
**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN SECARA
NON LITIGASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
LOMBOK TIMUR**

*NON-LITIGATION SETTLEMENT OF LAND DISPUTES AT THE
EAST LOMBOK DISTRICT LAND OFFICE*

NUR ILMI KHATIRAH JUHAINI

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: nurilmi.khatirahjuhaini@gmail.com

SHINTA ANDRIYANI

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: shintaandriyani@unram.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji sejauh mana proses penyelesaian sengketa pertanahan secara non litigasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur dan untuk mengetahui faktor hambatan dan pendukung dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan secara non litigasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris. Dengan metode pendekatan perundang-undangan, konseptual dan sosiologis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan secara non litigasi di Kantor Pertanahan Lombok Timur dilakukan dengan mekanisme mediasi yaitu pengkajian kasus, pemanggilan para pihak bersengketa, gelar mediasi, dan kesepakatan. Dari hasil pelaksanaan penyelesaian sengketa secara non litigasi, terdapat kasus yang tidak dapat dan dapat diselesaikan secara non litigasi. Karena dalam pelaksanaannya terdapat faktor penghambat dan pendukung dalam penyelesaian sengketa secara non litigasi.

Kata Kunci : Sengketa Tanah; Non Litigasi; Kantor Pertanahan

ABSTRACT

This research aims to determine the extent of the non-litigation land dispute resolution process at the East Lombok Regency Land Office and determine the obstacles and supporting factors in implementing non-litigation land dispute resolution at the East Lombok Regency Land Office. This research uses empirical legal research with statutory, conceptual, and sociological approaches. The research study shows that non-litigation land dispute resolution at the East Lombok Land Office uses a mediation mechanism, namely case review, summons to the parties to the dispute, mediation, and agreement. From the results of the implementation of non-litigation dispute resolution, some cases cannot resolved by non-litigation. Because in its implementation, there are inhibiting and supporting factors in non-litigation dispute resolution.

Keywords: Land Dispute; Non-Litigation; Land Office

I. PENDAHULUAN

Bagi Negara dan pembangunan, tanah adalah modal dasar bagi terealisasinya kehidupan berbangsa dan perwujudan kesejahteraan bagi seluruh warga negara. Tanah merupakan aset penting bagi suatu negara yang juga merupakan hak mendasar bagi seseorang. Peran tanah sangat signifikan dalam menunjukkan kedaulatan suatu bangsa. Sebagai hak dasar, tanda eksistensi, kebebasan dan harkat martabat diri seseorang, sehingga hak atas tanah sangat berarti. Di satu sisi, pemerintah bertanggung jawab untuk memberikan jaminan kepastian hukum terkait hak atas tanah, meskipun hak tersebut tidak bersifat sepenuhnya karena dipengaruhi oleh kebutuhan dan kepentingan orang lain, masyarakat, serta negara.¹

Jumlah lahan atau tanah yang tersedia terbatas dan tidak sejalan jumlahnya dengan jumlah penduduk yang terus berkembang, kemajuan pembangunan dan peningkatan akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar untuk berbagai keperluan menyebabkan munculnya permasalahan terkait tanah. Permasalahan tanah timbul dan dirasakan oleh seluruh kalangan masyarakat, sehingga memicu timbulnya sengketa pertanahan yang telah lama menjadi bagian dari dinamika sosial dalam kehidupan bermasyarakat.²

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 1 Ayat (2) yang dimaksud dengan sengketa pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Dalam praktik penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan melalui dua cara yaitu litigasi dan non litigasi.

Penyelesaian sengketa secara litigasi pada umumnya adalah usaha terakhir dalam menyelesaikan sengketa, jika upaya mediasi atau perdamaian tidak berhasil mencapai kesepakatan. Proses penyelesaian sengketa secara *win-win solution* dan berasal dari keputusan musyawarah, mengakibatkan tidak sedikit masyarakat yang mendukung penyelesaian secara non-litigasi karena para pihak merasa tidak dirugikan.

Penyelesaian sengketa pertanahan secara non litigasi dapat dilakukan di Badan Pertanahan Nasional. Eksistensi Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang bertanggung jawab dalam mengatasi urusan pertanahan diharapkan dapat mengusahakan tugas dan kewajibannya dengan baik mengingat lembaga yang berkaitan dengan isu-isu pertanahan.

Dengan demikian, berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan diatas menimbulkan minat penulis untuk melakukan penelitian hukum yang berjudul **“Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Non litigasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur”**. Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian hukum

¹Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, (Bogor: Ghaila Indonesia, 2010), 2.

²Pahlefi, “Analisis Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Bidang Agraria”, *Majalah Hukum: Forum Akademika* No. 25, (Maret, 2014), 137.

bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan secara non litigasi di kantor pertanahan Kabupaten Lombok Timur, apa faktor penghambat dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah secara non litigasi di kantor pertanahan Kabupaten Lombok Timur, dan apa faktor pendukung dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah secara non litigasi di kantor pertanahan Kabupaten Lombok Timur.

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan menggunakan metode pendekatan, yaitu Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*), Pendekatan Sosiologis (*Sociological Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*). Jenis bahan hukum yang digunakan, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan baham hukum tersier. Sedangkan sumber data yang digunakan adala data lapangan dengan cara wawancara langsung dengan informan maupun responden dan menggunakan data kepustakaan.

III. PEMBAHASAN

3.1 Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Non Litigasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur

Kantor pertanahan dalam menyelesaikan sengketa tanah di luar pengadilan perlu berasaskan dengan kekuasaan sah berlandaskan regulasi perundang-undangan. Pemerintah menerapkan pintasan baru yaitu memberikan kewenangan dalam menyelesaikan konflik atau sengketa pertanahan kepada Badan Pertanahan Nasional. Langkah ini bertujuan untuk mengurangi penumpukan jumlah perkara yang akan datang di pengadilan.

Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian konflik atau sengketa pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Diberlakukannya peraturan tersebut untuk dapat menuntaskan permasalahan-permasalahan di sektor pertanahan.

Menurut peraturan tersebut, kantor pertanahan diberi wewenang untuk menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi berdasarkan Pasal 43 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang berbunyi :

Ayat (1) :

“Penyelesaian Kasus dapat diselesaikan melalui Mediasi.”

Ayat (2) :

“Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/ atau atas inisiatif pihak yang bersengketa; atau perorangan atau lembaga atas inisiatif

pihak yang bersengketa.”

Mediasi bertujuan untuk menyediakan penyelesaian sengketa tanah antara kedua belah pihak yang terlibat dengan mengusulkan kesepakatan di antara mereka.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Lombok Timur Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa jumlah sengketa tanah yang masuk adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Jumlah sengketa tanah yang masuk dari tahun 2021-2023 di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur

No.	Tahun	Jumlah Sengketa
1.	2021	5
2.	2022	5
3.	2023	5
To- tal		15

Sumber: Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Lombok Timur

Data di atas merupakan data sengketa tanah yang masuk melalui pengaduan oleh pengadu dan terdaftar dari tahun 2021 hingga 2023 setelah sebelumnya melalui proses pengaduan terlebih dahulu.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Setyabudhi Wahyu Hidayat, berikut ini merupakan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur sebagai berikut :³

1. Pengkajian kasus

Pengaduan yang masuk kemudian dipelajari untuk memahami pokok masalah dan duduk masalah, apakah permasalahan mampu diselesaikan secara mediasi atau tidak, penyiapan bahan atau mengumpulkan data-data terkait obyek sengketa. Setelah dilakukannya kajian kasus, maka akan dilakukan gelar awal yaitu pemeriksaan melalui lembaga yang berwenang menyelesaikan kasus.

2. Pemanggilan para pihak bersengketa (klarifikasi)

Berdasarkan data para pihak yang bersengketa, maka pihak kantor pertanahan memanggil para pihak bersengketa dengan tujuan untuk dilakukannya klarifikasi agar mengetahui lebih jelas apa yang menjadi duduk persoalan/sengketa diantara keduanya. Mediasi tidak dapat terlaksana dan mencapai kesepakatan jika salah satu atau semua pihak yang bersengketa tidak hadir setelah diundang oleh kantor pertanahan dalam 3 (tiga) kesempatan berturut-turut. Jika salah satu pihak yang bersengketa absen dalam mediasi, pelaksanaannya dapat ditangguhkan sampai semua pihak yang berselisih dapat hadir.

³Wawancara dengan Setyabudhi Wahyu Hidayat, SH. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, 10 Januari 2024, 09.00 WITA.

3. Gelar mediasi

Dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan dan berdasarkan undangan yang telah disampaikan kepada para pihak. Adapun jadwal pelaksanaan gelar mediasi diputuskan sewaktu-waktu jika ada pengaduan dari masyarakat. Dalam gelar mediasi dilakukan penjelasan peran mediator yang dalam hal ini bertanggung jawab mengawasi jalannya mediasi, pembacaan kronologi sengketa oleh mediator, mendengarkan tanggapan dari masing-masing pihak, kemudian penyampaian alternatif penyelesaian sengketa. Nantinya para pihak yang bersengketa tersebut melakukan negosiasi akhir yaitu ketegasan mengenai tuntutan yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa. Penegasan negosiasi akhir ini diperlukan agar para pihak tidak ragu-ragu lagi akan pilihannya untuk menyelesaikan sengketa dan sukarela melaksanakannya.

4. Kesepakatan

Hasil kesepakatan dari tahap mediasi merupakan putusan penyelesaian dari pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa, dimana kesepakatan tersebut mencakup pilihan atau opsi yang disetujui, serta hak dan kewajiban dari setiap pihak yang bersangkutan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur berhasil menyelesaikan 5 kasus sengketa tanah melalui penyelesaian sengketa secara mediasi. Sementara itu, 6 kasus lainnya tidak mencapai kesepakatan atau penyelesaian damai melalui mediasi, sehingga diberi saran untuk menempuh upaya hukum lain.

3.2 Faktor Penghambat Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Non Litigasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur

Berikut adalah faktor penghambat dalam penyelesaian sengketa tanah secara non litigasi di kantor pertanahan Kabupaten Lombok Timur :

- a. BPN tidak berwenang membuat putusan penyelesaian yang mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Kantor pertanahan tidak memiliki wewenang untuk memutuskan atau menentukan putusan akhir dari penyelesaian secara non litigasi, karena semua kesepakatan kembali kepada para yang bersengketa.

- b. Keterbatasan sumber daya manusia

Keterbatasan sumber daya termasuk personil dan waktu, yang mempengaruhi kemampuan mereka untuk menangani sengketa tanah dengan efisien. Memiliki rentang waktu penyelesaian sengketa selama 2-3 bulan lamanya. Hal tersebut dipengaruhi jumlah pegawai dengan jumlah kasus yang dikerjakan, kesanggupan para pihak dan jadwal pekerjaan rutin.

- c. Kurangnya kesadaran hukum masyarakat

Rendahnya tingkat partisipasi pihak yang bersengketa, dikarenakan tidak adanya itikad baik dari para pihak yang terlibat dalam menyelesaikan sengketa. Pihak terlibat cenderung memperlambat proses, emosional dan tidak kooperatif dalam proses mediasi.

d. Belum tersedia sarana dan prasarana yang representatif

Sarana dan prasarana yang baik digunakan untuk mendorong terciptanya pelayanan yang baik dan profesional. Pelayanan optimal tidak terpaku pada sumber daya manusia saja, akan tetapi pada juga merujuk pada sarana dan prasarana yang disediakan. Kantor pertanahan belum memiliki ruang khusus mediasi sehingga ruang yang ada sekarang tidak representatif.

3.3 Faktor Pendukung Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Non Litigasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur

Berikut faktor-faktor pendukung penyelesaian sengketa tanah secara non litigasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur :

a. Ekonomi, sosial dan budaya

Keberhasilan penyelesaian sengketa secara non litigasi di kantor pertanahan juga dipengaruhi beberapa aspek mencakup, ekonomi, sosial, budaya yang berpengaruh terhadap kelancaran proses mediasi. Karena dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, cepat dan biaya murah dalam alternatif penyelesaian sengketa. Sederhana menggambarkan penyelesaian dilakukan dengan efisien dan efektif. Asas cepat mengarah pada penyelesaian yang efisien dan tidak memakan waktu lama dibanding beracara di pengadilan. Sementara biaya ringan mencerminkan biaya penyelesaian terjangkau bagi semua lapisan masyarakat. Kantor pertanahan tidak memungut biaya dalam penyelesaian secara non litigasi.

b. Kecakapan pihak mediator

Para pegawai telah mendapatkan pendidikan dan pelatihan khusus mengenai penyelesaian sengketa secara non litigasi. Kecakapan pihak mediator dalam menguasai teknik-teknik mediasi sangat mempengaruhi keberhasilan dan kegagalan upaya mediasi dalam menyelesaikan sengketa. Mediator tidak mendapat kepercayaan dari para pihak bersengketa apabila keahliannya dipertanyakan.

IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan secara non litigasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur dilakukan secara mediasi dengan mekanisme yaitu pengkajian kasus, pemanggilan para pihak bersengketa, gelar mediasi, dan kesepakatan. Dari hasil pelaksanaan penyelesaian sengketa secara non litigasi, terdapat kasus yang tidak dapat diselesaikan secara non litigasi sejumlah 6 kasus dan kasus yang dapat diselesaikan secara non litigasi sejumlah 5 kasus. Faktor penghambat penyelesaian sengketa pertanahan secara non litigasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur terdiri dari; BPN tidak berwenang membuat putusan penyelesaian yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, keterbatasan sumber

daya manusia, kurangnya kesadaran hukum masyarakat, dan belum tersedianya sarana dan prasarana yang representif, 3. Faktor pendukung penyelesaian sengketa pertanahan secara non litigasi terdiri dari; ekonomi, sosial, budaya, dan kecakapan pihak mediator.

4.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang didapatkan penulis, penulis menyampaikan saran bahwa peran kantor pertanahan dalam penyelesaian sengketa melibatkan penyediaan alternatif atau opsi-opsi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak serta upaya mendamaikan sengketa dengan lebih efisien, termasuk melalui pendekatan emosional dengan para pihak, dengan harapan mempermudah penyelesaian sengketa. Pada aspek SDM di seksi pengendalian dan penanganan sengketa perlu adanya penambahan jumlah pegawai terutama dengan melihat latar belakang pendidikan ataupun mereka yang kompeten dibidangnya. Diperlukan setidaknya satu ruangan khusus untuk kegiatan mediasi melihat jumlah sengketa yang masuk, dan seharusnya disediakan ruang penyelesaian sengketa yang mudah diakses oleh semua pihak yang terlibat, termasuk penyandang disabilitas atau orang dengan mobilitas terbatas. Pihak kantor pertanahan sebaiknya mampu memberikan penyuluhan hukum yang efektif untuk memperkuat mekanisme mediasi kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat apabila terjadi sengketa pertanahan. Perlu adanya peningkatan kesadaran hukum bagi masyarakat agar masyarakat dapat bersifat kooperatif, memiliki itikad baik dan mampu menghargai hak-hak orang lain.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Jurnal

Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Bogor: Ghaila Indonesia.

Pahlefi, 2014, “*Analisis Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum Atas Tanah Menurut Peraturan PerUndang-Undangan Di Bidang Agraria*”, *Majalah Hukum: Forum Akademika* 25, No. 2.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan*

Wawancara

Wawancara dengan Setyabudhi Wahyu Hidayat, SH. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, 10 Januari 2024, 09.00 WITA