

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Kehidupan dan aktivitas manusia dilakukan di atas tanah, sehingga hampir semua kegiatan, baik secara langsung maupun tidak langsung, melibatkan keterlibatan dengan tanah. Tanah memiliki peran yang sangat besar dalam dinamika pembangunan. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3, dijelaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang biasa disebut sebagai UUPA.<sup>1</sup>

Hubungan antara tanah dan manusia tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi lebih dari itu tanah menyediakan sumber daya bagi keberlangsungan hidup umat manusia. Begitu penting nya kedudukan tanah bagi manusia sehingga sering menyebabkan terjadinya sengketa mengenai tanah

Saat ini, isu mengenai tanah bukanlah hal asing. Hal ini terjadi karena lahan yang terbatas namun memiliki nilai dan harga yang tinggi, menjadi kekayaan strategis, esensialnya,kekayaan strategis tanah ini membawa nilai ekonomis,sosial-politik,budaya, pertanian, keamanan, dan legalitas hukum yang penting bagi

---

<sup>1</sup> Suwardhie Sasro Prawira<sup>1</sup> dan Muhammad Ilyas, “*Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi: Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng*”, *jurnal of philosophy*, vol. 1 no.1, (juni 2020),22.

masyarakat Indonesia secara umum. Oleh karena itu, untuk memastikan legalitas hukum, diperlukan regulasi mengenai kepemilikan tanah sebagai upaya perlindungan negara dan penegakan legalitas hukum bagi penduduknya. Dasar hukum mengenai hak kepemilikan tanah secara tegas dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Prinsip-Prinsip Agraria Dasar.

UUPA menjamin kepastian hukum bagi semua warga Indonesia tanpa mengesampingkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama sebagai landasan, sehingga mengatur aspek-aspek pokok penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA. Pasal tersebut menegaskan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, beserta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, dianggap sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, merupakan milik bangsa Indonesia, dan merupakan kekayaan nasional.

Negara memiliki salah satu bentuk kewenangan, yaitu "menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dimiliki atas tanah (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa." Dalam Pasal 16 UUPA dijelaskan mengenai hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara, termasuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam kategori tersebut. Hak-hak yang bersifat sementara, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA, akan ditetapkan dengan undang-undang.

Ketika tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia, setiap individu cenderung berupaya untuk memiliki dan menguasainya. Realitas ini

dapat menyebabkan timbulnya konflik pertanahan di dalam masyarakat. Konflik semacam ini mencakup perselisihan terkait tanah antara individu, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga, dan cenderung memiliki dampak yang meluas secara sosial dan politik.

Kepemilikan tanah adalah kebutuhan esensial bagi manusia yang harus disahkan melalui proses pendaftaran. Kebijakan pemerintah mengatur hukum pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah, khususnya PP No. 24 Tahun 1997. Dasar hukum ini menegaskan keabsahan hukum dan memberikan perlindungan secara preventif dan represif untuk memastikan hak asasi manusia terlindungi. Proses pendaftaran diperlukan untuk memperoleh keabsahan hukum atas kepemilikan tanah, dengan penerbitan sertifikat tanah atau bukti hak setelah semua persyaratan terpenuhi.

Fungsi sertifikat tanah mencakup dorongan untuk menciptakan ketertiban hukum, kedamaian, dan suasana kondusif. sertifikat tanah menjadi bukti kuat tentang kepemilikan hak milik atas tanah jika memenuhi kriteria berikut: a) atas nama subjek hukum, baik individu maupun badan hukum, b) perolehan tanah dengan itikad baik, c) pengாரapan tanah dilakukan secara nyata, d) tanpa adanya gugatan selama 5 tahun sejak terbitnya sertifikat tanah. Pendaftaran tanah pada badan yang diakui secara resmi dan sah oleh Negara, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, memberikan kekuatan hukum yang signifikan pada sertifikat tanah tersebut. Hal ini memberikan rasa aman dan ketenangan bagi pemiliknya, serta memastikan bahwa segala informasi terkait mudah diketahui

karena didasarkan pada asas legalitas hukum yang jelas dan dapat dipertanggung jawabkan..<sup>2</sup>

Seiring dengan perubahan dalam ranah ekonomi, sosial, dan politik, hampir seluruh aspek pertanahan dapat menjadi sumber konflik. Hal ini dipicu oleh upaya masyarakat untuk mempertahankan hak-hak mereka, sedangkan pemerintah berusaha menjalankan kebijakan demi kesejahteraan sosial secara menyeluruh agar kehidupan masyarakat dapat berjalan harmonis. Sengketa pertanahan bisa muncul akibat permasalahan tanah murni atau keterkaitannya dengan sektor pembangunan lain yang tidak langsung terhubung.

Dengan semakin banyaknya sengketa, terutama terkait tanah, juga muncul beragam metode penyelesaian untuk mengatasi permasalahan pertanahan tersebut. Ada dua pendekatan utama dalam penyelesaian sengketa pertanahan, yakni melalui litigasi dan non litigasi. Penyelesaian sengketa litigasi dilakukan melalui jalur pengadilan, sementara penyelesaian sengketa non litigasi dilakukan di luar pengadilan.<sup>3</sup> Penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan penyelesaian sengketa yang ditawarkan untuk pertama kalinya. (Pasal 6 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa).

Pilihan penyelesaian sengketa melalui cara perundingan/mediasi ini mempunyai kelebihan bila di bandingkan dengan perkara di muka pengadilan yang tidak menarik dari segi waktu, biaya, dan pikiran/tenaga. Di samping itu kurang nya

---

<sup>2</sup> Jamiat Akadol , dkk, “*Upaya Mediasi dan Akibat Hukum Sengketa Pertanahan di Kantor BPN Kabupaten Sambas*”, jurnal ilmiah hukum, vol. 7 no. 1, (september 2021),47.

<sup>3</sup> Willa wahyuni, “cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan”, hukum online, 17 november 2022, <https://www.hukumonline.com/berita/a/cara-penyelesaian-sengketa-di-luar-pengadilan-lt637636d09eda3/>

kepercayaan atas kemandirian lembaga peradilan dan kendala administratif yang melingkupinya membuat pengadilan merupakan pilihan terakhir untuk penyelesaian sengketa<sup>4</sup>

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan dirasakan banyak sekali mengandung kekurangan dengan hasil yang kurang memuaskan, sehingga berkembanglah pandangan di masyarakat bahwa badan peradilan tidak optimal dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Akibatnya rasa keadilan dan kepastian hukum yang diharapkan masyarakat tersebut tidak terpenuhi, bahkan yang ada hanyalah persoalan baru yang dampaknya justru memperburuk kondisi yang ada.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penangan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan pasal 1 ayat 11 mengatakan mediasi adalah cara penyelesaian kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional<sup>5</sup>

Kantor Pertanahan sesuai dengan kewenangannya dan / mediator pertanahan.BPN, sebagai satu-satunya lembaga yang diberikan kewenangan untuk mengelola bidang pertanahan, diakui secara normatif melalui Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 85 Tahun 2009, yang merupakan perubahan dari Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Pasal 2

---

<sup>4</sup> Maria S.W. sumardjono, *mediasi sengketa tanah*, jakarta: PT Kompas Media Nusantara,2008,hlm 4

<sup>5</sup> Lalu Muhammad Wira Arizki, Dkk, *Penerapan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi*, *Jurnal Private Law*, Vol 3 No 2, (Juni 2023)

Perpres Nomor 85 Tahun 2009 menjelaskan bahwa BPN melaksanakan tugas Pemerintahan di bidang Pertanahan secara Nasional, Regional, dan Sektorial. Sebagai lembaga tunggal yang menangani masalah pertanahan di Indonesia, BPN juga memiliki fungsi, termasuk pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara, dan konflik di bidang pertanahan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 3 huruf (n) Perpres Nomor 85 Tahun 2009 perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Kasus pertanahan dibedakan menjadi; a). Sengketa pertanahan, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas; b). Konflik pertanahan, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas; c). Perkara pertanahan, yakni perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.<sup>6</sup>

Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti bermaksud untuk melakukan penelitian sesuai dengan judul yang telah diajukan, yaitu **“Efektifitas Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate ”**

---

<sup>6</sup> Andhyka Martha, Dkk, *“implementasi penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi oleh kantor pertanahan kota medan”*, Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS), Vol 5, No. 2, (November 2022)

## **B. Rumusan Masalah**

Dengan merujuk pada latar belakang masalah, permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate ?
2. Apa saja Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui Bagaimana penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi oleh badan pertanahan nasional Kota Ternate
2. Untuk mengetahui apa saja faktor penghambat penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi oleh badan pertanahn nasional kota ternate

## **D. Manfaat penelitian**

1. Manfaat teoritis: Dengan melibatkan penelitian ini, memungkinkan identifikasi dan analisis teoritis terkait dengan penerapan mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate dalam menyelesaikan sengketa tanah
2. Manfaat praktis: Penelitian ini memiliki potensi untuk meningkatkan pemahaman mengenai praktik mediasi sengketa tanah yang dijalankan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate . Kontribusi ini dianggap signifikan dalam menguraikan peran lembaga tersebut dalam proses penyelesaian sengketa tanah