

Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Bersertifikat melalui Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu

Settlement of Certified Property Disputes Through Mediation by Palu City's National Land Agency

¹Muh. Fajri Nurahmin*, ²Maisa, ³Muh. Riski Syafaat
^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Palu
(*Email Korespondensi: muh.fajrinurahmin@gmail.com)

Abstrak

Penelitian ini bertujuan : (1) Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa tanah hak milik bersertifikat Melalui Mediasi Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palu. (2) Untuk Mengetahui Kendala apa saja yang dihadapi dalam proses penyelesaian sengketa tanah hak milik bersertifikat Melalui Mediasi Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palu. Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian Normatif-Empiris. Sampel penelitian, Pegawai yang bertugas dalam proses Penertiban Sertifikat Tanah Hak Milik di Badan Pertanahan Nasional Kota Palu yang diambil secara non random sampling. Hasil penelitian adalah (1) Bahwa terhadap Proses penyelesaian sengketa tanah hak milik bersertifikat melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu dilakukan dengan teknik mediasi sesuai dengan Petunjuk teknis No.05/juknis/d.v/2007 Tentang mekanisme pelaksanaan mediasi. (2) kendala-kendala dalam sengketa pertanahan untuk penyelesaian sengketa tanah hak milik bersertifikat melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu dibagi dalam kendala-kendala yang berasal dari eksternal dan internal. Saran-saran diajukan : (1) Diharapkan Badan Pertanahan Nasional Kota Palu melakukan sosialisasi dalam hal proses pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan maksimal agar terhindar dari persoalan yang dapat timbul di kemudian hari seperti sertifikat ganda, batas tanah yang saling tumpang tindih antara masyarakat. (2) Sebaiknya Badan Pertanahan Nasional Kota Palu dalam menyelesaikan sengketa tanah dapat menunjuk pihak mediator yang sudah mempunyai sertifikat mediator bukan menunjuk berdasarkan jabatan yang ada dalam struktur pertanahan.

Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa; Sertifikat Hak Milik; Mediasi; Badan Pertanahan Nasional Kota Palu

Abstract

This research aims: (1) To find out the process of resolving certified property disputes through mediation by the Office of the National Land Agency of Palu City. (2) To know what obstacles are faced in the process of resolving certified property disputes through mediation by the Office of the National Land Agency of Palu City. The method used in writing this thesis is Normative-Empirical research. Research sample, Employees who are in charge of the process of Controlling Land Certificate of Property at the National Land Agency of Palu City taken on a non random sampling. The result of the study is (1) that the process of resolving certified property disputes through mediation by the National Land Agency of Palu City is carried out with mediation techniques in accordance with Technical Directive No.05/juknis/d.v/2007 on the mechanism of mediation implementation. (2) constraints in land disputes for the settlement of certified property disputes through mediation by the National Land Agency of Palu City are divided into external and internal constraints. Suggestions submitted: (1) It is expected that the National Land Agency of Palu City socializes in terms of land registration process based on PP Number 24 of 1997 concerning Land Registration with maximum to avoid problems that can arise in the future such as double certificates, overlapping land boundaries between communities. (2) It is recommended that the National Land Agency of Palu city in resolving land disputes can appoint mediators who already have mediator certificates instead of appointing based on existing positions in the land structure.

Keywords : Dispute Resolution; Certificate of Property; Mediation; Agency Palu City National Land

PENDAHULUAN

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang memiliki daya guna yang sangat besar untuk keberlangsungan hidup manusia. Tanah menjadi sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia, bahkan tanah sebenarnya tidak dapat dipisahkan dari sejak lahirnya manusia hingga manusia itu meninggal dunia. Tanah dinilai sebagai salah satu aset bernilai tinggi serta istimewa yang mendorong tiap orang untuk memilikinya. Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat absolute artinya kehidupan manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh keberadaan tanah.¹

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia pengertian mengenai tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah diatur dalam pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut. “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan badan hukum”².

Perbandingan antara luas lahan dengan besarnya kebutuhan masyarakat untuk melakukan pembangunan menjadi lahan tempat tinggal maupun tempat usaha yang strategis pada akhirnya menjadi suatu masalah dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara, Pemerintah kemudian membantu masyarakat dengan memberikan masyarakat kewajiban untuk mendaftarkan dan melakukan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi. Kegiatan pendaftaran tanah yaitu kewajiban untuk memelihara atau menjaga tanah tersebut yang dimana pemerintah bertujuan memberikan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*.³ Pendaftaran tanah juga berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.⁴

Berdasarkan ketentuan hal tersebut maka disusunlah Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA).Salah satu tujuan UUPA adalah memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak Milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38UUPA (Hak Guna Bangunan), Pasal 41 UUPA (Hak Pakai) yang bertujuan menjamin kepastian hukum.Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki asas dalam pelaksanaannya.Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Dalam prosesnya, pendaftaran sebidang tanah merupakan suatu kegiatan yang merupakan tugas khusus pemerintahan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk bertindak secara administratif dalam penertiban sertifikat yang didaftarkan oleh masyarakat dan sekaligus menyelesaikan apabila terjadi sengketa pertanahan yang menjadi kewenangannya dan selain kewenangannya, Peraturan Kepala BPN No.11 Tahun 2016 merupakan dasar kewenangan BPN menjadi mediator membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutuskan atau memaksakan sebuah penyelesaian.Berdasarkan ketentuan Pasal 23 huruf (e) Peraturan Presiden Republik Indonesia No.10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang antara lain, mengatakan bahwa Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan sengketa dan konflik pada Badan Pertanahn Nasional menyelenggarakan fungsi pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan

¹ Dr. J. Andi Hartanto,2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, laksana justitia, Surabaya, hal. 9

²Supriadi S.H, M.Hum, 2015,*Hukum Agraria*, Sinar Grafika, jakarta, hlm. 3

³ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Group, Jakarta, Hlm. 2.

⁴*Ibid*

lainnya.

Segala kebijakan pendaftaran Tanah yang tertuang didalam Peraturan Perundang-Undangan sebagai suatu *das sollen* (yang ideal menurut hukum), belum tentu terwujud sebagai suatu *das sein* (menurut kenyataan).Keadaan itu terjadi dalam masyarakat, dimana dalam perkembangannya saat ini banyak terjadi sengketa berkaitan dengan tanah, hal ini dapat mengakibatkan sengketa hak atas Tanah yang berujung kepada pembatalan atau pencabutan hak atas tanah yang dimiliki.Tujuan penyelesaian sengketa tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Badan Pertanahan Nasional Kota Palu berperan penting dalam melayani masyarakat atas berbagai persoalan dibidang pertanahan yang terjadi diwilayah hukum Kota Palu demi menjamin kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang ada Di Kota Palu kepada setiap warga yang sah mempunyai hak atas kepemilikan tersebut. Berdasarkan kajian latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dengan judul penelitian “Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Bersertifikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu”.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode normatif empiris. Adapun permasalahan dalam penulisan proses penyelesaian sengketa tanah hak milik bersertifikat melalui mediasi oleh badan pertanahan nasional kota palu. Lokasi penelitian dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palu yang berada dijalan Jl. R.A Kartini No.110, Lolu Selatan., Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Sulawesi Tengah 94111 berdasarkan pertimbangan tugas lembaga terkait pelayanan sertifikat tanah hak milik pada wilayah kota palu. Pada dasarnya penelitian ini merupakan penelitian kualitatif sehingga data yang diperoleh adalah deskriptif dan kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Bersertifikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu

Pelaksanaan penanganan dan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan di Badan Pertanahan Kota Palu yang diselesaikan dengan mediasi, dapa dilihat pada Tabel berikut :

Tabel 1. Data Jumlah Kasus Mediasi Badan Pertanahan Nasional Kota Palu

TAHUN	JUMLAH KASUS DIPROSES	KRITERIA STATUS			JUMLAH STATUS KASUS SELESAI
		Berat	Sedang	Ringan	
2018	9 Kasus	0	1	8	9
2019	26 Kasus	0	0	26	26

Pada data tabel 1, dapat disimpulkan bahwa kasus sengketa tanah hak milik bersertifikat di BPN Kota Palu yang telah dimediasi mengalami peningkatan jumlah kasus. Mediasi dijadikan sebagai teknik penyelesaian sengketa di BPN Kota Palu. Jumlah kasus dipengaruhi dengan jumlah pendaftaran tanah hak milik untuk mendapatkan sertifikat tanah di Kota Palu.

BPN RI menetapkan beberapa kriteria terhadap kasus pertanahan yang dinyatakan selesai sebagaimana disebutkan dalam Pasal 72 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011, yaitu : 1) Kriteria Satu (K-1) berupa penerbitan Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan pemberitahuan kepada semua pihak yang bersengketa; Direktorat Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI 2012 15. 2) Kriteria Dua (K-2) berupa Penerbitan Surat Keputusan tentang pemberian hak atas tanah, pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan dalam buku tanah, atau perbuatan hukum lainnya sesuai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan; 3) Kriteria Tiga (K-3) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ditindaklanjuti mediasi oleh BPN sampai pada kesepakatan berdamai atau kesepakatan yang lain yang disetujui oleh para pihak; 4) Kriteria Empat (K-4) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang intinya menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan akan melalui proses perkara di pengadilan, karena tidak adanya kesepakatan untuk berdamai; 5)

Kriteria Lima (K-5) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan yang telah ditangani bukan termasuk kewenangan BPN dan dipersilakan untuk diselesaikan melalui instansi lain.

Kantor Pertanahan melaksanakan mediasi mengacu pada Petunjuk teknis No.05/juknis/d.v/2007 Tentang mekanisme pelaksanaan mediasi yang terdapat dalam Keputusan Kepala BPN Republik Indonesia No.34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Namun dalam pelaksanaannya dilapangan, untuk melaksanakan tahap-tahap mediasi menyesuaikan dengan situasi dan kondisi, yang tentu saja tidak meninggalkan hal-hal yang penting sesuai garis besar petunjuk teknis tersebut. Tahap-tahap pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu, yaitu :

Pra Mediasi

Pada tahap ini Kantor Pertanahan membuka ruang pengaduan bagi masyarakat di Kota Palu untuk menyampaikan aduannya terkait adanya permasalahan tanah yang mereka hadapi.

Proses Mediasi

Setelah berbagai proses pra-mediasi telah dilalui, yang pada akhirnya menuntun untuk dilakukannya suatu mediasi demi terselesainya suatu permasalahan pertanahan, maka mulailah dilakukan upaya mediasi itu dengan terlebih dahulu melakukan berbagai persiapan.

Abdurrahman menyatakan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia yaitu UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997, merupakan sistem campuran antara sistem positif dan sistem negatif, dimana segala kekurangan yang ada pada sistem negatif dan sistem positif sudah dapat diatasi. Sistem ini pada saat ini sangat cocok dengan keadaan di negara Indonesia meskipun harus diakui bahwa masih perlu diadakan beberapa penyempurnaan terhadap sistem pendaftaran tanah tersebut guna menyesuaikan perkembangan dan kemajuan zaman.⁵

Dihadapkan pada dua sistem besar pendaftaran tanah di dunia yaitu sistem positif dan sistem negatif, maka Indonesia memilih tidak berada pada salah satu sistem tersebut. Indonesia memiliki sistem pendaftaran tanah tersendiri, menurut R.Suprpto bahwa sistem pendaftaran tanah yang kita gunakan adalah sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif, artinya pendaftaran hak-hak atas tanah dilaksanakan berdasarkan atas data-data yang positif, pejabat yang disertai tugas melaksanakan pendaftaran mempunyai wewenang menguji kebenaran dari data-data yang dipergunakan sebagai dasar pendaftaran hak. Pendaftaran merupakan jaminan kepastian hukum dan alat pembuktian yang kuat, namun masih dapat dibantah, digugat di muka pengadilan.⁶

Penyelenggaraan pendaftaran tanah, memberikan surat tanda bukti hak bagi seseorang. Dengan demikian pemegang hak atas tanah dengan mudah dapat membuktikan penguasaan terhadap tanah tersebut. Dengan asas terbuka yang dianut dalam pendaftaran tanah, memungkinkan calon pembeli maupun kreditur untuk melihat maupun memperoleh keterangan yang diperlukasebelum melakukan suatu perbuatan hukum. Dalam pendaftaran tanah sering timbul masalah bagaimana hukum memberi perlindungan kepada mereka yang melakukan perbuatan hukum berdasarkan data yang disajikan jika kemudian terbukti data itu tidak benar. Dalam hal ini sangat tergantung dari sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang digunakan.

Menurut Mohamad Frans Yoga Sugama (2012), pada PP RI No.24 Tahun 1997 menganut sistem publikasi negatif yang berunsur positif, sehingga dapat dijelaskan bahwa sistem yang digunakan bukanlah sistem negatif murni, dimana pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran dan selama tidak terdapat pembuktian lain, maka data yang terdapat pada buku tanah dan peta pendaftaran dianggap benar dan dinyatakan sah.

⁵ Adrian Sutedi. 2006 (Iii). *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta. Penerbit Cipta Jaya.

⁶ Novina Sri Indiraharti, 2009. "Tinjauan Mengenai Title Insurance Di Hongkong", *Jurnal Hukum*, Vol.6 Edisi No.2, hlm.53.

Berdasarkan data diatas maka dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum yang dapat diberikan oleh Negara melalui Badan Pertanahan Nasional Kota Palu kepada masyarakat dalam hal ini pemohon yang mengajukan hak milik tanah yaitu berupa bukti sertifikat tanah yang secara sah dianggap mutlak apabila tidak terdapat pembuktian lain.

Kendala-Kendala Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Bersertifikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu

Wawancara dilaksanakan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palu Jl. R.A Kartini No.110, Lolu Selatan., Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Sulawesi Tengah 94111, menggunakan teknik wawancara dengan menentukan informan yang representatif terlebih dahulu yang sesuai dengan pertanyaan penelitian. dalam penelitian ini yang menjadi informan adalah Bapak Rahab selaku pegawai BPN Kota Palu dengan jabatan kepala seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan. berdasarkan hasil wawancara maka dijabarkan dalam pembahasan ini pertanyaan dan jawaban terkait kendala-kendala dalam sengketa pertanahan untuk penertiban sertifikat tanah hak milik di badan pertanahan nasional kota palu.

Bagaimana proses terjadinya sengketa tanah dalam pendaftaran sertifikat tanah hak milik di BPN Kota Palu ?

“Sengketa tanah terjadi setelah proses pendaftaran tanah dimulai dengan pengukuran oleh petugas ukur dan dilakukan pengecekan titik ordinat tanah terpusat untuk pemeriksaan kepemilikan tanah”.

Setelah dilakukan pemanggilan, dan pihak pemilik nama sertifikat tidak dapat hadir/tidak bisa dihubungi, apa yang akan dilakukan BPN Kota Palu ?

“Proses sertifikasi lahan akan berlanjut dengan 2 opsi keputusan, yang pertama proses pendaftaran sertifikat dihentikan/ditolak, yang kedua Kepala BPN Kota Palu dapat mengambil keputusan untuk memindahkan dan menerbitkan sertifikat dengan pertimbangan-pertimbangan tertentu.”

Pertimbangan tertentu yang dimaksud, mohon penjelasannya ? “Contoh kasus, jika terjadi kesalahan posisi tanah pada sertifikat antara pemilik dan pemohon sertifikat maka pihak BPN akan memindahkan sertifikat lama ke posisi sebenarnya dan melanjutkan proses pengukuran untuk penerbitan sertifikat baru yang sebelumnya salah penentuan titik ordinat.”

Bagaimana jika setelah dilakukan pengukuran dan pemeriksaan tanah tersebut, ternyata telah memiliki sertifikat dengan nama pemilik yang berbeda ? “maka kami BPN Kota Palu sebagai pihak mediator akan melakukan mediasi dengan melakukan pemanggilan pada pemilik lahan yang namanya tertera pada sertifikat dan pemohon yang mendaftarkan tanah untuk pensertifikatan baru”.

Bagaimana jika pihak pemohon tidak menerima keputusan BPN dalam penentuan titik ordinat tanah yang bersangkutan ? “Maka pihak pemohon dapat melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan pada BPN Kota Palu di Pengadilan Tata Usaha Negara.”

Dalam prosesnya BPN Kota Palu sebagai tergugat, alat bukti apa yang digunakan BPN dalam menghadapi persidangan ? “BPN Kota Palu mempersiapkan saksi dan berkas-berkas dari pendaftaran tanah oleh pemilik sertifikat.”

Bagaimana jika kesalahan penerbitan sertifikat tanah terjadi disebabkan oleh kesalahan dari BPN Kota Palu dalam pengukuran pertama dan pihak pemilik sertifikat pertama tidak menerima keputusan pengambilan sertifikat hak tanahnya kepada pihak pemohon kedua, tahapan hukum apa yang akan diambil oleh BPN Kota Palu ?

“Pihak BPN Kota Palu dalam proses perubahan kepemilikan sertifikat tanah akan menempuh proses hukum melalui keputusan hasil persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Maka secara otomatis pihak pertama harus menerima keputusan pengadilan baru setelahnya akan diterbitkan perubahan nama kepemilikan sertifikat.”

Apa saja kendala-kendala yang dihadapi oleh BPN Kota Palu dalam penyelesaian kasus sengketa tanah? “Pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi Kantor BPN Kota Palu, tentu saja tidak semudah yang dibayangkan. Ada berbagai hal yang menghambat ataupun menjadi kendala dalam proses mediasi. Kendala yang dihadapi BPN Kota Palu dalam pelaksanaan mediasi sengketa tanah selama ini adalah dari pihak yang bersengketa dan dari pihak BPN sendiri.

Dari pihak yang bersengketa biasanya adalah ketidak hadirannya para pihak yang bersengketa dalam proses mediasi, tidak ada itikad baik saat menghadiri mediasi, perbedaan status ekonomi dan pendidikan diantara pihak yang bersengketa, anggapan aturan BPN yang memperlambat kasus sengketa tanah melalui mediasi, ketidaktahuan masyarakat atas persyaratan dan prosedur penyelesaian sengketa tanah dan tidak melengkapi berkas yang dipersyaratkan dan jam pelayanan BPN Kota Palu yang terbatas pada hari kerja (senin-jumat) sehingga pihak yang bersengketa dapat berhalangan hadir. Sedangkan, dari pihak BPN Kota Palu, kendala-kendala yang dihadapi adalah banyaknya jumlah pelayanan yang ada di BPN, kasus yang diproses berada diluar kota, kasus sengketa sudah berlangsung bertahun-tahun, kemampuan mediator yang telah mengikuti pelatihan, keterbatasan dana yang dianggarkan untuk penyelesaian kasus sengketa tanah.⁷

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa proses penyelesaian sengketa tanah hak milik bersertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palu dilakukan dengan teknik mediasi sesuai dengan Petunjuk teknis No.05/juknis/d.v/2007 Tentang mekanisme pelaksanaan mediasi yang terdapat dalam Keputusan Kepala BPN Republik Indonesia No.34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. 2) kendala-kendala dalam sengketa pertanahan untuk penyelesaian sengketa tanah hak milik bersertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palu dibagi yang berasal dari eksternal dan internal. Kendala dari sisi eksternal pihak yang bersengketa biasanya adalah ketidakhadiran para pihak yang bersengketa dalam proses mediasi, tidak ada itikad baik saat menghadiri mediasi, perbedaan status ekonomi dan pendidikan diantara pihak yang bersengketa, anggapan aturan BPN yang memperlambat kasus sengketa tanah melalui mediasi, ketidaktahuan masyarakat atas persyaratan dan prosedur penyelesaian sengketa tanah dan tidak melengkapi berkas yang dipersyaratkan dan jam pelayanan BPN Kota Palu yang terbatas pada hari kerja (senin-jumat) sehingga pihak yang bersengketa dapat berhalangan hadir. Sedangkan, kendala dari internal pihak BPN Kota Palu, kendala-kendala yang dihadapi adalah banyaknya jumlah pelayanan yang ada di BPN, kasus yang diproses berada diluar kota, kasus sengketa sudah berlangsung bertahun-tahun, kemampuan mediator yang telah mengikuti pelatihan, keterbatasan dana yang dianggarkan untuk penyelesaian kasus sengketa tanah.

SARAN

Saran yang direkomendasikan peneliti kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Palu diharapkan melakukan sosialisasi dalam hal proses pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan maksimal agar terhindar dari persoalan yang dapat timbul di kemudian hari seperti sertifikat ganda, batas tanah yang saling tumpang tindih antarmasyarakat. Dan sebaiknya Badan Pertanahan Nasional Kota Palu dalam menyelesaikan sengketa tanah dapat menunjuk pihak mediator yang sudah mempunyai sertifikat mediator bukan menunjuk berdasarkan jabatan yang ada dalam struktur pertanahan .

DAFTAR PUSTAKA

- Ali Achmad Chomzah, 2002. Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya, Cetakan Pertama, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Abdul Kadir Muhammad, 2004. Hukum dan Penelitian Hukum, Citra Aditya Bakti : Bandung.
- Adhaper, 2015. "Tipologi Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya", Jurnal Hukum Acara Perdata.
- Dr. J. Andi Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, laksana justitia, Surabaya.
- Parlindungan A.P., 2002. Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Cetakan Kesembilan, Bandung.
- Supriadi, 2015, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Group, Jakarta.

⁷ Rahab, kepala seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan BPN Kota Palu, Wawancara tanggal 04 maret 2020.

Adrian Sutedi. 2006 (Iii). Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah. Jakarta. Penerbit Cipta Jaya.

Boedi Harsono, 2005, Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya, Djambatan, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945 (Perubahan ke-4).

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.

Peraturan perundang-undangan organik sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Keputusan Kepala BPN Republik Indonesia No.34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.