**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI UPAYA MEDIASI**

**DI WILAYAH KECAMATAN SETU**

1Sarnadih, 2Muhammad Nurdin

1Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

2Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

*E-mail:* [*Sarnadibily@gmail.com*](mailto:Sarnadibily@gmail.com)

**ABSTRAK**

Setu adalah sebuah kecamatan di Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, Indonesia. Kecamatan Setu merupakan pemekaran dari Kecamatan Cisauk, Tangerang dengan batas sungai Cisadane, sebelah barat sungai Cisadane masuk Kec. Cisauk dan sebelah Timur masuk Kec. Setu. Berdasarkan Perda Kota Tangerang Selatan Nomor 10 Tahun 2012, pada tanggal 30 Oktober 2012, semua desa di Kecamatan Setu telah berstatus kelurahan. Kecamatan ini terdiri dari 6 kelurahan yaitu: Kelurahan Setu dengan luas wilayah 3,64 km2,Kelurahan Keranggan dengan luas wilayah 1,70 km2,Kelurahan Muncul dengan luas wilayah 3,61 km2,Kelurahan Babakan dengan luas wilayah 2,05 km2,Kelurahan Bakti Jaya dengan luas wilayah 1,74 km2, Kelurahan Kademangan dengan luas wilayah 2,06 km2. Pasti kita sering mendengar kasus mengenai sengketa tanah. Tanah memang seringkali menjadi sumber konflik, bukan hanya antar perorangan tapi juga dengan lembaga. Bagi kita yang sedang terlibat dalam kasus sengketa tanah tentu merasa gusar. Selain menghabiskan banyak waktu dan tenaga, pasalnya penyelesaian sengketa menelan banyak biaya. Meski begitu, sebuah konflik tetap perlu diselesaikan. Lalu, bagaimana cara yang benar untuk mengatasinya secara damai.

Kata Kunci: Sengketa, Tanah, Mediasi

***ABSTRACT***

*Setu is a sub-district in South Tangerang City, Banten Province, Indonesia. Setu sub-district is a division of Cisauk sub-district, Tangerang with the boundary of the Cisadane river, west of the Cisadane river into the district. Cisauk and the east into the district. Setu. Based on the South Tangerang City Regulation Number 10 of 2012, as of October 30, 2012, all villages in Setu Sub-district had the status of kelurahan. This sub-district consists of 6 sub-districts, namely: Setu Village with an area of ​​3.64 km2, Keranggan Village with an area of ​​1.70 km2, Muncul Village with an area of ​​3.61 km2, Babakan Village with an area of ​​2.05 km2, Bakti Village Jaya with an area of ​​1.74 km2, Kademangan Village with an area of ​​2.06 km2. Surely we often hear cases regarding land disputes. Land is often a source of conflict, not only between individuals but also with institutions. For those of us who are involved in land disputes, of course we feel angry. In addition to spending a lot of time and energy, the article on dispute resolution costs a lot of money. Even so, a conflict still needs to be resolved. Then, what is the right way to deal with it peacefully.*

*Keywords: Dispute, Land, Mediation*

**PENDAHULUAN**

**Latar Belakang Masalah**

Pengertian sengketa tanah tertera dalam UU Sengketa Tanah yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No.3 Tahun 2011. Di dalamnya tertulis bahwa sengketa tanah atau sengketa adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perseorangan dan secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas.

Singkatnya, tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, dimana mereka saling berebut untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut. Tanah sengketa adalah kasus yang bisa dibilang sering terjadi di Indonesia.

Faktanya, Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan pertanahan Nasional (ATR/BPN) mencatat telah menangani sebanyak 185 kasus pertanahan dengan adanya indikasi keterlibatan mafia tanah. Jenis kasusnya pun beragam, misalnya pemalsuan dokumen, merubah batas tanah secara ilegal dan sebagainya.

Kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang (“Kementerian ATR”) /Badan Pertanahan Nasional (“BPN”), Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (“Kanwil BPN”)

**Rumusan Masalah**

Dalam penelitian diperlukan adanya suatu rumusan masalah yang hendak dijawab dan diteliti serta mengetahui secara komprehensif terhadap objek penelitian, sehingga penelitian ini mampu memberikan solusi dan diharapkan dapat memberikan penyempurnaan terhadap objek penelitian ini. Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penelitian ini merumuskan beberapa rumusan masalah yang hendak diteliti yaitu:

1. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi?

**METODE PENELITIAN**

Kantor pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. **Sengketa pertanahan**, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. **Konflik pertanahan**, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. **Perkara pertanahan**, yakni perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan. Kemudian sengketa dan konflik tanah itu digolongkan ke dalam 3 klasifikasi:

1. **Kasus berat**, yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;
2. **Kasus sedang**, meliputi antar pihak 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;
3. **Kasus ringan**, yakni pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian ke pengadu atau pemohon.

**PEMBAHASAN**

Dalam hal ini terjadi kasus pertanahan di kecamatan setu kelurahan Bakti jaya yang memiliki luas wilayah 1.74.Km2, dan melalui pengaduan secara langsung oleh kedua belah pihak yang sama sama memiliki bukti kepemilikan berupa sertipikat hak milik dan akta jual beli dan keduanya telah memenuhi syarat dengan menyertakan semua bukti-bukri kepemilikan berupa Identitas pengadu perorangan, meliputi fotokopi bukti identitas diri dan fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa apabila dikuasakan; Fotokopi data pendukung atau bukti penguasaan/kepemilikan tanah pengadu; Fotokopi data pendukung lainnya atas tanah objek sengketa atau konflik; dan Uraian singkat kronologi kasus.

Penanganan sengketa dan konflik tanah dilakukan secara berurutan melalui tahapan **Pengkajian kasus**, yang dilakukan untuk memudahkan kasus yang ditangani dan dituangkan dalam bentuk telaahan yang memuat,pokok permasalahan (subjek yang bersengketa, keberatan atau tuntutan pihak pengadu, letak, luas dan status objek kasus),riwayat kasus,data atau dokumen yang tersedia,klasifikasi kasus; dan hal lain yang dianggap penting, **Gelar awal**, dipimpin oleh Direktur, Kepala Bidang V atau Kepala Seksi V, camat kecamatan setu dan lurah kelurahan bakti jaya yang bertujuan untuk:

1. Menentukan instansi atau lembaga atau pihak-pihak yang mempunyai kewenangan dan/atau kepentingan terkait kasus yang ditangani;
2. Merumuskan rencana penanganan;
3. Menentukan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dapat diterapkan;
4. Menentukan data yuridis, data fisik, data lapangan, dan bahan yang diperlukan;
5. Menyusun rencana kerja penelitian; dan
6. Menentukan target dan waktu penyelesaian.

Gelar awal dibuatkan **notula ringkasan**dan digunakan sebagai dasar untuk menyiapkan surat ke instansi lain untuk menyelesaikan jika Kasus merupakan kewenangan instansi lain;menyiapkan surat kepada Kepala Kanwil dan/atau Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan penanganan dan penyelesaian Kasus, menyiapkan tanggapan atau jawaban ke pengadu.

Hasil penelitian dituangkan dalam bentuk laporan hasil penelitian, yang menguraikan tipologi masalah, akar masalah, pokok masalah, riwayat kasus, gambaran kondisi lapangan, posisi atau status hukum masing- masing pihak dari kajian hukum/peraturan perundang-undangan dan masalah hambatan serta saran tindak lanjut penyelesaian.

**Gelar akhir**, dilakukan jika ekspos hasil penelitian menyimpulkan telah terdapat cukup data dan dasar untuk mengambil keputusan untuk mengambil keputusan penyelesaian kasus yang akan dilakukan oleh Menteri, Kepala Kanwil, atau Kepala Kantor Pertanahan

Penyelesaian kasus, merupakan keputusan yang diambil atas kasus sebagai tindak lanjut dari penanganan yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN, Kanwil BPN, kantor pertanahan sesuai kewenangannya

**PENUTUP**

Penyelesaian kasus pertanahan juga dapat diselesaikan melalui **mediasi.** Jika mediasi**tercapai kesepakatan perdamaian,**dituangkan dalam **akta perdamaian**dan didaftarkan para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang jadi objek kasus untuk memperoleh**putusan perdamaian.** Periksa akurasi Terkait sertifikat tanah, jangan hanya sebatas memastikan bahwa suratnya ada. Tetapi harus juga memastikan bahwa surat atau sertifikat tersebut asli. Untk mendapat kepastian bisa memeriksa melalui Badan Pertanahan Nasional setempat. dan periksa selanjutnya adalah status kepemilikan tanah yang dijual. Apakah tanah tersebut milik pribadi atau bukan, pilih tanah yang memiliki SHM (Sertifikat Hak Milik) karena dipastikan akan lebih aman dan legalitasnya terjamin secara hukum. Perhatikan kredibilitas penjual Proses jual beli tanah biasanya dimanfaatkan oleh oknum-oknum ilegal untuk mendapatkan keuntungan. Karena itu, sangat perlu memastikan kredibilitas penjual, baik itu dari perorangan maupun perusahaan pengembang.Jika **mediasi gagal,**selanjutnya diambil**keputusan penyelesaian kasus.**

**DAFTAR PUSTAKA**

**Undang-Undang**

[Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan](https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/lt5fcf26b5373c8)

Pasal 1 angka 1 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 1 angka 2 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 1 angka 3 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 1 angka 4 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 5 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 3 ayat (1) dan (2) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 3 ayat (3) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 4 ayat (1) dan (2) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 4 ayat (3) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 6 ayat (1) dan (2) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 7 ayat (1) dan (2) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 8 ayat (1) dan (2) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 8 ayat (3) dan (4) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 1 angka 7 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 10 ayat (1) dan (2) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 11 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 13 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 1 angka 9 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 14 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 12 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 15 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 15 ayat (6) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 1 angka 12 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 6 ayat (3) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 17 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 18 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 43 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 44 ayat (5) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020

Pasal 44 ayat (7) Permen ATR/Kepala BPN 21/2020