswa
6. Status : Belum Kawin
7. Kebangsaan : Indonesia
8. Alamat : Desa Jantho Makmur, Kec Kota Jantho
9. Data Orang Tua/Wali
 - a. Nama Ayah : Faruhum Situmorang
Pekerjaan : Wiraswasta
 - b. Nama Ibu : Nur Taty Jambak
Pekerjaan : Guru
10. Alamat : Desa Jantho Makmur, Kec Kota Jantho
11. Pendidikan
 - a. SD : Min 1 Kota Jantho
 - b. SMP : MTSS Tgk Chiek Oemar Diyan
 - c. SMA : MAS Tgk Chiek Oemar Diyan

Banada Aceh, 04 Januari 2021

Penulis.

MUHAMMAD AFDHAL SIT
160106034

Lampiran 2

PENETAPAN SK PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
 Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
 Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor:2386/Un.08/FSH/PP.009/08/2020

T E N T A N G
PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

Menimbang :

- a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKK Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKK Skripsi tersebut;
- b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKK Skripsi.

Mengingat :

- 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
- 2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
- 3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
- 4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Operasional Pendidikan;
- 5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
- 6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
- 7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
- 8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
- 9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry;
- 10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

Pertama : Menunjuk Saudara (i) :

- a. Dr. Abdul Jalil Salam, M.Ag
- b. Jamhir, S.Ag., M.Ag

Sebagai Pembimbing I
Sebagai Pembimbing II

untuk membimbing KKK Skripsi Mahasiswa (i) :

Nama : Ahmad Fazila

NIM : 160106058

Prodi : Ilmu Hukum

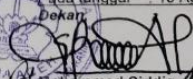
Judul : Perilaku Pembinaan Ilegal Logging Di Kawasan SP 7 Kabupaten Aceh Jaya Menurut Undang-Undang No. 18 Tahun 2013

Kedua : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Ketiga : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2020;

Keempat : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
 Pada tanggal : 10 Agustus 2020
 Dekan

 Muhammad Siddiq

Lampiran 3

SURAT PERMOHONAN PENELITIAN



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telepon : 0651- 7557321, Email : uin@ar-raniry.ac.id

Nomor : 2633/Un.08/FSH.I/PP.00.9/06/2021
Lampu :
Hal : **Penelitian Ilmiah Mahasiswa**

Kepada Yth,
Kepala Pertanahan Kabupaten Aceh Besar

Assalamu'alaikum Wr.Wb.
Pimpinan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menjelaskan bahwa:

Nama/NIM : **MUHAMMAD AFDHAL SIT / 160106034**
Semester/Jurusan : X / Ilmu Hukum
sekarang Alamat : kota jantho

Saudara yang namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul **Penyelesaian sengketa tanah terkait kepemilikan hak atas tanah di kantor badan pertanahan nasional kabupaten aceh besar**

Demikian surat yang kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami ucapkan terima kasih.

Banda Aceh, 07 Juni 2021
an. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik dan
Kelembagaan,



Berlaku sampai : 07 Juli 2021

Dr. Jabbar, MA

*Lampiran 5***FOTO WAWANCARA**