

UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANGGAI

Adissa Yuyanda Putri, Abdul Ukas Marzuki, Risno Mina, Mustating Daeng
Maroa, Asis Harianto
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Luwuk
adissaputri@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai dan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi. Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan yaitu Jenis penelitian yuridis empiris dengan menggunakan data primer, sekunder dan tersier. Dalam penelitian ini, metode analisis yang digunakan adalah metode analisis deskriptif kualitatif. Upaya penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai melalui tahapan Penerimaan dan Distribusi Pengaduan serta Penanganan dan Penyelesaian Sengketa. Adapun penanganan pengaduan dan penyelesaian sengketa terhadap sengketa pertanahan dilakukan melalui tahapan: pengkajian Kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian kasus. Sedangkan faktor yang mempengaruhi upaya penyelesaian sengketa pertanahan dikantor Pertanahan Kabupaten Banggai terdiri atas faktor pendukung dan faktor penghambat. Adapun faktor pendukung yaitu peraturan perundang-undangan dan keinginan untuk mencegah konflik, sedangkan faktor penghambat yaitu ketidakhadiran salah satu pihak dan kekurangan data fisik atau yuridis.

Kata kunci: Penyelesaian, Sengketa Pertanahan, Kantor Pertanahan

ABSTRACT

This research aims to determine the efforts to resolve land disputes by the Banggai Regency Land Office and the influencing factors. In this research, the research method used is empirical juridical research using primary, secondary, and tertiary data. In this research, the analytical method used is a qualitative descriptive analysis method. Efforts to resolve land disputes at the Banggai Regency Land Office through the stages of receiving and distributing complaints as well as handling and resolving disputes The handling of complaints and dispute resolution regarding land disputes is carried out through stages: case study, initial title, research, exposure of research results, coordination meeting, final title, and case resolution. Meanwhile, the factors that influence efforts to resolve land disputes at the Banggai Regency Land Office consist of supporting factors and inhibiting

factors. The supporting factors are statutory regulations and the desire to prevent conflict, while the inhibiting factors are the absence of one of the parties and a lack of physical or juridical data.

Keywords: Settlement, Land Disputes, Land Office

Latar Belakang

Mengingat betapa pentingnya tanah dalam kehidupan bernegara maka pemerintah mengatur untuk memberikan hak-hak atas tanah tersebut kepada warga negara. Warga negara yang berhak tersebut kemudian diberikan hak atas tanah. Adanya hak atas tanah yang melekat pada setiap warga negara Indonesia tersebut, sehingga dapat menguasai dan memanfaatkan untuk kejahteraannya.

Sangat pentingnya kebutuhan warga negara terhadap tanah sehingga negara memberikan perlindungannya melalui Undang-Undang Dasar negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945). Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah, selanjutnya pengaturan lebih jelas diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Kabupaten Banggai sebagai salah satu kabupaten/kota yang ada di Provinsi Sulawesi Tengah, dewasa ini terus mengalami perkembangan. Perkembangan tersebut berdampak

terhadap kebutuhan tanah yang semakin tinggi. Namun kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat terkadang menimbulkan permasalahan kepentingan (sengketa atau konflik). Menurut Rusmadi Murad (1999:22) sengketa hak atas tanah ialah timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Sengketa pertanahan dimasa sekarang ini disebabkan karena berbagai kebutuhan tanah yang cukup tinggi sedangkan jumlah bidang tanah tidak bertambah atau terbatas. Selain itu sengketa tanah ini bisa terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya (Abdurrahman, 2004:5). Hal tersebut dibutuhkan perbaikan dalam penatagunaan tanah

demikian untuk kesejahteraan masyarakat dan juga memberikan kepastian hukum.

Munculnya sengketa pertanahan berawal dari adanya pengaduan sesuatu pihak (orang/badan hukum) mengenai beberapa keberatan atau tuntutan terhadap hak atas tanah yang dikuasai atau dimilikinya. Keberatan atau tuntutan tersebut terhadap status tanah maupun kepemilikannya dengan harapan dapat mendapatkan penyelesaian oleh negara atau pemerintah berdasarkan ketentuan yang berlaku. Beberapa jenis sengketa pertanahan yang sering terjadi seperti warisan tanah, penggusuran tanpa ganti rugi yang layak, batas tanah yang tidak jelas, sertifikat ganda atau tumpang tindih, sengketa tanah adat, dan sebagainya.

Di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan pada umumnya diselesaikan melalui jalur Pengadilan (Litigasi) dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri bagi yang merasa haknya dilanggar. Selain itu juga dilakukan penyelesaian di Luar Pengadilan (Non-Litigasi) melalui proses mediasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai.

Saat ini banyak orang tidak tahu apa-apa tentang mediasi. Orang-orang yang memiliki masalah atau sengketa, terutama tentang tanah kebanyakan dari mereka diselesaikan oleh pengadilan. Meskipun solusinya untuk menyelesaikan masalah atau sengketa melalui mediasi lebih efisien dan tidak memakan banyak waktu serta biayanya murah. Berbeda di pengadilan, yang harus membutuhkan lebih banyak waktu dan biaya umumnya lebih mahal.

Penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional (Peraturan Menteri ATR/BPN) Nomor 17 tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan pada Pasal 22 huruf f terdapat Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Adapun tugas Seksi diatur pada Pasal 33, dimana salah satu tugasnya adalah penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan.

Sebagai pelaksana tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai selain bertugas menerbitkan

sertifikat hak atas tanah, juga mempunyai tugas menyelesaikan sengketa pertanahan. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, bahwa sengketa Pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas (Pasal 1 angka 2).

Upaya penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Banggai yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan melalui beberapa tahapan. Penyelesaian sengketa pertanahan tersebut dilakukan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang merasa dirugikan terhadap hak atas tanah.

Ketentuan pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Banggai oleh Kantor Pertanahan telah mengalami beberapa kali perubahan mulai dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, kemudian diubah dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 Tahun 2016

tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, terakhir diubah dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan di dahului dengan adanya pengaduan dari peroranga/warga masyarakat, kelompok masyarakat, badan hukum, dan instansi pemerintah. Berdasarkan Pasal 3 ayat 2 Peraturan Menteri ATR/BPN No 21 Tahun 2020, bahwa pengaduan diterima melalui loket penerimaan surat Pengaduan, loket penerimaan Pengaduan secara langsung dan penerimaan Pengaduan melalui media daring yang diselenggarakan oleh Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan.

Tujuan dari artikel ini adalah untuk mengatahui upaya penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai serta faktor-faktor yang mempengaruhi upaya penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai.

Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian ini

menggunakan data primer yang bersumber langsung dari subjek penelitian atau lokasi penelitian yang akan diteliti. Adapun data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah: Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber data yang berkaitan dengan upaya penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai. Kemudian data Sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, buku-buku literatur yang ada kaitannya dengan topik penelitian. Sedangkan analisis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah deskriptif kualitatif.

Hasil dan Pembahasan

A. Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai

Sengketa pertanahan telah menjadi isu yang kompleks dan berkepanjangan selama bertahun-tahun. Masalah ini melibatkan berbagai pihak, termasuk masyarakat, pemerintah, perusahaan, dan lembaga-lembaga terkait. Fakta bahwa tanah telah didaftarkan dengan benar dapat juga menimbulkan masalah bagi masyarakat. (Agung Sutrisno W,

Mustating Daeng Maroa, Ridwan Labatjo, 2022:226).

Mengingat kompleksitas struktur pemilikan lahan dan kepentingan yang beragam di dalamnya, sengketa pertanahan adalah masalah yang sering muncul di Indonesia. Berkembangnya sengketa pertanahan adalah masalah yang kompleks dengan akar masalah sejarah, hukum, dan ekonomi. Meskipun tidak ada solusi yang mudah, reformasi agraria, penguatan sistem hukum, partisipasi masyarakat, dan transparansi dapat membantu mengurangi tingkat konflik dan menciptakan landasan yang lebih kuat untuk penyelesaian masalah pertanahan di masa depan.

Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam menjaga ketertiban dan keadilan dalam pemanfaatan dan kepemilikan lahan, mengingat kompleksitas struktur pemilikan lahan dan kepentingan yang beragam di dalamnya. Kantor Pertanahan memiliki peran penting dalam mengatasi sengketa pertanahan ini. Peran tersebut dapat dilaksanakan berdasarkan

kewenangan yang dimilikinya. Kewenangan merupakan bagian yang sangat penting dari hukum tata negara dan administrasi negara, karena pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperolehnya, artinya keabsahan tindak pemerintahan atas dasar wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Menurut S.F. Marbun (Sadjijono,2008:50), wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik atau secara yuridis adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum.

Penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai melibatkan beberapa tahapan yang harus diikuti sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Prosedur tersebut berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

(Permen ATR/BPN No 21 Tahun 2020).

Sengketa pertanahan di Kabupaten Banggai menjadi ruang lingkup kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai untuk menyelesaikannya. Menurut Rifkyansah Noerjaya sebagai Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai (wawancara, 16 Agustus 2023) menjelaskan bahwa untuk penyelesaian sengketa tanah mengacu pada Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, dengan mekanisme didahului dengan laporan atau pengaduan kemudian dilakukan penanganan sengketa pertanahan melalui pola mediasi.

Upaya penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai melalui tahapan sebagai berikut:

1. Penerimaan dan Distribusi Pengaduan
2. Penanganan dan Penyelesaian Sengketa

Tahapan tersebut berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan akan diuraikan berikut ini.

1. Tahap Penerimaan dan Distribusi Pengaduan

Sengketa atau kasus pertanahan dapat dilakukan upaya penyelesaian di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai apabila ada laporan atau pengaduan. Pengaduan dapat diajukan oleh perorangan/warga masyarakat, kelompok masyarakat, badan hukum, instansi pemerintah, atau unit teknis Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan.

Pengaduan dilakukan secara langsung ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai, menurut Juan Ray Yehezkiel Ratu sebagai Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai (wawancara, 16 Agustus 2023) mengungkapkan bahwa pengaduan dilakukan secara langsung dengan membawa persyaratan sebagai berikut:

- a. Identitas pemohon (KTP)
- b. Foto copy data pendukung atau bukti penguasaan atau kepemilikan tanah pemohon
- c. Bukti pendukung lainnya misalnya kuitansi pembayaran

- d. Uraian kronologis atau alasan pengaduan

Resume Pengaduan berisi pengaduan yang persyaratannya dijelaskan secara menyeluruh. Selanjutnya, petugas memeriksa kasus untuk memastikan apakah itu benar-benar kasus. Jika hasilnya menunjukkan bahwa kasus itu bukan tanggung jawab Ditjen VII (Kementerian), Bidang V (Kantor Wilayah), atau Seksi V (Kantor Pertanahan), pengaduan diteruskan dengan tembusan kepada pengadu ke unit kerja yang terkait atau instansi yang berwenang. Jika itu adalah kasus, kasus itu dimasukkan ke dalam sistem informasi Penanganan Kasus.

Berdasarkan hasil penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai bahwa jumlah pengaduan atau laporan terkait sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai sejumlah 24 laporan atau pengaduan. Pada Tahun 2020 terdapat 7 laporan atau pengaduan, pada tahun 2021 sebanyak 7 laporan pengaduan, selanjutnya pada

tahun 2022 terdapat 7 laporan atau pengaduan, pada tahun 2023 samapi dengan bulan Agustus 2023 terdapat 3 laporan atau pengaduan. Adapun permasalahan yang dialporkan adalah sengketa kepemilikan dan penguasaan tanah. Laporan atau pengaduan tersebut kategori yang memenuhi syarat.

2. Tahap Penanganan dan Penyelesaian Sengketa

Penanganan sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai dilaksanakan berdasarkan Permen ATR/BPN No 21 Tahun 2020. Menurut Rifkyansah Noerjaya sebagai Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai (wawancara, 16 Agustus 2023) bahwa penanganan pengaduan terhadap sengketa pertanahan dilakukan melalui tahapan: pengkajian Kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian kasus.

Berdasarkan hasil penelitian, akan diuraikan tahapan penanganan dan

penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai sebagai berikut:

a. Pengkajian kasus

Pengkajian Kasus dilakukan untuk membuat kasus yang ditangani lebih mudah dipahami. Pengkajian tersebut ditulis dalam telaahan staf yang mencakup judul, pokok masalah (misalnya, subjek, keberatan atau tuntutan pihak pengadu, lokasi, luas, dan status objek), riwayat kasus, data atau dokumen yang tersedia, klasifikasi kasus, dan informasi lainnya yang dianggap penting (Pasal 7 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020).

Hasil pengkajian kasus tersebut menjadi dasar untuk melaksanakan gelar awal kasus tersebut. Hal tersebut sebagaimana yang dikemukakan oleh Juan Ray Yehezkiel Ratu sebagai Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai

(wawancara, 16 Agustus 2023).

b. Gelar awal

Tahapan gelar awal dilakukan setelah hasil pengkajian kasus selesai. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, gelar kasus awal 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.

Menurut Juan Ray Yehezkiel Ratu sebagai Analis Hukum Pertanahan

pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai (wawancara, 16 Agustus 2023), bahwa hasil gelar awal sebagai dasar untuk menyiapkan surat kepada instansi lain jika Kasus merupakan kewenangan instansi lain, menyiapkan surat kepada Kepala Kantor Wilayah dan/atau Kepala Kantor Pertanahan, menyiapkan tanggapan atau jawaban kepada pengadu; atau menyiapkan kertas kerja Penelitian sebagai dasar melaksanakan Penelitian.

c. Penelitian

Tahapan penelitian dilakukan oleh petugas peneliti dengan menyiapkan kertas kerja penelitian. Penelitian tersebut dilakukan untuk mengumpulkan data fisik, data yuridis, data lapangan dan bahan keterangan (Pasal 9 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020). Selanjutnya menurut Rifkyansah Noerjaya sebagai Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai

(wawancara, 16 Agustus 2023), apabila dalam penelitian data fisik dan data yuridis tidak ditemukan maka dilakukan:

- 1) penelusuran terhadap proses penerbitan hak atas tanah dalam daftar isian/daftar umum;
- 2) meminta keterangan petugas yang memproses penerbitan hak atas tanah;
- 3) meminta keterangan para pihak; dan/atau
- 4) meminta keterangan kepala desa/lurah atau instansi terkait atau pihak lain yang diperlukan.

Selanjutnya, temuan penelitian dibuatkan dan dituangkan dalam bentuk laporan hasil penelitian. Laporan ini menguraikan jenis masalah, akarnya, pokok utamanya, sejarah kasus, gambaran kondisi lapangan, posisi atau status hukum masing-masing pihak dalam penelitian hukum atau peraturan perundang-undangan, dan saran untuk

upaya penyelesaian masalah. Hal ini sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020.

d. Ekspos hasil penelitian

Terhadap laporan hasil Penelitian dilakukan ekspos hasil Penelitian oleh petugas Penelitian. Ekspos tersebut dilakukan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Seksi untuk menyampaikan data/bahan keterangan yang menjelaskan status hukum, produk hukum maupun posisi hukum masing-masing pihak (Pasal 10 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020).

Menurut Rifkyansah Noerjaya sebagai Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai (wawancara, 16 Agustus 2023) ekspos hasil Penelitian dituangkan dalam berita acara yang berisi kesimpulan dan rekomendasi yang ditandatangani oleh Kepala Seksi dan seluruh peserta ekspos.

e. Rapat koordinasi

Untuk mendapatkan masukan dari ahli, organisasi atau lembaga yang relevan, dan menghasilkan hasil seperti penyelesaian kasus atau rekomendasi atau petunjuk, rapat koordinasi dilakukan. Untuk mencapai kesimpulan penyelesaian kasus, diperlukan data atau bahan keterangan tambahan.

Berdasarkan penelitian hasil wawancara kepada Rifkyansah Noerjaya sebagai Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai (wawancara, 16 Agustus 2023), menjelaskan jika dalam hal rapat koordinasi menghasilkan kesimpulan melakukan penambahan keterangan, maka petugas peneliti melakukan penelitian/pengumpulan data atau bahan keterangan tambahan.

Apabila data dan bahan sudah cukup, maka hasil rapat koordinasi dituangkan dalam berita acara Rapat

Koordinasi yang selanjutnya dilakukan gelar akhir.

f. Gelar akhir

Gelar akhir dilakukan untuk mengambil keputusan Penyelesaian Kasus yang akan dilakukan oleh Menteri, Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan. Menurut Juan Ray Yehezkiel Ratu sebagai Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai (wawancara, 16 Agustus 2023), Gelar akhir dilakukan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan untuk menghasilkan keputusan Penyelesaian Kasus; atau surat usulan Penyelesaian Kasus.

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, gelar akhir dimaksudkan untuk:

- 1) evaluasi Penanganan yang telah dilakukan;
- 2) memastikan kesesuaian antara data bukti dan bahan keterangan saksi dan/atau ahli;

- 3) penyempurnaan berkas Kasus;
- 4) menentukan layak tidaknya penerapan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan terhadap Kasus yang ditangani.

Hasil gelar akhir tersebut kemudian dituangkan dalam berita acara dan menjadi dasar dalam melakukan penyelesaian sengketa atau kasus.

g. Penyelesaian kasus

Surat rekomendasi penyelesaian kasus oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai di tandatangani oleh Kepala Kantor. Berdasarkan ketentuan Pasal 17 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, terdapat kriteria penanganan kasus dinyatakan selesai, yaitu:

1. Kriteria Satu (K1) jika penyelesaian bersifat final, berupa: a. keputusan pembatalan; b. perdamaian; atau c. surat penolakan tidak dapat

dikabulkannya permohonan.

2. Kriteria Dua (K2) berupa:
 - a. surat petunjuk penyelesaian kasus atau surat penetapan pihak yang berhak tetapi belum dapat ditindaklanjuti keputusan penyelesaiannya karena terdapat syarat yang harus dipenuhi yang merupakan kewenangan instansi lain;
 - b. surat rekomendasi penyelesaian kasus dari Kementerian kepada Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan Kantor Wilayah kepada Kantor Pertanahan atau usulan Penyelesaian dari Kantor Pertanahan kepada Kantor Wilayah dan Kantor Wilayah kepada Menteri.

3. Kriteria Tiga (K3) berupa surat pemberitahuan bukan kewenangan Kementerian.

Lebih lanjut, Juan Ray Yehezkiel Ratu sebagai Analis Hukum

Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai (wawancara, 16 Agustus 2023), menjelaskan bahwa kasus yang telah diselesaikan sesuai dengan kriteria di atas dicatat dalam sistem informasi penanganan kasus dan diberitahukan kepada semua pihak dengan tembusan ke instansi yang relevan. Selanjutnya Kasus yang sudah dinyatakan selesai dengan Kriteria Satu (K1) tidak dapat ditangani lagi.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai berjumlah 17 laporan atau pengaduan. Adapun rinciannya yaitu, pada tahun 2020 dari 7 laporan atau pengaduan dapat diselesaikan semuanya. Selanjutnya

pada tahun 2021 terdapat 7 laporan atau pengaduan namun yang dapat diselesaikan sebanyak 5 laporan atau pengaduan. Sedangkan pada tahun 2022, dengan jumlah laporan atau pengaduan sebanyak 7 laporan, yang dapat diselesaikan sebanyak 4 laporan atau pengaduan. Untuk tahun 2023 sampai dengan bulan Agustus sebanyak 3 laporan atau pengaduan, yang sudah diselesaikan sebanyak 1 laporan atau pengaduan.

B. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan oleh Kantor Pertanahan kabupaten Banggai

Penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai diharapkan memberikan solusi terhadap permasalahan oleh masyarakat tanpa harus melalui proses penyelesaian sengketa di pengadilan. Mediasi adalah metode penyelesaian sengketa tanah

alternatif di luar pengadilan yang mengutamakan musyawarah untuk mencapai mufakat. Menurut Steven Rosenberg bahwa mediasi adalah metode penyelesaian masalah yang dilakukan secara sukarela, rahasia dan biasanya kooperatif tidak ada unsur paksaan (Salim H.S, 2005:156).

Namun dalam proses penyelesaian sengketa tersebut terkadang tidak sesuai dengan apa yang diharapkan sebagai tujuan lahirnya Permen Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 yaitu untuk memberikan kepastian hukum untuk penyelenggaraan kebijakan pertanahan. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi upaya penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai sebagaimana dikemukakan oleh Juan Ray Yehezkiel Ratu sebagai Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai (wawancara, 16 Agustus 2023) yaitu adanya faktor pendukung dan faktor penghambat.

a. Faktor Pendukung

Faktor pendukung dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan

Kabupaten Banggai adalah peraturan perundang-undangan dan keinginan untuk mencegah konflik. Adapun faktor tersebut diuraikan berikut ini:

1) Peraturan perundang-undangan: Proses penyelesaian sengketa pertanahan lebih efektif ketika ada peraturan yang lengkap sampai pada aturan pelaksanaannya, seperti Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

2) Keinginan untuk mencegah konflik: Pihak-pihak yang memiliki hubungan jangka panjang, seperti tetangga, sering kali terlibat dalam sengketa pertanahan. Salah satu cara untuk menghindari konflik atau kerusakan hubungan tersebut adalah kesepakatan.

b. Faktor Penghambat

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai

terhambat oleh ketidakhadiran salah satu pihak dan kekurangan data fisik atau yuridis yang memadai. Faktor-faktor tersebut diuraikan sebagai berikut:

- 1) Ketidakhadiran salah satu pihak: Ketika Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai mengatur pertemuan dengan kedua belah pihak yang bersengketa, terkadang ada hambatan. Salah satu kendala awal yang dihadapi adalah ketidakhadiran salah satu pihak untuk memenuhi undangan untuk penanganan dan menyelesaikan sengketa tersebut.
- 2) Kekurangan data fisik atau yuridis: Dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai salah satu tahapannya melakukan penelitian terhadap data fisik dan data yuridis. Data fisik yang tidak lengkap itu adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara (Ridwan Labatjo, 2017:73). Kekurangan data

tersebut mempengaruhi proses penyelesaian sengketa pertanahan dapat terselesaikan.

Kesimpulan

Upaya penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai melalui tahapan Penerimaan dan Distribusi Pengaduan serta Penanganan dan Penyelesaian Sengketa. Adapun penanganan pengaduan dan penyelesaian sengketa terhadap sengketa pertanahan dilakukan melalui tahapan: pengkajian Kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian kasus.

Selanjutnya faktor yang mempengaruhi upaya penyelesaian sengketa pertanahan dikantor Pertanahan Kabupaten Banggai terdiri atas faktor pendukung dan faktor penghambat. Adapun faktor pendukung yaitu peraturan perundang-undangan dan keinginan untuk mencegah konflik, sedangkan faktor penghambat yaitu ketidakhadiran salah satu pihak dan kekurangan data fisik atau yuridis.

Daftar Pustaka

- Abdurrahman. 2004. *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Akademik Persindo, Jakarta
- Agung Sutrisno W, Mustating Daeng Maroa, Ridwan Labatjo, 2022, TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN, Jurnal Yustisiabel Volume 6 Nomor 2 Oktober 2022
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Rusmadi Murad 1999. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung
- Ridwan Labatjo, 2017, *Tinjauan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jurnal Yustisiabel Volume 1 Nomor 1 April 2017
- Salim H.S., 2005, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sadjijono, 2008 *Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi*, LaksBang Pressindo, Yagyakarta.

Sumber Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 17 tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.