



## Penerapan asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam penyelesaian sengketa tanah hak milik

Dita Ernanda<sup>1</sup>, Istislam<sup>2</sup>, Yuliati<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Dita Ernanda; Magister Hukum Universitas Brawijaya; Jalan MT. Haryono 169 Malang; 65145; Jawa Timur; Indonesia.

<sup>2</sup>Istislam; Fakultas Hukum Universitas Brawijaya; Jalan MT. Haryono 169 Malang; 65145; Jawa Timur; Indonesia.

<sup>3</sup>Yuliati; Fakultas Hukum Universitas Brawijaya; Jalan MT. Haryono 169 Malang; 65145; Jawa Timur; Indonesia.

### ARTICLE INFO

#### Article history:

Received 2020-12-23

Received in revised form  
2021-02-02

Accepted 2021-04-01

#### Kata kunci:

Asas Umum Pemerintahan yang Baik; Sengketa; Tanah.

#### Keywords:

General Principles of Great Governance; Dispute; Land.

DOI: <https://doi.org/10.26905/idjch.v12i1.4226>

#### How to cite item:

Ernanda, D., Istislam., Yuliati. (2021). Penerapan asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam penyelesaian sengketa tanah hak milik. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 12(1), 32-40. doi:10.26905/idjch.v12i1.4226.

### Abstrak

Tulisan ini bertujuan untuk menganalisis Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam prinsip yang digunakan sebagai acuan dalam penggunaan wewenang bagi Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Metode penelitian dengan metode Yuridis Empiris karena meneliti pelaksanaan AUPB sebagai salah satu dasar pengujian keabsahan perbuatan pemerintah yaitu berupa penyelesaian sengketa/konflikpertanaha hak milik. Berdasarkan hasil pembahasan diperoleh bahwa pejabat pemerintahan atau organisasi pemerintahan wajib menerapkan hal tersebut untuk menciptakan keadilan dan kesejahteraan dalam masyarakat. Tentu hal ini juga patut dilaksanakan pada penyelesaian sengketa, khususnya penyelesaian sengketa tanah. Penelitian ini berfokus pada penerapan AUPB dalam penyelesaian sengketa tanah pada oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, karena masih banyaknya ditemui berbagai polemik dalam penyelesaiannya. Faktor hukum sebagai penghambat dari segi struktur hukum adalah terhadap obyek yang telah terbit suatu hak atas tanah dan objek tersebut sedang menjadi obyek perkara di pengadilan dan BPN menjadi pihak dalam perkara, terkait KKP SKP yang telah dilakukan pengentrian data maka beberapa pelayanan pendaftaran tanah akan terkunci/terblokir oleh sistem. Faktor non hukum sebagai penghambat penyelesaian sengketa tanah adalah para pihak yang sulit diajak bekerjasama dalam proses penyelesaian sengketa tanah mengakibatkan proses penyelesaian sengketa menjadi terhambat.

### Abstract

This paper aims to understand the General Principles of Good Governance in the principles used as a reference in the use of authority for Government Officials in

Corresponding Author:

\* Dita Ernanda.

E-mail address: [ernadadita@gmail.com](mailto:ernadadita@gmail.com).

*issuing decisions and / or actions in government administration. The research method is the juridical empirical method because it examines the implementation of AUPB as one of the bases for testing the validity of government actions, namely the settlement of disputes / conflicts over property rights. Based on the results of the discussion, it is found that government officials or government organizations are obliged to apply this to create justice and welfare in society. Of course this should also be implemented in dispute resolution, particularly land dispute resolution. This research focuses on the application of AUPB in the settlement of land disputes at the Malang City Land Office, because there are still many polemics in its resolution. Faktor law sebagai penghambat dari terms of legal structure adalah terhadap object yang telah published suatu hak atas tanah dan the object sedang menjadi object perkara in pengadilan dan BPN menjadi pihak dalam perkara, terkait CTF SKP yang telah dilakukan pengentrian data maka beberapa pelayanan pendaftaran tanah akan locked / blocked by the system. Non-legal factors as an obstacle to dispute settlement are the parties who are difficult to do to work together in the process of dispute resolution but never lead to zinc resolution.*

---

## **1. Latar Belakang**

*Good Governance* atau penyelenggaraan pemerintahan yang baik diartikan sebagai suatu mekanisme dan praktek serta tata cara pemerintahan dan warga negara yang digunakan untuk mengatur sumber daya dan untuk memecahkan masalah-masalah public (Hetifa, 2003). Lembaga Administrasi Negara (LAN) mengartikan konsep *good governance* sebagai suatu proses penyelenggaraan kekuasaan negara dalam melaksanakan pelayanan public yang baik.

LAN juga menegaskan bahwa suatu pemerintahan yang baik apabila dilihat dari segi aspek fungsinya bisa ditinjau dari apakah sebuah pemerintah telah menjalankan fungsinya dengan efektif dan efisien dalam upayanya untuk mendapat tujuan yang telah ditetapkan atau sebaliknya (Widodo, 2001). Wujud pemerintahan yang baik menurut LAN ialah penyelenggaraan suatu pemerintahan negara yang solid, bertanggung jawab, efisien dan efektif dengan menjaga keseimbangan interaksi yang konstruktif antara penyelenggara negara, sektor swasta serta masyarakat. Oleh karena itu, sebagai upaya untuk mewujudkan *good governance*, penyelenggara negara berpedoman pada suatu

aturan hukum yang berlaku, selain itu dalam pelaksanaannya juga diperlukan adanya Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB).

Salah satu lembaga pemerintah yang menerapkan AUPB adalah Kantor Pertanahan Kota Malang (untuk penulisan selanjutnya disingkat Kantah Kota Malang). Saat ini Kantah Kota Malang merupakan instansi pemerintah dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Sejak tanggal 27 Oktober tahun 2014, BPN RI berada dibawah naungan Menteri Agraria dan Tata Ruang sehingga BPN RI diubah menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang BPN RI yang kemudian ditetapkan pada 21 Januari 2015 (Ali, 2009).

BPN RI melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dimana salah satu tugas dan fungsi BPN RI adalah perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan (Fattah, 2013). Penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan diatur dalam regulasi khusus kasus per-

tanahan yaitu Permen ATR/KaBPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus. Penyelesaian kasus pertanahan memiliki tujuan diantaranya adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum serta keadilan terkait penguasaan tanah, pemilikan tanah, penggunaan tanah, dan pemanfaatan tanah.

Kota Malang merupakan kota dengan pertumbuhan perekonomian yang cukup pesat ditandai dengan meningkatnya kebutuhan terhadap lahan dan/atau tanah baik untuk industri, perumahan ataupun perkantoran. Namun meningkatnya kebutuhan terhadap tanah dan/atau lahan tersebut juga menimbulkan sengketa atas tanah tersebut. Pada tahun 2018 sampai dengan tahun 2019, Kantor Kota Malang menerima 11 (sebelas) pengaduan sengketa tanah. Masalah pertanahan yang sering menjadi sengketa adalah terkait penguasaan dan kepemilikan tanah.

Penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh pejabat Kantor Kota Malang dimaksudkan untuk mengetahui riwayat dan akar permasalahan, merumuskan suatu kebijakan strategis dalam penyelesaian sengketa, dan menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Dengan maksud dan tujuan tersebut, maka selain berpedoman pada peraturan hukum yang berlaku, pejabat Kantor Kota Malang harus berpedoman pada AUPB (Widjaja, 2002). Hal tersebut juga merupakan bentuk suatu pemerintahan yang baik atau *good governance*. Namun pada tatanan empirik tidak semua penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh Kantor Kota Malang membuahkan hasil. Tidak jarang kesepakatan antara kedua belah pihak yang bersengketa pada proses penyelesaian sengketa tanah di Kantor Kota Malang tidak tercapai.

Selain itu, pada proses penyelesaian sengketa pertanahan, pejabat Kantor Kota Malang harus mempertimbangkan perihal faktor-faktor yang berhubungan dengan prosedur dan isi keputusan atau penetapan, mendengar serta mempertimbangkan berbagai alasan yang diutarakan oleh pihak yang berkepentingan, mempertimbangkan semua akibat

hukum yang mungkin bisa muncul dari keputusan/ketetapan yang dihasilkandengan cermat dan teliti. Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini ialah penerapan AUPB yang dilaksanakan oleh Pejabat Kantor Pertanahan Kota Malang dalam penyelesaian sengketa tanah hak milik.

## **2. Metode**

Penelitian ini adalah penelitian dengan metode Yuridis Empiris karena meneliti pelaksanaan AUPB sebagai salah satu dasar pengujian keabsahan perbuatan pemerintah yaitu berupa penyelesaian sengketa/konflik pertanahan hak milik yang dilakukan oleh pejabat Kantor Pertanahan Kota Malang.

## **3. Pembahasan**

### **3.1 Penerapan asas umum pemerintahan yang baik yang dilaksanakan oleh pejabat kantor pemerintahan Kota Malang dalam penyelesaian sengketa tanah hak milik**

Kantor Pertanahan Kota Malang sebagai instansi negara yang diberi kewenangan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan selama ini belum pernah menyelesaikan sengketa pertanahan berdasarkan inisiatif dari Kementerian. Kantor Pertanahan Kota Malang menyelesaikan sengketa pertanahan berdasarkan pengaduan dari pihak yang bersengketa dan/atau atas dasar putusan pengadilan yang sudah inkraht. Kantor Pertanahan Kota Malang sebagai instansi negara yang diberi kewenangan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan selama ini belum pernah menyelesaikan sengketa pertanahan berdasarkan inisiatif dari Kementerian.

Menurut Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Kota Malang, pengaduan ialah laporan yang diajukan oleh pihak

yang dirugikan pihak lain ke Kantor Pertanahan Kota Malang dengan cara memasukkan surat pengaduan melalui loket informasi. Pengaduan tersebut berupa surat masuk dimana isi dari surat tersebut adalah kronologi dan/atau permohonan untuk menyelesaikan sengketa tanah. Surat masuk tersebut kemudian di registrasi oleh bagian tata usaha dan kemudian didisposisi ke kepala kantor pertanahan dan seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan. Sedangkan yang dimaksud dengan permohonan berdasarkan pelaksanaan putusan pengadilan adalah permohonan yang menjadikan putusan pengadilan ikhrecht sebagai dasar permohonan pengaduan.

Kantah Kota Malang, yang paling sering menjadi sengketa adalah penguasaan dan pemilikan tanah sebagaimana data dari Kantah Kota Malang yang menyakatan bahwa pada kurun waktu tahun 2018 sampai dengan 2019, terdapat 11 (sebelas) sengketa tanah yang didaftarkan pada Kantah Kota Malang berdasarkan pengaduan masyarakat yaitu berupa surat pengaduan dan 2 (dua) sengketa tanah yang didaftarkan dengan dasar putusan pengadilan dengan permasalahan tanah yang sering menjadi sengketa adalah terkait penguasaan dan pemilikan tanah. Dari 11 permohonan tersebut, terdapat 7 permohonan dengan objek sengketa berupa sertipikat hak milik, 2 permohonan dengan objek sengketa berupa sertipikat hak guna bangunan, 1 permohonan dengan objek sengketa berupa sebuah permohonan konversi dan 1 permohonan dengan objek sengketa berupa tanah negara bekas hak guna bangunan (Asshiddiqie, 2004).

Dasar penyelesaian sengketa pertanahan adalah inisiatif kementerian dan pengaduan masyarakat namun pada tahun 2018 sampai dengan tahun 2019 Kantah Kota Malang menyelesaikan sengketa pertanahan berdasarkan pengaduan dari pihak yang bersengketa dan/atau berdasarkan atas pengaduan yang didalamnya terdapat putusan pengadilan yang sudah inkrecht. Pengaduan akan diterima, maka dilaksanakan

pengumpulan data dan analisis untuk mengetahui apakah sengketa tanah tersebut kewenangan kementerian atau bukan. Apabila sengketa tersebut merupakan kewenangan KemenATR/BPN Kantah Kota Malang maka sengketa tersebut dilaporkan ke Kepala Kantor Pertanahan, namun jika sengketa tersebut bukan kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Malang maka diberikan penjelasan tertulis kepada pengadu atau diberi inisiatif untuk mediasi.

Pengaduan ialah laporan suatu keberatan yang diajukan oleh pihak yang dirugikan ke Kantor Pertanahan Kota Malang dengan cara memasukkan surat pengaduan melalui loket informasi (Abdullah, 2002). Pengaduan tersebut berupa surat masuk dimana isi dari surat tersebut adalah kronologi dan/atau permohonan untuk menyelesaikan sengketa tanah. Surat masuk tersebut kemudian di registrasi oleh bagian tata usaha dan kemudian didisposisi ke kepala kantor pertanahan dan seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan. Sedangkan yang dimaksud dengan permohonan berdasarkan pelaksanaan putusan pengadilan adalah permohonan yang menjadikan putusan pengadilan ikhrecht sebagai dasar permohonan pengaduan.

Penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan oleh Kantah Kota Malang berdasarkan Permen ATR/KaBPN tersebut bertujuan memberikan suatu kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan tanah, pemilikan tanah, penggunaan tanah, dan pemanfaatan tanah. Oleh sebab itu, maka pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah seharusnya tidak hanya berpedoman pada peraturan yang berlaku namun juga harus berpedoman pada AUPB.

Permen ATR/KaBPN No. 11/2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan tidak memuat secara khusus terkait AUPB yang harus diterapkan dalam proses penyelesaian sengketa tanah (Pratiwi, 2016). Namun, sebagai lembaga pemerintah yang melaksanakan tugas pemerintahan dalam bidang

pertanahan maka AUPB diperlukan sebagai acuan atau pedoman pejabat Kantah Kota Malang dalam menggunakan kewenangannya mengeluarkan suatu keputusan atau tindakan saat menyelenggarakan tugas pemerintahan. AUPB diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Dasar penyelesaian sengketa/konflik pertanahan menurut Pasal 4 Permen ATR/KaBPN No. 11 Tahun 2016 menyebutkan bahwa "penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan berdasarkan: (a) inisiatif dari Kementerian; atau (b) pengaduan masyarakat". Namun, pada tatanan empirisnya, pada kurun waktu tahun 2018 dan tahun 2019, Kantah Kota Malang hanya menyelesaikan sengketa yang berasal dari pengaduan masyarakat. Pengaduan masyarakat tersebut berupa surat permohonan penyelesaian biasa dan surat permohonan penyelesaian sengketa dengan dasar putusan pengadilan yang *inkracht*. Permohonan penyelesaian sengketa tanah tanpa putusan pengadilan akan diselesaikan dengan cara mediasi.

Sengketa tanah yang sudah di daftarkan akan diseleksi terlebih dahulu setelah dilakukan pengumpulan data dan analisis. Analisis bertujuan untuk mengetahui apakah sengketa tersebut masuk ke dalam wilayah kewenangan kementerian atau bukan kewenangan kementerian. Sengketa/konflik tanah yang bukan kewenangan kementerian adalah sengketa-sengketa yang tidak termasuk dalam Pasal 11 angka (3) Permen ATR/KaBPN No. 11 Tahun 2016. Untuk sengketa yang merupakan kewenangan kementerian, selanjutnya akan di laporkan kepada Kepala Kantor (Bappenas, 2002), sebaliknya untuk sengketa yang bukan kewenangan kementerian maka akan diberikan penjelasan tertulis kepada pengadu atau diberi inisiatif untuk melakukan penyelesaian sengketa dengan cara mediasi.

Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa pertanahan dengan teknik pendekatan *win-win solution* dan proses serta cara yang jauh lebih

seederhana yang bertujuan untuk memberikan keadilan bagi para pihak dengan dibantu oleh pejabat kantah kota malang sebagai mediator sebagai penampung aspirasi. Akhir dari suatu proses penyelesaian sengketa pertanahan adalah hasil kesepakatan dari para pihak yang berselisih yaitu berdamai atau memilih untuk tidak berdamai (Moleong, 2004). Apabila sengketa/konflik tanah tersebut tidak dapat diselesaikan dengan cara mediasi di Kantah Kota Malang, maka para pihak dapat memilih untuk mendaftarkan sengketa ke Pengadilan. Dengan mendaftarkan sengketa pertanahan ke pengadilan, maka para pihak harus menaati peraturan hukum acara yang telah ditetapkan untuk prosesnya. Selain mediasi, penyelesaian sengketa tanah di Kantah Kota Malang juga berdasarkan adanya permohonan untuk menyelesaikan sengketa tanah berdasarkan putusan pengadilan yang sudah *inkracht* dimana hal tersebut diatur dalam Pasal 49 Permen ATR/KaBPN Nomor 11 Tahun 2016.

Putusan pengadilan yang sudah *inkracht* dilaksanakan atas dasar permohonan pihak yang berkepentingan ke Kantor Pertanahan Kota Malang. Setelah berkas permohonan diterima, kemudian diteliti dan belum memenuhi persyaratan, maka selanjutnya pejabat Kantah Kota Malang yang bertanggung jawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara secara tertulis memberitahukan kepada pemohon terkait kurang-lengkapannya berkas permohonan.

Apabila sudah didapatkan hasil penelitian, maka selanjutnya dilakukan analisis putusan pengadilan. Jika ditemukan adanya data yang masih kurang maka pejabat yang berwenang dapat melakukan pengumpulan data-data yang dibutuhkan. Apabila putusan pengadilan tersebut berkaitan dengan keputusan pemberian hak, pembatalan hak penegasan hak, konversi, atau pengakuan hak, maka hasil analisis data tersebut kemudian disampaikan langsung oleh kepala kantah kepada kepala kanwil BPN yang selanjutnya disampaikan kepada

## Penerapan asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam penyelesaian sengketa tanah hak milik

*Dita Ernanda, Istislam, Yuliati*

Menteri oleh Kepala Kanwil disertai dengan data yang berkaitan dengan sengketa/konflik/perkara pertanahan. Setelah Kanwil BPN/Menteri menerima hasil analisis putusan pengadilan, selanjutnya dilakukan kajian dan pemeriksaan lapang; paparan jika diperlukan; dan kemudian menyusun serta menyampaikan Laporan Penyelesaian. Kegiatan dalam rangka penyelesaian Sengketa tersebut berlaku secara mutatis mutandis dalam agenda melaksanakan suatu putusan pengadilan.

Pelaksanaan putusan pengadilan di Kantah Kota Malang dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan. Keputusan pembatalan diterbitkan oleh Kepala Kantah Kepala Kanwil BPN yang dilakukan atas nama Menteri ATR/KaBPN dan kemudian dilaporkan kepada Menteri dengan batas waktu 7 hari kerja semenjak keputusan pembatalan diterbitkan. Setelah dilaksanakannya putusan pembatalan, maka Kepala Kantah menginformasikan ke pemegang aset yang hak atas tanahnya dibatalkan untuk melakukan penghapusan aset/aktiva tetap. Pelaksanaan putusan pengadilan yang sudah inkraht wajib dilaksanakan terkecuali ada alasan sah untuk tidak melaksanakannya.

Berdasarkan penjelasan terkait penerapan AUPB dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Malang, dapat ditarik kesimpulan bahwa Kantah Kota Malang belum sepenuhnya menerapkan AUPB dalam kegiatan penyelesaian sengketa tanah. Berdasarkan data dari Kantah Kota Malang, dapat diketahui bahwa pada penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi.

Permohonan kepada Kantah Kota Malang belum menerapkan "asas pelayanan yang baik" karena belum memberikan pelayanan dengan prosedur yang jelas pada tahap permohonan atau pendaftaran surat pengaduan. Tahap pemeriksaan berkas, pejabat kantah Kota Malang tidak dapat menerapkan "asas kecermatan" karena tidak lengkapnya berkas sehingga tidak memenuhi ketentuan

Pasal 10 ayat 1 huruf d UU No. 30 Tahun 2014 (Indarwati, 2010).

Tidak dilaksanakannya pencatatan pelaksanaan mediasi dan hasil pelaksanaan mediasi sebagaimana ketentuan peraturan perundang undangan maka pejabat Kantah Kota Malang tidak menerapkan asas kepastian hukum sebagaimana bunyi penjelasan pada Pasal 10 ayat 1 huruf a UU No. 30 Tahun 2014. Selain itu pada penyelesaian sengketa tanah berdasarkan putusan pengadilan yang inkraht tidak diterapkan AUPB pada saat dilaksanakannya paparan dimana peserta paparan terdiri dari Kepala Kantah Kota Malang, seluruh kepala seksi dan beberapa kepala subseksi yang bidangnya berkaitan dengan sengketa yang sedang dipaparkan, dan tidak ada pihak dari luar kantor.

Hal di atas bertentangan dengan ketentuan dalam pasal 21 ayat (3) Permen ATR/KaBPN No. 11 Tahun 2016. Apabila paparan dilakukan dengan tujuan untuk mengumpulkan pendapat dari peserta paparan, mempertajam pengkajian sengketa dan memperoleh kesimpulan dan/atau saran, maka seharusnya pada saat dilakukan paparan juga melibatkan pihak lain seperti pihak akademisi dimana pihak akademisi tersebut dapat memberikan pendapat pandangan, kritik dan saran dengan dasar keilmuan yang ada sehingga hasil dari paparan tersebut dapat maksimal karena apabila peserta paparan hanya terdiri dari pejabat Kantah Kota Malang maka kegiatan paparan tersebut memiliki celah atau peluang untuk kemudian terjadi sengketa kembali, dan juga dengan adanya pihak luar sebagai contoh pihak akademisi maka hasil paparan yang diperoleh pun menjadi objektif.

Tujuan dari penyelesaian sengketa tanah adalah memberikan suatu kepastian hukum serta keadilan terkait penguasaan tanah, kepemilikan tanah, penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah. Apabila dikaitkan dengan teori utilitarisme yang menyebutkan bahwa menurut Hamidi (2010), tujuan hukum adalah untuk menciptakan suatu keter-

tiban dalam masyarakat disamping tujuan untuk memberikan keadilan serta manfaat yang besar untuk masyarakat, maka seharusnya penyelesaian sengketa/konflik pertanahan yang dilakukan oleh Kantah Kota Malang dapat memberikan hasil yang sesuai dengan tujuan tersebut. Sebagai instansi yang memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, Kantah kota Malang diharapkan dapat melakukan penyelesaian sengketa tanah dengan menggunakan peraturan yang berlaku dan juga berpedoman pada AUPB agar proses dan hasil yang dicapai tidak berpotensi merugikan pihak manapun.

### 3.2 Faktor Pendukung dan faktor Penghambat

Faktor pendukung yang dimiliki Kantor Pertanahan Kota Malang dalam tugasnya melaksanakan penyelesaian sengketa tanah terdiri dari faktor hukum dan faktor non hukum.

#### 1. Faktor Pendukung

##### a. Faktor Hukum

Faktor hukum dari segi substansi hukum diantaranya adalah: a. Adanya aturan yang mengatur diantaranya Permen ATR/KaBPN No. 16 Tahun 2011 mengenai Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Permen ATR/ KaBPN No. 38 Tahun 2016 mengenai Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan; b. Permohonan (berkas) pengaduan kasus pertanahan sesuai dengan kriteria dan persyaratan pengaduan kasus pertanahan di BPN; c. Kelengkapan alat bukti dan adanya saksi dalam pengajuan pengaduan kasus pertanahan.

Faktor hukum dari segi struktur hukum adalah pada pelaksanaan kegiatan kantor pertanahan kota Malang dalam menyelesaikan kasus pertanahan dibantu oleh para pejabat kantor pertanahan kota Malang yang memiliki tugas dan wewenang

untuk menyelesaikan sengketa tanah. Apabila terdapat sengketa yang mengharuskan untuk membentuk tim penyelesaian sengketa, maka Kepala Kanwil BPN/menteri akan membentuk suatu khusus yaitu Tim Penyelesaian Sengketa dan konflik yang memiliki tugas untuk melakukan pengkajian atas sengketa/konflik yang ditangani, melakukan pemeriksaan lapang berkaitan objek sengketa/konflik, dan paparan kasus pertanahan apabila diperlukan, kemudian menyusun serta menyampaikan laporan terkait penyelesaian sengketa, konflik dan/atau kasus pertanahan. Sedangkan faktor hukum dari segi budaya hukum adalah para pihak kooperatif dan para pihak menerima keputusan BPN.

#### b. Faktor Non Hukum

Faktor non hukum sebagai pendukung dalam kegiatan penyelesaian sengketa pertanahan di Kantah Kota Malang adalah adanya sarana dan prasarana yang turut menunjang pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Malang membuat proses penyelesaian sengketa tanah lebih maksimal. Seperti adanya ruangan untuk mediasi, ruangan untuk gelar perkara dan alat transportasi untuk melakukan kegiatan pengumpulan data dan peninjauan lokasi objek sengketa tanah.

#### 2. Faktor Penghambat

##### a. Faktor hukum

Faktor hukum sebagai penghambat dari segi substansi hukum adalah: 1. Tidak ada suatu peraturan perundangan yang mengatur secara spesifik terhadap hal tersebut, begitu juga pencatatan blokir dan sita atas bidang tanah yang terbit hak dan sedang menjadi obyek sengketa di pengadilan; 2. Mekanisme permohonan pembatalan tidak jelas apakah diperlukan pendaftaran

berdasarkan Perpres No. 128 Tahun 2015 atau tidak; 3. Pelaksanaan pengumuman sebagai tindak lanjut dari terbitnya SK Pembatalan suatu hak berdasarkan putusan pengadilan belum diatur secara tegas ketentuan mengenai pelaksanaan dan jangka waktu pengumuman; 4. Permen ATR/KaBPN No. 11 Tahun 2016 belum mengatur secara tegas terkait menindaklanjuti pelaksanaan putusan inkra-ct yang diperlukan penerbitan sertipikat pengganti, berbeda dengan Pasal 57 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 maupun PMNA No. 3 Tahun 1997 yang telah mengatur dengan tegas penerbitan sertipikat pengganti.

Faktor hukum sebagai penghambat dari segi struktur hukum adalah terhadap obyek yang telah terbit suatu hak atas tanah dan objek tersebut sedang menjadi obyek perkara di pengadilan dan BPN menjadi pihak dalam perkara, terkait KKP SKP yang telah dilakukan pengentrian data maka beberapa pelayanan pendaftaran tanah akan terkunci/terblokir oleh sistem. Sedangkan pihak lain dalam perkara tersebut meminta untuk dilakukan pencatatan pemblokiran secara otomatis dengan sistem tersebut akan terhalangi/tidak terakomodasi. Faktor hukum sebagai penghambat dari segi budaya hukum adalah tidak kooperatifnya para pihak selama proses penyelesaian sengketa terutama pada penyelesaian sengketa dengan menggunakan cara mediasi yang tentu membutuhkan kehadiran pihak-pihak yang di undang agar penanganan sengketa tersebut dapat terlaksana dan tidak mengulur waktu.

b. Faktor non hukum

Faktor non hukum sebagai penghambat penyelesaian sengketa tanah adalah para pihak yang sulit diajak bekerjasama dalam

proses penyelesaian sengketa tanah mengakibatkan proses penyelesaian sengketa menjadi terhambat. Kantah Kota Malang juga masih belum ada sistem pengaduan yang pasti dapat dilihat dari belum adanya formulir atau blanko pengaduan, jika ada masyarakat yang ingin melakukan pengaduan tentang pejabat yang tidak berkelakuan baik dalam penyelesaian sengketa, sarana prasarana untuk menunjang pengaduan tersebut belum ada.

Sebaiknya pemerintah melakukan revisi terhadap Permen ATR/KaBPN No. 11 tahun 2016 mengenai penyelesaian kasus pertanahan terkait harus ada asas yang wajib digunakan dalam proses penyelesaian sengketa/konflik tanah agar proses penyelesaian sengketa/konflik tanah dapat dilaksanakan dengan maksimal. Selain itu, pada aplikasi komputerisasi pertanahan juga harus diubah terkait jalannya permohonan untuk penyelesaian sengketa tanah agar tidak pemohon tidak menunggu terlalu lama hanya untuk disposisi berkas atau permohonan penyelesaian sengketa tanah dari loket pendaftaran sampai pada seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan. Pemerintah dapat memperbaharui atau mengembangkan peraturan terkait penyelesaian sengketa tanah, karena masih banyak peraturan-peraturan yang masih kosong dan sangat dibutuhkan untuk mencapai kepastian dan kemanfaat hukum.

#### **4. Simpulan**

Dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, pejabat Kantah Kota Malang berpedoman pada Permen ATR/KaBPN No. 11 Tahun 2016 mengenai penyelesaian kasus pertanahan serta AUPB. Selain itu pada proses pelaksanaannya juga sudah didukung dengan sarana dan prasarana. Namun meskipun demikian, masih ada prosedur yang ternyata sulit diterapkan sesuai peraturan yang berlaku dan tidak menggunakan AUPB sebagai pedoman, dan

Permen ATR/KaBPN juga tidak jelas mengatur terkait pelaksanaan permohonan pembatalan, ketidakjelasan pengaturan pelaksanaan pengumuman dalam memenuhi asas publisitas dan belum diaturnya perihal menindaklanjuti pelaksanaan putusan *inkracht* yang diperluka penerbitan sertipikat pengganti. Selain itu masih banyaknya pihak yang sulit diajak berkerjasama dalam proses penyelesaian sengketa tanah yang mengakibatkan terhambatnya proses penyelesaian.

### DaftarPustaka

- Abdullah, Kasman. 2002. Penyelenggaraan Pemerintahan Dalam Konsep Good Governance. *Jurnal Meritokrasi*. Vol. 1 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Makassar.
- Ali, Tubagus Haedar. 2009. *Perkembangan Kelembagaan Pertanahan/ Agraria dan Keterkaitannya dengan Penataan Ruang*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Asshiddiqie, Jimly. 2004. *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. PSHTN FHUI. Jakarta.
- Bappenas. 2002. *Tingkat Pemahaman Aparatur Pemerintah terhadap Prinsip-Prinsip Tata Pemerintahan yang Baik*. Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. Jakarta.
- Fattah, Damanhuri. 2013. Teori Keadilan Menurut John Rawls. *Jurnal TAPIS*. Volume 9 Nomor 2 Juli - Desember.
- Ganindha, R. and Sukarmi, S., 2020. Peran pemerintah daerah dalam mendukung potensi indikasi geografis produk pertanian. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 11(2), pp.211-221.
- Hamidi. 2010. *Metode Penelitian dan Teori Komunikasi*. UMM Press. Malang.
- Indarwati, Nyianda. 2010. Mewujudkan Good Governance Era reformasi Birokrasi Publik Dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara di Indonesia. *Student Journal*, Universitas Sriwijaya. Palembang.
- Moleong, Lexy J. 2004. *Metode Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya. Bandung.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indoensia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang *Penyelesaian Kasus Pertanahan*.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indoensia Nomor 8 Tahun 2015 tentang *Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN*.
- Peraturan Presiden Republik Indoensia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang *Badan Pertanahan Nasional*.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 Tentang *Kementerian Agraria dan Tata Ruang*.
- Pratiwi, Cekli Setya. dkk. 2016. *Penjelasan Hukum Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*. Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan (LeIP). Jakarta.
- Susilaningsih, T., 2019. PTSL Wujud Pelaksanaan Kewajiban Pemerintah untuk Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hukum Atas Kepemilikan Tanah. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 10(1), pp.87-95.
- Undang-Undang Republik Indoensia Nomor 30 Tahun 2014 tentang *Aministrasi Pemerintahan*.
- Widjaja, Gunawan. 2002. *Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.