
JURNAL NOTARIUS

Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU

Vol. 2, No. 2, Juli-Desember 2023

e-ISSN : 2598-070X ISSN : 2089-1407

**PENYELESAIAN HUKUM TERKAIT ADANYA PEMEGANG SERTIFIKAT HAK
GUNA USAHA AKIBAT KESALAHAN MENETAPKAN BATAS TANAH**

Mhd. Rizky Rinaldi

muhammadrizkyrinaldy@gmail.com

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Abstrak

Pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna Usaha, dapat dinikmati oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang telah didirikan di Indonesia menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia. Tanah yang diberikan dalam Hak Guna Usaha ialah tanah negara. Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan bahwa akibat hukum yang ditimbulkan terhadap sertifikat Hak Guna Usaha dalam kesalahan menetapkan batas adalah pemberian ganti rugi. Penyelesaian hukum terkait dengan adanya pemegang sertifikat Hak Guna Usaha akibat kesalahan menetapkan batas tanah adalah melalui litigasi dalam hal ini di Pengadilan Tata Usaha Negara maupun nonlitigasi yang lazimnya diselesaikan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kata kunci: sertifikat, hak guna usaha, kesalahan, batas tanah

Pendahuluan

Permasalahan yang umum terjadi dalam masyarakat, secara garis besar dapat diurutkan secara sistematis seperti masalah tata cara pengadaan tanah, tumpang tindih batas tanah dengan instansi/proyek lain, misalnya perkebunan dan kehutanan, masalah ganti rugi untuk para “penyerobot” tanah, masalah kepastian hukum atau tanda bukti hak di wilayah kuasa pertambangan.¹

Sengketa pertanahan adalah gejala klasik yang tetap aktual dan selalu menarik untuk selalu dikaji oleh para peneliti. Sengketa merupakan cerminan dari suatu keadaan yang tidak terpenuhinya rasa keadilan bagi masyarakat yang mengandalkan hidupnya pada sektor pertanahan. Meminjam teori konflik untuk melihat sengketa yang terjadi saat ini, maka sengketa itu adalah gejala

¹Istijab, “Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria”, *Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2018, hlm. 12.

kemasyarakatan yang akan senantiasa melekat di dalam kehidupan setiap masyarakat, dan oleh karena tidak mungkin dilyn timerkan. Sengketa yang terjadi perlu dikelola dengan baik dicarikan upaya penyelesaian, kalau tidak, bisa bersifat dan berujung anarkis.²

Terdapat sengketa tumpang tindih batas tanah yaitu PT. Perkebunan Karetia pemegang sertifikat Hak Guna Usaha dengan luas keseluruhan awal 627,04 Ha yang terletak di Desa Sangga Lima, Kecamatan Gebang Kabupaten Langkat Sumatera Utara. Bahwa sertifikat Hak Guna Usaha tersebut telah dilakukan beberapa kali perpanjangan. Pada tahun 2014 PT. Perkebunan Karetia mengajukan permohonan perpanjangan kembali untuk izin Hak Guna Usaha pada Kantor Pertanahan setempat dengan Sertifikat Hak Guna Usaha No. 40, 41, 42, 43 tertanggal 24 Februari 2014.

Setelah beberapa bulan Sertifikat Hak Guna Usaha yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional atas nama PT. Perkebunan Karetia terdapat sebagian Hak Guna Usaha tersebut termasuk area kawasan hutan yang berdasarkan Surat Keputusan Dinas Kehutanan Provinsi Sumatera Utara tertanggal 24 Juli 2014, sebagian Hak Guna Usaha termasuk area kawasan hutan seluas kurang lebih 250 Ha. PT Perkebunan Karetia mendatangi kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mendapat penjelasan bahwa diatas tanah/lahan perusahaan tersebut sebahagian masuk area kawasan hutan berdasarkan Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Dinas Kehutanan Provinsi Sumatera Utara, sehingga terjadi tumpang tindih dengan kawasan hutan setelah terbit Surat Keputusan tersebut. PT. Perkebunan Karetia sangat merasa dirugikan karena sebelum terbitnya sertifikat No. 40, 41, 42, 43 tertanggal 24 Februari tersebut terlebih dahulu telah memperoleh izin bebas kawasan hutan dari dinas terkait.

PT. Perkebunan Karetia merasa lebih berhak atas bidang tanah Hak Guna Usaha tersebut dengan alasan secara fisik telah menguasai bidang tanah secara hukum dan mematuhi peraturan mulai dari permohonan perpanjangan sertifikat hingga sertifikat Hak Guna Usaha diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. PT. Perkebunan Karetia oleh karena itu meminta untuk membatalkan Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Dinas Kehutanan Provinsi Sumatera Utara tentang kawasan hutan, sehingga tidak terjadi tumpang tindih dengan tanah/lahan PT. Perkebunan Karetia.

Penyebab Terjadinya Kesalahan Menetapkan Batas Tanah Terhadap Sertifikat Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha menurut Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 menambah guna perusahaan perkebunan.³

Hak Guna Usaha merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi Hak Guna Usaha tidak bersifat terkuat dan terpenuh. Artinya Hak Guna Usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dengan sendirinya bahwa Hak Guna Usaha ini sebagai hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-

²Sahnan, et.al., Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan", *Jurnal IUS*, Vol. 7, No. 3, 2019, hlm. 439.

³Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria*, Medan: Undhar Press, 2020, hlm. 55.

tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Intinya, Hak Guna Usaha dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu hak milik dengan orang lain.⁴

Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden sebagaimana Pasal 6 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud di atas wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertifikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Hal ini berarti bahwa pemegang Hak Guna Usaha dibuktikan dengan sertifikat Hak Guna Usaha, yaitu surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Didalam sertifikat sebagai bukti otentik terdapat data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, dan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaniya sebagaimana Pasal 1 Angka 6 dan 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hak Guna Usaha di atas tanah HPL dapat diberikan kepada "pihak lain" yang dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan tanah dalam Pasal 138 Undang-Undang Cipta Kerja *jo.* Pasal 7 dan 8 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, subjek Hak Guna Usaha adalah: a) warga negara Indonesia; b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Bagi pemegang Hak Guna Usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Usahanya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.⁵

Penyebab Terjadinya Kesalahan Menetapkan Batas Tanah terhadap Sertifikat Hak Guna Usaha

Kepastian hukum kepemilikan tanah selalu diawali dengan kepastian hukum letak batas. Letak batas menjadi penting sejak dahulu. Pemilik tanah dalam praktik menandai batas tanahnya dengan garis lurus berupa pagar atau titik-titik sudut bidang tanah dengan patok beton. Tidak jauh berbeda dengan saat ini, penetapan batas tanah yang diatur dalam Undang-Undang juga mengharuskan pemilik hak atas

⁴Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 110.

⁵Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 101-102.

tanah untuk menandai batas tanahnya dengan alat-alat tertentu agar tidak menimbulkan kekeliruan sehingga terjadi sengketa antara pemilik batas tanah.

Faktor penyebab kesalahan menetapkan batas tanah, sebagai berikut:

1. Tidak memasang tanda batas yang sesuai, dalam hal ini pemasangan tanda-tanda batas bidang tanah diatur dalam Pasal 21 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat dilakukan pengukuran dan disamping itu pemilik tanah tidak mengetahui secara pasti batas letak bidang tanahnya yang benar, sehingga pelaksanaan penetapan batas dan penandatanganan *Veldwerk* atau Gambar Ukuk bidang tanah sebagai upaya mendapatkan data yang pasti.
3. Informasi dari para pihak yang tidak sesuai atau informasi palsu yaitu dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah juga dapat menjadi alasan terjadinya kesalahan dalam proses pengukuran dikarenakan informasi yang tidak benar. Hal ini berkaitan adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi dari luas tanah yang bertambah.
4. Belum tersedia peta pendaftaran daerah tersebut dapat juga mempersulit proses pengukuran, sehingga dapat terjadi kesalahan dalam menetapkan batas tanah. Dengan adanya peta pendaftaran tanah dan administrasi pertanahan yang baik, kesalahan penempatan letak dan batas dapat diketahui sedini mungkin.
5. Dalam hal kesalahan penetapan batas juga dapat dikarenakan pelaksanaan proses pengukuran tidak dilaksanakan sesuai *Standard Operating Procedure* (SOP) Petugas Ukur dalam Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 18 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Penyebab lainnya yang timbul akibat tidak dikuasainya lahan tersebut oleh pemiliknya maka pihak lain mempunyai kesempatan untuk mengambil lahan atau disebut juga dengan menggarap tanah tersebut sebagian maka dapat terjadinya tumpang tindih.
7. Mafia tanah merupakan kejahatan pertanahan yang melibatkan sekelompok orang yang saling bekerja sama untuk memiliki ataupun mengusahakan tanah milik orang lain secara tidak sah. Para pelaku menggunakan cara-cara yang melanggar hukum yang dilakukan secara terencana, rapi dan sistematis.

Pemilikan dan penguasaan tanah secara tidak sah tersebut seringkali memicu terjadinya konflik atau sengketa yang acapkali menimbulkan korban nyawa manusia. Lemahnya pengawasan, penegakan hukum, dan kurang adanya transparansi merupakan beberapa penyebab terjadinya mafia tanah. Selain itu, sifar abai masyarakat atas tanah yang dimilikinya juga sering dimanfaatkan oleh mafia tanah untuk menguasai tanahnya secara tidak sah. Ironisnya, korban terkadang tidak tahu sertifikat tanahnya telah berbalik nama karena tidak mengeceknya ke Badan Pertanahan Nasional.⁶

⁶Dian Cahyaningrum, "Pemberantasan Mafia Tanah", Bidang Hukum Kajian Singkat Terhadap Isu Aktual dan Strategis, Vol. 13, No. 23, 2021, hlm. 2.

Kepastian hukum hak atas tanah merupakan tanda adanya hak kepemilikan tanah dan disertai dengan bukti sertifikat hak atas tanah, maka kepastian hukum dijamin di hadapan hukum dan perundang-undangan. Dengan terdaftarnya tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan terwujud jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena:

- a. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah (*security*)
- b. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dai pendaftaran tersebut (*simplity*)
- c. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan (*accuracy*)
- d. Mudah dilaksanakan (*expedition*).
- e. Dengan biaya yang bisa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah (*cheapness*), dan daya jangkauan ke depan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak (*suitable*).

Penyelesaian Hukum Terkait Adanya Sertifikat Hak Guna Usaha Akibat Keliru Menetapkan Batas Tanah

Masalah pertanahan hampir terjadi di seluruh Indonesia, yang karena kebutuhan masyarakat, maka pemerintah memilih tidak memperpanjang Hak Guna Usaha dengan tujuan untuk kepentingan masyarakat. Pemerintah menganggap bahwa rakyat lebih membutuhkan lahan tersebut guna memenuhi kebutuhan hidup dan mensejahterakan seluruh masyarakat.⁷ Hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Berdasarkan hal itu, maka hukum harus dapat mengintegrasikannya, sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.⁸

Usaha untuk menghindari terjadinya sengketa sertifikat hak atas tanah sebenarnya dapat dilakukan sejak awal, dan secara preventif pada saat permohonan pemberian hak dalam proses pendaftaran tanah. Tindakan yang bersifat pencegahan ini sebenarnya lebih efektif dibandingkan dengan usaha penyelesaian sengketa apabila masalah tersebut telah menjadi kasus (*represif*), dengan tidak mengesampingkan usaha teknis lain berupa pembinaan peraturan serta ketentuan yang ada.

Berdasarkan peraturan yang berlaku, maka jika terjadi sengketa sertifikat hak atas tanah, secara litigasi harus diselesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Penyelesaiannya melalui dua cara, yaitu: 1) Melalui upaya administrasi (*vide* Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986).⁹ Cara ini merupakan prosedur yang dapat ditempuh seseorang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara. Bentuk upaya administrasi adalah: a. Banding administratif yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain dari yang mengeluarkan keputusan. B. Keberatan yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan sendiri oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan itu. 2) Melalui gugatan Subjek

⁷Arke Furman Ambat, Alpi Sahari, Surya Perdana, "Penanggulangan Bentrok Massa Akibat Konflik Pertanahan oleh Satuan Brimob Polda Sumatera Utara", *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences*, Vol. 3, No. 1, 2020, hlm. 71.

⁸R. Juli Moertiono, "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum", *Journal of All Fields of Science (J-LAS)*, Vol. 1, No. 3, 2021, hlm. 256.

⁹Erman Suparman, *Kitab Undang-Undang PTUN (Peradilan Tata Usaha Negara)*, Bandung: Fokusmedia, 2004, hlm. 59.

atau pihak-pihak yang berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara, ada dua pihak, yaitu: a. Penggugat, yaitu seseorang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau di daerah; b. Tergugat, yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya.¹⁰

Apabila pengadilan telah memutus perkara pemilikan tanah yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), pihak yang dimenangkan harus mengajukan permohonan kepada Kepala BPN/Kantor Pertanahan, yang membatalkan sertifikat tanah pihak yang dikalahkan.

Penyelesaian sengketa tanah yang kedua melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berarti dilakukan penyelesaian nonlitigasi. Penyelesaian melalui Badan Pertanahan Nasional dilakukan melalui langkah-langkah:

1. Adanya pengaduan

Sengketa hak atas tanah timbul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/badan hukum yang berisikan kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Sengketa hak atas tanah meliputi beberapa macam, antara lain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak, bantahan terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak atau pendaftaran dalam buku tanah.

2. Penelitian dan pengumpulan data

Setelah berkas pengaduan diterima pejabat yang berwenang mengadakan penelitian terhadap data/administrasi maupun hasil di lapangan/fisik mengenai penguasaannya sehingga dapat disimpulkan pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

3. Pencegahan (mutasi)

Mutasi tidak boleh dilakukan agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum. Apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa atau dilakukan pencegahan/penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) tanah sengketa.

4. Musyawarah (mediasi)

Penyelesaian melalui cara musyawarah merupakan langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa, yang seringkali menempatkan pihak instansi/Kantor Pertanahan sebagai mediator dalam penyelesaian secara kekeluargaan ini, sehingga diperlukan sikap tidak memihak dan tidak melakukan tekanan-tekanan, justru mengemukakan cara penyelesaiannya.

Mediasi memaknai sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat. Makna ini mengandung tiga unsur, *pertama* mediasi merupakan suatu proses penyelesaian perselisihan atau sengketa yang terjadi antara dua pihak atau lebih. *Kedua*, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa adalah pihak yang berasal dari luar pihak yang bersengketa.

¹⁰*Ibid.*, hlm. 5.

Ketiga, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tersebut bertindak sebagai penasihat dan tidak memiliki kewenangan apa-apa dalam pengambilan keputusan.¹¹

Berdasarkan dari definisi mediasi di atas dapat diidentifikasi unsur-unsur esensial mediasi, yaitu:

- a. Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui perundingan berdasarkan pendekatan mufakat atau konsensus para pihak.
- b. Para pihak meminta bantuan pihak lain yang bersifat tidak memihak yang disebut mediator.
- c. Mediator tidak memiliki kewenangan memutuskan, tetapi hanya membantu para pihak yang bersengketa dalam mencari penyelesaian yang dapat diterima para pihak. Perlu ditekankan di sini, bahwa saran atau usulan penyelesaian yang diberikan tidaklah bersifat mengikat. Sifatnya yang rekomendatif artinya sekedar usulan.¹²

Secara umum, layanan mediasi bertujuan untuk tercapai kondisi hubungan yang positif dan kondusif di antara para klien, yaitu pihak-pihak yang berselisih. Kondisi awal yang negatif dan eksoposif di antara kedua belah pihak atau diarahkan dan dibina oleh konselor sedemikian rupa selalu berubah menjadi kondisi yang diinginkan bersama. Adapun secara khusus tujuan mediasi difokuskan kepada perubahan atas kondisi awal menjadi kondisi baru dalam hubungan para pihak yang bermasalah. Dalam mediasi para pihak pro aktif dan memiliki kewenangan penuh dalam mengambil keputusan, tetapi ia hanya membantu para pihak dalam menjaga proses mediasi guna mewujudkan kesepakatan damai mereka.¹³

Kelancaran proses mediasi, terdapat prinsip-prinsip yang perlu diperhatikan, hal ini juga menyangkut asas itikad baik (*good faith*). Asas itikad baik adalah aspek pokok yang menyangkut setiap jenis kontrak bisnis/komersil atau hubungan perdata pengertian dan kajian-kajian literatur tentang mediasi. Terdapat beberapa prinsip dari lembaga mediasi yakni sebagai berikut:

- a. Mediasi bersifat sukarela. Definisi sukarela dalam proses mediasi juga ditujukan pada kesepakatan penyelesaian. Meskipun para pihak telah memilih mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa mereka, namun tidak ada kewajiban bagi mereka untuk menghasilkan kesepakatan dalam proses mediasi tersebut. Sifat sukarela yang demikian didukung fatwa bahwa mediator yang menengahi sengketa para pihak hanya memiliki peran untuk membantu para pihak menemukan solusi yang terbaik atas sengketa yang dihadapi para pihak. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan sengketa yang bersangkutan seperti layaknya seorang hakim atau arbiter. Dengan demikian tidak ada paksaan bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka dengan cara mediasi.¹⁴
- b. Mediasi bersifat keperdataan. Apabila dilihat dari berbagai peraturan setingkat Undang-undang yang mengatur tentang mediasi di Indonesia dapat disimpulkan bahwa pada prinsipnya sengketa-sengketa yang dapat diselesaikan melalui mediasi adalah sengketa keperdataan. Pasal 30 ayat (2) Undang-

¹¹Syahrizal Abbas, *Mediasi Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat Dan Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017, hlm. 3.

¹²Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 35.

¹³Abdul Latif, et.al., "Mediasi Sebagai Penyelesaian Permasalahan Tenaga Kerja Di Kabupaten Bangkalan", *Jurnal Trunojoyo*, Vol. 12, No. 2, 2018, hlm. 70.

¹⁴Susanti Adi Nugroho, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2019, hlm. 44.

Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup mengatur bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak berlaku terhadap tindak pidana lingkungan hidup. Demikian pula dalam Pasal 75 ayat (1) Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan mengatur penyelesaian sengketa kehutanan di luar pengadilan tidak berlaku terhadap tindak pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Kehutanan tersebut. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 meskipun tidak tegas seperti kedua Undang-Undang terdahulu, namun dari ketentuan Pasal 5 ayat (1) yang mengatur “sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan perundang-undangan dikuasai oleh pihak yang bersengketa”.

- c. Proses sederhana. Sifat sukarela dalam mediasi memberikan keleluasaan kepada pihak untuk menentukan sendiri mekanisme penyelesaian sengketa mediasi yang mereka inginkan. Dengan cara ini, para pihak yang bersengketa tidak terperangkap dengan formalitas acara sebagaimana dalam proses litigasi. Para pihak dapat menentukan cara-cara yang lebih sederhana dibandingkan dengan proses beracara formal di pengadilan. Apabila penyelesaian sengketa melalui litigasi dapat selesai bertahun-tahun, jika kasus terus naik banding, kasasi, sedangkan pilihan penyelesaian sengketa melalui mediasi lebih singkat, karena tidak terdapat banding atau bentuk lainnya. Putusan bersifat *final and binding* yang artinya putusan tersebut bersifat *inkracht* atau mempunyai kekuatan hukum yang tetap.¹⁵

Dalam hal mediasi pada kantor pertanahan apabila tercapai kesepakatan perdamaian dibuat dalam bentuk akta kesepakatan perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak dan didaftarkan di pengadilan negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Penyelesaian sengketa pertanahan termasuk melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan BPN untuk menjadi mediator didalam penyelesaian sengketa tanah, oleh karena itu pertanahan dikuasai aspek hukum publik dan hukum privat. Artinya tidak semua sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan. Hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan. Apabila adanya penyelesaian yang pasti, dengan sendirinya ada permasalahan yang harus diselesaikan, kasus tersebut bersumber pada sengketa perdata yang berhubungan dengan masalah tanah, dan dalam sengketa tersebut menyangkut pihak-pihak yaitu penggugat dan pihak tergugat.

Simpulan

Penyebab terjadinya kesalahan menetapkan batas tanah terhadap Sertifikat Hak Guna Usaha salah satunya tidak memasang tanda batas yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah; sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat dilakukan pengukuran dan disamping itu pemilik tanah tidak mengetahui

¹⁵*Ibid.*, hlm. 48.

secara pasti batas letak bidang tanahnya yang benar jika tidak didasari dengan alas haknya; belum tersedi peta pendaftaran daerah juga mempersulit proses pengukuran, sehingga dapat terjadi kesalahan dalam menetapkan batas tanah, kesalahan penetapan batas tanah, juga dapat dikarenakan pelaksanaan proses pengukuran tidak dilaksanakan sesuai *Standar Operating Procedure (SOP)*. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui tahap litigasi dan nonlitigasi. Lembaga peradilan sebagai institusi yang dibentuk oleh sistem hukum dengan fungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa yang adil melalui proses peradilan. Penyelesaian melalui cara musyawarah merupakan langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa, seringkali menempatkan pihak instansi/Kantor Pertanahan sebagai mediator dalam penyelesaian secara kekeluargaan, sehingga diperlukan sikap tidak memihak dan tidak melakukan tekanan-tekanan.

DAFTAR PUSTAKA

- Istijab. 2018. "Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria". *Jurnal Hukum*. Vol. 1. No. 1, hlm. 12.
- Sahnan, et.al. 2019. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan". *Jurnal IUS*. Vol. 7. No. 3, hlm. 439.
- Yazid, Fadhil. 2009. *Pengantar Hukum Agraria*. Medan: Undhar Press.
- Supriadi. 2009. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Cahyaningrum, Dian. 2021. "Pemberantasan Mafia Tanah". Bidang Hukum Kajian Singkat Terhadap Isu Aktual dan Strategis. Vol. 13. No. 23, hlm. 2.
- Ambat, Arke Furman, Alpi Sahari, Surya Perdana. "Penanggulangan Bentrok Massa Akibat Konflik Pertanahan oleh Satuan Brimob Polda Sumatera Utara". *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences*. Vol. 3. No. 1, hlm. 71.
- Moertiono, R. Juli. 2021. "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum". *Journal of All Fields of Science (J-LAS)*. Vol. 1. No. 3, hlm. 256.
- Suparman, Erman. 2004. *Kitab Undang-Undang PTUN (Peradilan Tata Usaha Negara)*. Bandung: Fokusmedia.
- Abbas, Syahrizal. 2017. *Mediasi Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat Dan Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Adolf, Huala. 2008. *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Latif, Abdul, et.al.. 2018. "Mediasi Sebagai Penyelesaian Permasalahan Tenaga Kerja Di Kabupaten Bangkalan". *Jurnal Trunojoyo*. Vol. 12. No. 2, hlm. 70.
- Nugroho, Susanti Adi. 2019. *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.