



BPN sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Pertanahan dengan Bukti Kuitansi Jual Beli Tanah

Adellia Annisa Bahri, Frency Siska*

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung

ARTICLE INFO

Article history :

Received : 27/08/2024
Revised : 25/11/2024
Published : 27/12/2024



Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.

Volume : 4
No. : 2
Halaman : 77 - 82
Terbitan : **Desember 2024**

Terakreditasi Sinta [Peringkat 5](#)
berdasarkan Ristekdikti
No. 177/E/KPT/2024

ABSTRAK

Dalam persengketaan pertanahan, kepemilikan tanah dapat dibuktikan melalui perbuatan hukum jual beli, yang salah satunya diwakili oleh kuitansi. Namun, kuitansi tidak memberikan rincian perjanjian, sehingga diperlukan alat bukti lain untuk mendukung bahwa perjanjian tersebut adalah dasar penerimaan uang. Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan pendekatan mediasi, sesuai Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020. BPN berperan sebagai mediator netral dalam proses ini. Meskipun demikian, mediasi sering dianggap tidak efektif karena kesulitan mencapai kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa. Penelitian deskriptif-analitis dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif, menggunakan wawancara dan penelitian kepustakaan untuk mengumpulkan data dari sumber hukum primer seperti Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria. Proses mediasi hanya dapat dimulai jika semua pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui cara tersebut. Dalam konteks ini, sistem hukum menunjukkan adanya tantangan dalam aspek budaya hukum yang mempengaruhi efektivitas mediasi.

Kata Kunci : Hukum; Tanah; Mediasi.

ABSTRACT

In land disputes, land ownership can be proven through legal acts of sale and purchase, one of which is represented by receipts. However, receipts do not provide details of the agreement, so other evidence is needed to support that the agreement is the basis for receiving money. Settlement of land disputes can be done through the regional office of the National Land Agency (BPN) with a mediation approach, in accordance with the Minister of Agrarian Affairs Regulation Number 21 of 2020. The BPN acts as a neutral mediator in this process. However, mediation is often considered ineffective due to the difficulty in reaching an agreement between the disputing parties. Descriptive-analytical research was conducted with a normative juridical approach, using interviews and desk research to collect data from primary legal sources such as the 1945 Constitution and the Basic Agrarian Law. The mediation process can only be initiated if all parties agree to resolve the dispute through such means. In this context, the legal system shows challenges in the aspect of legal culture that affects the effectiveness of mediation.

Keywords : Law; Land; Mediation.

Copyright© 2024 The Author(s).

A. Pendahuluan

Pancasila sebagai pandangan hidup merupakan intisari dari nilai-nilai kehidupan bangsa Indonesia yang diyakini kebenarannya. Pancasila mengandung prinsip-prinsip dasar dan cita-cita kehidupan yang ingin diwujudkan serta menjadi kerangka normatif yang memberikan arahan bagi perjalanan bangsa Indonesia (Suroyya Yuniyanti & Ilman Abidin, 2024). Selain Pancasila, terdapat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang turut mengatur kehidupan manusia (Wiratama & Eka Juarsa, 2022). Perihal hak tanah sendiri telah dijamin secara Konstitusional dalam penyelenggaraan oleh negara bahwa kegunaannya haruslah di pergunakan untuk kepentingan orang banyak, hal ini telah tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan: “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” (*Putusan MPR RI Nomor 58/PUU-VI/2008*, 2008). Dalam konteks pentingnya kepastian hukum terkait penguasaan tanah, terutama dalam kehidupan bernegara, peraturan agraria di Indonesia mengatur pendaftaran tanah sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui proses pendaftaran tersebut (Apriliana Fauzi & Fitria Haidina Maulidini Habib, 2024).

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 terkandung asas hak menguasai negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pemahaman mengenai hak menguasai negara selanjutnya terdapat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960) dalam Pasal 2 ayat (1) bahwa negara pada tingkatan tertinggi merupakan organisasi yang memiliki kekuasaan tertinggi dalam organisasi masyarakat. Mengenai hak menguasai negara hak atas tanah menurut Pasal 2 ayat (2) UUPA mengandung wewenang negara untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengatur mengenai bumi, air dan ruang angkasa yang dalam hal ini yaitu khusus berkaitan dengan tanah.

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dibantu salah satunya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menurut UUPA merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Dengan demikian termasuk juga apabila dilakukan perbuatan hukum jual beli terhadap tanah hak milik. Meskipun pengalihan hak atas tanah sudah dilakukan melalui pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT, kemungkinan untuk terjadinya sengketa hukum di masa depan tetap ada. Hal ini disebabkan oleh salah satu pihak yang merasa memiliki hak atas kepemilikan bersama terhadap tanah yang bersangkutan, serta adanya faktor ketidakcermatan dari PPAT dalam menyusun akta, atau adanya cacat hukum pada akta tersebut akibat kesalahan dalam prosedur pembuatan atau penandatngannya (Alyssa Adelia & Ridha Wahyuni, 2024).

Adapun penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan yang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional salah satunya dapat dilakukan dengan cara mediasi sesuai ketentuan Permen Agraria No.21/2020 Pasal 43 ayat (1). Mediasi dapat dilaksanakan atas inisiatif perorangan yang bersengketa.5 Selanjutnya menurut Pasal 5 huruf b Permen Agraria No.2/2020 kasus sengketa atau konflik pertanahan yang dapat diselesaikan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional digolongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi yang salah satunya meliputi Kasus Sedang merupakan Kasus antarpihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.

Perihal pendaftaran tanah secara khusus diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 3 (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997) bahwa pendftaran tanah bertujuan untuk untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak. Pendaftaran tanah dalam pasal tersebut juga bertujuan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

Disamping itu pendaftaran juga tercapainya tertib administrasi pertanahan, hal mana untuk mencapai tertib administrasi pertanahan bahwa setiap perbuatan hukum untuk memindahkan kepemilikan ha katas tanah

salah satunya melalui jual beli tanah menurut ketentuan yang terkandung dalam Pasal 4 ayat (3) PP Pendaftaran Tanah, pemindahan hak milik atas tanah wajib didaftarkan.

Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat diminta menjadi saksi dalam transaksi jual beli yang melibatkan peralihan hak atas tanah. Setelah transaksi berhasil, pembeli biasanya akan mengajukan sertifikat tanah dan bangunan untuk proses balik nama. Sebelumnya, pembeli dan penjual harus menyusun dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB). Dalam kondisi tertentu, jika PPAT tidak dapat melengkapi AJB, Notaris akan menyusun akta sebagai bukti adanya perjanjian pengikatan jual beli (Mochamad Nur Arsyi Rivaldi & Rimba Supriatna, 2023).

Adapun penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan yang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional salah satunya dapat dilakukan dengan cara mediasi sesuai ketentuan Permen Agraria No.21/2020 Pasal 43 ayat (1). Mediasi dapat dilaksanakan atas inisiatif perorangan yang bersengketa.7 Selanjutnya menurut Pasal 5 huruf b Permen Agraria No.2/2020 kasus sengketa atau konflik pertanahan yang dapat diselesaikan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional digolongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi yang salah satunya meliputi Kasus Sedang merupakan Kasus antarpihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.

Mengingat sistem pendaftaran tanah yang dianut di Negara Indonesia adalah system pendaftaran tanah negatif bertedensi positif yang artinya walaupun terdapat bukti kepemilikan hak atas tanah berupa (AJB) yang merupakan syarat saat melakukan transaksi jual beli tanah agar dianggap sah dimata hukum akan tetapi, bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah Sertifikat hak atas tanah karena melalui pendaftaran tanah akan dapat diketahui siapa pemegang hak atas tanah. Jika AJB saja yang dijadikan dasar kepemilikan hak atas tanah, hal ini dapat mengaburkan esensi kepastian hukum kepemilikan atas tanah, yang pada akhirnya justru merugikan.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara meneleah teori-teori, konsep- konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif dan pendekatan undang-undang. Adapun pendekatan undang-undang merupakan pendekatan yang digunakan untuk menelaah peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan penelitian. Bahan untuk penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

C. Hasil dan Pembahasan

Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Dan Pelaksanaanya Terhadap Sengketa Pertanahan Dengan Bukti Kuitansi Jual Beli Tanah?

Salah satu upaya dalam menyelesaikan suatu sengketa tanah dapat melalui upaya mediasi. Diketahui sebelumnya bahwa mediasi adalah sebuah proses penyelesaian perkara berdasarkan asas kesukarelaan melalui persetujuan. (Nurhayani, 2015) Mediasi dalam pertanahan juga disebutkan dalam Pasal 43 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 bahwa penyelesaian kasus dapat diselesaikan melalui mediasi. Lebih lanjut berdasarkan Pasal 43 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 disebutkan bahwa mediasi dilaksanakan oleh dan atas inisiatif: (a) Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa; atau (b) Perorangan atau lembaga atas inisiatif pihak yang bersengketa.

Apabila upaya mediasi tersebut menghasilkan kesepakatan perdamaian, maka kesepakatan tersebut harus dituangkan dalam akta perdamaian sebagaimana disebut dalam Pasal 44 Ayat 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 bahwa dalam hal mediasi tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek kasus untuk memperoleh putusan perdamaian. Kemudian Pasal 44 Ayat 6 menyebut

bahwa pelaksanaan hasil mediasi terkait dengan administrasi pertanahan diajukan permohonan kepada Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dengan melampirkan; (a) Putusan perdamaian; (b) Akta perdamaian; dan (c) Data/dokumen mengenai tanah objek kasus.

Namun, apabila hasil mediasi sebelumnya tidak kunjung menghasilkan perdamaian, maka kantor pertanahan sesuai kewenangannya berhak memutuskan untuk menindaklanjuti penyelesaian sengketa sebagaimana disebut dalam Pasal 44 Ayat 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 bahwa dalam hal mediasi tidak menghasilkan kesepakatan dan/atau gagal maka Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya mengambil keputusan penyelesaian kasus.

Proses mediasi baru dapat dilakukan apabila kedua belah pihak yang terlibat sengketa sudah saling sepakat untuk menyelesaikan sengketa secara mediasi, selain itu pula, didasarkan pada persiapan kantor pertanahan, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam memfasilitasi upaya mediasi tersebut. Dalam rangka sebagai mediator yang baik juga, salah satu upaya BPN adalah melakukan interaksi/pembangunan hubungan terhadap pihak-pihak yang bersengketa. Dengan adanya pembangunan hubungan dengan pihak-pihak yang bersengketa, maka mediator dapat mengetahui kebutuhan/tujuan kedua belah pihak yang bersengketa (Menggala & Sarjita, 2004).

Dapat dipahami bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 penyelesaian kasus pertanahan dapat melalui upaya mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian kasusnya. Dalam upaya mediasi tersebut juga dapat dilaksanakan atas inisiatif kementerian, kantor wilayah, kantor pertanahan sesuai kewenangannya maupun inisiatif perorangan atau lembaga atas pihak yang bersengketa. Dalam hal ini, kantor pertanahan yang dimaksud merupakan Kantor Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional sesuai kewenangan locus)

Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Terhadap Sengketa Pertanahan Dengan Bukti Kuitansi Jual Beli Tanah Dihubungkan Dengan Sistem Hukum Lawrence Friedman?

Sistem hukum Lawrence Friedman menyatakan bahwa adanya unsur sistem hukum terdiri atas struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum memiliki suatu tujuan yaitu agar hukum dapat berjalan secara efektif dan berhasil. Ketiga unsur tersebut harus menjalankan fungsinya masing-masing, dengan fungsi yang telah dijalankan masing-masing maka akan mencapai tujuan yang diharapkan. Tujuan dari 3 (tiga) unsur sistem hukum yang telah disebutkan di atas adalah agar hukum dapat berjalan dengan efektif dan berhasil. Hukum akan berjalan efektif apabila ketiga komponen tersebut dapat menjalankan fungsinya masing-masing.

Struktur hukum merupakan seluruh pranata hukum yang terdiri atas aparat perumusan hukum, aparat pelaksanaan hukum, dan aparat penegakan hukum. Struktur hukum memiliki fungsi, yaitu berkenaan dengan pembuatan hukum, pembudayaan dan penyebarluasan hukum, penegakan hukum, administrasi hukum. Sementara substansi hukum merupakan seluruh peraturan atau produk hukum yang dibentuk dan dihasilkan oleh struktur hukum tersebut sendiri, yaitu dapat berupa produk hukum secara tertulis maupun tidak tertulis. Kemudian budaya hukum merupakan sikap, perilaku, dan seluruh kebiasaan manusia yang dapat membentuk kekuatan sosial masyarakat untuk menaati hukum atau melanggar hukum (Rahardjo, 1996).

Salah satu bentuk alternatif penyelesaian sengketa yang paling sering diupayakan yaitu mediasi. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui proses perundingan atau mufakat para pihak dengan dibantu oleh mediator yang tidak memiliki kewenangan memutuskan atau memaksakan sebuah penyelesaian. Ciri utama proses mediasi adalah perundingan yang esensinya sama dengan proses musyawarah atau konsensus. Sesuai dengan hakikat perundingan atau musyawarah atau konsensus, maka tidak boleh ada paksaan untuk menerima atau menolak sesuatu gagasan atau penyelesaian selama proses mediasi berlangsung (Mahkamah Agung RI, 2007).

Apabila ditinjau berdasarkan sistem hukum Lawrence Friedman, mediasi dapat dipahami sebagai suatu proses penyelesaian sengketa yang efektif apabila 3 (tiga) unsur sistem hukumnya saling mendukung, mediator sebagai penegak hukum dalam struktur hukum sehingga adanya prosedur yang jelas dan terjamin untuk menjamin keberlangsungan proses mediasi. Kemudian suatu akta atau peraturan perundang-undangan sebagai substansi hukum yang menentukan apa yang dianggap sebagai sumber dari tugas, tanggung jawab, dan hak. Keputusan mediasi sebagai hasil dari budaya hukum yang dibentuk berdasarkan kebiasaan dan cara berpikir yang mempengaruhi hukum (Nafisah, n.d.).

Bahasan utama atau Hasil Penelitian dan Pembahasan (dapat dibagi ke dalam beberapa sub-bagian, pendekatan/landasan teori, data-data masalah, serta pembahasan masalah dengan pendekatan/landasan teori beserta logika penyimpulan.

D. Kesimpulan

Dapat disimpulkan bahwa dalam mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi oleh badan pertanahan nasional dan pelaksanaannya terhadap sengketa pertanahan dengan bukti kuitansi jual beli tanah menunjukkan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran sebagai mediator yang bersifat otoritatif dalam penyelesaian sengketa pertanahan. BPN membantu para pihak yang bersengketa dalam memahami pandangan masing-masing dan mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Proses mediasi baru dapat dilakukan apabila para pihak yang terlibat sengketa sudah saling sepakat untuk menyelesaikan sengketa secara mediasi, dalam hal ini menghadiri undangan mediasi untuk tercapai kesepakatan perdamaian. Apabila para pihak tidak menghadiri undangan untuk upaya mediasi sengketa pertanahan tersebut sebanyak 3 (tiga) kali, maka mediasi dinyatakan gagal.

Dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi terhadap sengketa pertanahan dengan bukti kuitansi jual beli tanah sudah sesuai dengan sistem hukum Lawrence Friedman menunjukkan bahwa aspek struktur hukum dan substansi hukum dapat dinilai efektif dan terlaksana, namun terdapat persoalan dalam aspek budaya hukum dimana dalam terdapat laporan yang tidak dapat diterima karena kurangnya bukti. Mengingat dalam sengketa pertanahan, kekuatan hukum dari kuitansi sebagai bukti ditentukan berdasarkan para pengakuan pihak yang terlibat atau terikat di dalamnya, namun seringkali dalam sengketa pertanahan, para pihak yang tidak mengakui sebuah kegiatan jual beli berdasarkan kuitansi.

Daftar Pustaka

- Alyssa Adelia, & Ridha Wahyuni. (2024). Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerduta. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 5(1), 691–698. <https://doi.org/10.22225/juinhum.5.1.8317.691-698>
- Apriliana Fauzi, G., & Fitria Haidina Maulidini Habib, N. (2024). Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah Adat Perseorangan yang Objek Tanahnya Telah Terdaftar Atas Nama Orang Lain. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 45–52. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.4527>
- Mahkamah Agung RI. (2007). *Naskah Akademis : Mediasi, Puslitbang Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung RI*.
- Menggal, H. B. N., & Sarjita. (2004). *Pembatalan dan Kebatalan Hak atas Tanah*. Tugujogja Pustaka.
- Mochamad Nur Arsyi Rivaldi, & Rimba Supriatna. (2023). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Perseorangan yang Objek Jual Belinya Tidak Diserahkan setelah Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 117–122. <https://doi.org/10.29313/jrih.v3i2.2999>
- Nafisah, D. (n.d.). *Mediasi Virtual Dalam Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama Perspektif Teori Sistem Hukum Lawrence M Friedman*. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Nurhayani, N. Y. (2015). *Hukum Acara Perdata*. CV Pustaka Setia.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. (1997). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997>
- Putusan MPR RI Nomor 58/PUU-VI/2008 (2008).
- Rahardjo, S. (1996). *Pembangunan Hukum dalam Perspektif Politik Hukum Nasional*. Rajawali.

Suroyya Yuniyanti, S., & Ilman Abidin, M. (2024). Dynamics Of The Formation Of The Association Of Owners And Residents Of Apartment Units In The Management Of Commercial Flats (Apartments). In *Syar Hukum Jurnal Ilmu Hukum* | (Vol. 22).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pub. L. No. 5 (1960).

Wiratama, G. I., & Eka Juarsa. (2022). Penegakan Hukum Kepolisian dalam Penanggulangan Pungutan Liar pada Masa Pandemi di Kota Padang. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 95–100. <https://doi.org/10.29313/jrih.v2i2.1452>