



**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI LUAR
PENGADILAN (NON LITIGASI) MELALUI MEDIASI
TERHADAP PEMBLOKADEAN BANGUNAN
(Di Jalan Kavling Brebes, Ciledug, Kota Tangerang, Banten)**

Reni Tri Ambarwati, Devi Siti Hamzah Marpaung
Fakultas Hukum

ABSTRAK

Saat ini perselisihan yang terjadi di kehidupan masyarakat sangat lah beragam tak terkecuali persoalan sengketa tanah yang menjadi asumsi berita dihalayak masyarakat Indonesia. Tak main-main permasalahan yang menyangkut sengketa tanah pun bisa dibawa keranah hukum. Tetapi ada saja masyarakat yang kurang percaya menggunakan badan lembaga peradilan yang merupakan produk pemerintahan yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, untuk itu pemerintah mengatasi dengan memperbolehkan menggunakan penyelesaian dalam bentuk lain (sebuah alternatif), untuk mengatasi persoalan dalam bidang pertanahan, yaitu dengan penyelesaian diluar pengadilan (non litigasi), kabupaten ujungberung, daerah Provinsi Bandung.

Menggunakan pendekatan Yuridis normatif, pendekatan ini membahas dengan cara mengkaji Undang - undang yang ada dalam kasus dipenelitian ini. Yang digunakan adalah Undang - undang nomor 30 tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Permasalahan yang terdapat bidang pertanahan di wilayah Kabupaten Ciledug Tangerang, Banten, dipengaruhi oleh berbagai faktor, yaitu karena dekat dengan kantor pusat pemerintahan, pembangunan, pendidikan dan ekonomi, sehingga wajar permasalahan yang berhubungan dengan tanah menjadi hal yang rumit dan tak dapat di hindari, Salah satu bentuk permasalahan yang sering terjadi pada umumnya berada di Kabupaten Ciledug yaitu penutupan akses jalan suatu rumah oleh tetangga sendiri, sehingga membuat pemilik rumah menjadi terhambat melakukan aktifitas di luar rumah. Sudah berbagai cara oleh pihak- pihak yang berkonflik untuk mencari solusi sehingga permasalahan tersebut dapat diselesaikan, salah satu nya dengan menggunakan sistem penyelesaian alternatif untuk menyelesaikan sengketa pertanahan dengan melakukan mediasi, biasanya ada lembaga yang memfasilitasi sistem penyelesaian alternatif ini di kantor pertanahan kabupaten wilayah tanah yang disengketakan tersebut. Tujuannya sendiri dari pada penyelesaian melalui Mediasi ini adalah selain permasalahan sengketa pertanahan dapat diselesaikan, dinyatakan lebih efektif dan efisien, dengan biaya murah, waktu singkat, dengan sebuah syarat para pihak yang terkait dalam sengketa tersebut dapat menerima dengan rasa keadilan.

Kata Kunci : Mediasi, penyelesaian sengketa, tanah.

PENDAHULUAN

E-Mail : reni.triambawati10@gmail.com , devishm89@gmail.com

DOI : www.dx.doi.org/10.31604/justitia.v8i3.417-428

Publisher : ©2021 UM- Tapsel Press

Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu harta yang dimiliki oleh setiap manusia untuk menjalankan kehidupan. Sehingga penting bagi kehidupan manusia dan tidak dapat dipisahkan apalagi manusia berasal dari tanah dan kembali ke tanah. Keseharian manusia pun tak luput diperoleh dari tanah seperti bahan pangan dengan cara yang berbeda-beda. Dari perkembangan dulu sampai sekarang pasti ada saja permasalahan yang bersinggungan dengan pertanahan ini, masalah tanah pun dapat menimbulkan persengketaan dan permusuhan antar masyarakat bahkan sesama keluarga. Negara Indonesia yang memiliki sumber tanah yang mengandung unsur hara yang tinggi dan memiliki fungsi yang sangat penting bagi mendukung kehidupan masyarakat Indonesia.

Bidang tanah yang dilakukan oleh masyarakat Indonesia sebagian besar menyangkut tanah, seperti bidang ekonomi yang dominan memiliki aktifitas manusia menggunakan tanah. Dalam sejarah yang terjadi pada peradaban manusia, tanah memiliki faktor yang paling utama untuk menentukan setiap fase atau zaman peradaban. Sehingga tanah dapat dikatakan memiliki nilai ekonomis yang tinggi serta dalam filosofis, kultur dan sosial, sehingga tak heran bahwa tanah menjadi aset yang sangat berharga dan dapat menimbulkan sebagai konflik dan pertentangan.

Sengketa atau perselisihan adalah suatu pandangan atau pendapat yang berbeda antara 2 orang atau lebih dan bisa personal maupun badan hukum yang memiliki ketidakpuasan dengan usaha yang dilakukan pihak lain sehingga muncul ketidakadilan. Beberapa teori yang menyebabkan timbulnya konflik, yaitu :

1. Teori hubungan di masyarakat, teori ini menyebutkan bahwa suatu konflik dapat disebabkan oleh perilaku yang bertentangan dengan norma jika dilakukan terus menerus, serta ada ketidakpercayaan dalam masyarakat;
2. Teori Identitas masyarakat, teori ini menyebutkan bahwa konflik dapat terjadi karena sekelompok orang - orang yang merasa identitasnya terancam oleh adanya pihak lain;
3. Teori Kesalahpahaman antar budaya, teori ini menyebutkan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda;
4. Teori Transformasi, teori ini menyebutkan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan yang berwujud dalam bidang-bidang social, ekonomi dan politik;
5. Teori Kebutuhan, teori ini menyebutkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi atau terhalang atau merasa dihalangi oleh pihak lain.

Penyelesaian perkara diluar pengadilan (Non litigasi) merupakan cara alternatif untuk menyelesaikan perkara atau sengketa karena dalam melakukan peradilan ini mengusun peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan. Kalau penyelesaian sengketa menggunakan lembaga pengadilan dianggap kurang efektif dan efisien, lebih lama penyelesaiannya dibandingkan melalui diluar pengadilan (non litigasi). Dengan begitu dari Mahkamah Agung sendiri sebagai penyelenggara peradilan tertinggi di Indonesia mulai membuat beberapa metode untuk mempercepat proses penyelesaian sengketa yang ada di Pengadilan. Salah satu gagasan bahwa yang cukup progresif antara lain adalah

pengintegrasian mediasi yang ada di pengadilan. Dengan begitu dikeluarkan Perma No. 2 Tahun 2003 oleh Mahkamah Agung. Tetapi karena berbagai sebab, mekanisme yang dibuat Mahkamah Agung tersebut sampai detik ini pun kurang dalam berbagai persiapan, Hal ini kemudian membuat Mahkamah Agung untuk secepatnya menyempurnakan dengan dikeluarkannya Perma No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Para pendiri Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) Menyadari nilai dari arti penting tanah dan merumuskan tentang tanah dan sumber daya alam secara ringkas tetapi sangat filosofis substansial di dalam Konstitusi, Pasal 33 Ayat (3) Undang - Undang Dasar 1945, sebagai berikut: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat"

Sebuah tembok beton dan kawat berduri setinggi 2 meter dengan panjang 80 meter dibuat oleh seseorang yang mengaku ahli waris ke rumah dan tempat usaha di Jalan Kavling Brebes, Ciledug, Kota Tangerang, Banten. pendirian tembok beton dan kawat berduri itu dilakukan secara sepihak selama 2 tahun sejak September 2019 hingga saat ini. Seseorang yang mengaku ahli waris melakukan aksi sepihak dengan menembok beton dan berkawat duri setinggi 2 meter dengan panjang 80 meter, ke rumah dan tempat usaha di Jalan Kavling Brebes, Ciledug, Kota Tangerang. Selama dua tahun para penghuni rumah, termasuk tiga anak kecil harus melompati pagar beton untuk akses keluar masuk. Untuk mempermudah, penghuni rumah memasang kayu untuk undak-undakan agar bisa mencapai luar pagar.

RUMUSAN MASALAH

Bagaimana cara penyelesaian sengketa pertanahan diluar pengadilan (non litigasi) melalui mediasi terhadap pemblokadean bangunan yang berada di jalan kavling brebes, ciledug, kota tangerang, banten?

METODE PENELITIAN

pendekatan Yuridis normatif, pendekatan ini membahas dengan cara mengkaji Undang-undang yang terkait dalam kasus dipenelitian ini. Yang digunakan adalah Undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa dan mengali informasi lewat surat kabar online.

Tinjauan Pustaka

Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)

Penyelesaian diluar pengadilan atau lebih dikenal dengan istilah non litigasi adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan tanpa adanya keputusan hakim atau lembaga pemerintahan lainnya didasarkan pada kesepakatan bersama oleh para pihak yang bersengketa. Sehingga Penyelesaian sengketa alternatif diluar pengadilan (Non Litiasi) dalam sistem hukum Indonesia yang sudah diatur dalam Undang - Undang Nomor 30 Tahun 1999 dikenal beberapa metode adalah Arbitrase, Mediasi, Konsiliasi, Negosiasi, Konsultasi dan Penilaian Ahli, ini semua adalah cara alternatif untuk menyelesaikan sengketa diluar pengadilan (Non Litigasi). Dari macam macam penyelesaian tersebut bawasannya dilakukan untuk menyelesaikan sengketa. Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa Sengketa - sengketa tersebut dapat dikatakan Suatu situasi dimana ada pihak - pihak yang dirasa mengalami kerugian oleh pihak lain. Pihak tersebut yang merasa dirugikan dapat menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua dan apabila pihak kedua tidak

menanggapi atau acuh dan memuaskan pihak pertama, serta menunjukkan perbedaan pendapat, yang dapat diawali adanya kontrak maupun tidak diawali kontrak.

Jenis - jenis penyelesaian sengketa diluar pengadilan berdasarkan atas hukum dan bukan bersifat main hakim sendiri. Atau juga disebut sebagai mekanisme penyelesaian sengketa diluar pengadilan dengan mempertimbangkan segala bentuk efisiensiya dan untuk tujuan yang akan datang sekaligus menguntungkan bagi para pihak yang bersengketa.

1. Perma Nomor 2 tahun 2003 Tentang Prosedur Mediasi Dipengadilan Yang Kemudian Digantikan Oleh Perma No.1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Dipengadilan, Perubahan Atas Perma No 1 Tahun 2008
2. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2000 Tentang Lembaga Penyedia Jasa Pelayanan Sengketa Lingkungan Hidup Diluar Pengadilan
3. Perma Nomor 1 Tahun 2016

Macam Macam Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)

Negosiasi

Salah satu jenis metode alternatif penyelesaian sengketa yaitu negosiasi. Negosiasi merupakan proses dimana adanya komunikasi kepada kedua boleh pihak atau lebih, masing - masing memiliki tujuan serta sudut pandang mereka sendiri, berupa untuk mencapai kesepakatan yang diinginkan atau dapat memberi kepuasan antara kedua belah pihak tersebut mengenai mengenai masalah masalah yang sama. Dapat suatu proses bekerja untuk mencapai suatu perjanjian dengan pihak lain. . Dalam negosiasi memiliki kelebihan untuk menyelesaikan suatu sengketa yaitu Pihak-pihak yang bersengketa sendiri yang akan menyelesaikan sengketa tersebut. Sehingga pihak-pihak yang berkonflik yang dapat mengontrol jalannya proses penyelesaian kearah yang diinginkan oleh kedua belah pihak.

Mediasi

Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan atau lebih dikenal non litigasi dengan melalui proses perundingan sehingga memperoleh kesepakatan para pihak yang berkonflik dengan dibantu oleh mediator mediator (Pasal 1 butir 1 Perma No. 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan) ditunjuk oleh para pihak yang berkonflik. Menurut para ahli dari John W Head, mediasi merupakan suatu prosedur penengahan dimana seseorang bertindak sebagai pihak yang menyediakan tempat untuk berkomunikasi antara para pihak yang bersengketa, sehingga opini mereka yang berbeda atas sengketa tersebut dapat dipahami dan mungkin diambil jalan tengah untuk mencapai perdamaian, tetapi tanggung jawab yang terpenting adalah untuk tercapainya suatu perdamaian para kedua pihak yang bersengketa.

Penyelesaian kasus melalui metode mediasi sudah lama dan sering dipakai dalam berbagai kasus-kasus bisnis, lingkungan hidup perburuhan, pertanahan, perumahan, sengketa konsumen, dan sebagainya yang merupakan perwujudan tuntutan masyarakat atas penyelesaian sengketa karena lebih cepat, efektif dan efisien. Pilihan penyelesaian sengketa melalui Mediasi di atur atau tersebar dalam beberapa aturan hukum, antara lain :

1. Undang - undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
2. Undang - undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

3. Undang – undang No. 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta
4. Peraturan Pemerintah No. 54 Tahun 2000 Tentang Lembaga Penyedia Jasa Pelayanan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup Di Luar
5. Undang – undang Paten
6. Undang – undang Merek
7. Undang – undang Rahasia Dagang
8. Undang – undang Desain Industri
9. Undang – undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

Konsiliasi

Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa yang memiliki kemiripan dengan mediasi yaitu terdapat keterlibatan pihak ke-3 yang bersifat netral atau tidak berpihak, sehingga diharapkan mampu membantu para pihak yang berkonflik dalam membantu penyelesaian sengketa para pihak dengan sebutan konsiliator. Yang membedakan dari moderator, pihak konsiliator pada umumnya lebih memiliki wewenang sehingga dapat mendorong atau memaksa para pihak agar lebih kooperatif dalam menyelesaikan sengketa tersebut.

Dengan kata lain Konsiliasi merupakan proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkan kepada suatu masalah sengketa dan orang - orang yang bertugas menguraikan atau menjelaskan fakta - fakta dan (biasanya setelah mendengar para pihak mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan) membuat usulan - usulan yang ada untuk suatu penyelesaian tersebut, namun keputusan tersebut tidak dapat mengikat. Karena konsiliator lah yang mempunyai kewenangan aktif.

Konsultasi

Konsultasi diartikan sebagai suatu bantuan yang diberikan kepada seseorang yang paham dan ahli dalam memenuhi standar kualifikasi pada keadaan tertentu mengetahui tentang diri mereka, mengembangkan potensi, membuat keputusan, menyelesaikan masalah. Menurut para ahli Dougherty dalam proses konsultasi akan melibatkan tiga pihak yaitu konselor, konsultee, dan konselii (pihak ketiga). Ketiga pihak tersebut adalah komponen layanan konsultasi yang menjadi syarat untuk menyelenggarakan kegiatan layanan ini.

Arbitrase

Arbitrase suatu metode penyelesaian konflik atau sengketa yang dilakukan di luar pengadilan umum. Metode ini didasarkan pada perjanjian yang dibuat secara tertulis oleh pihak - pihak yang memiliki kepentingan bersengketa. Arbitrase ini dijalankan atas dasar keinginan sendiri dari para pihak yang bersengketa untuk membuat perjanjian arbitrase. Arbitrase dijadikan sebagai metode alternatif yang bisa dipilih untuk menangani masalah hukum. Penyelesaian konflik melalui metode arbitrase ini diatur dalam pasal 1 ayat (1) Undang - Undang Nomor 30 Tahun 1999.

PEMBAHASAN

Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) dalam sengketa di Ciledug, Tangerang, Banten

Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa yang dipakai dalam kasus Di Jalan Kavling Brebes, Ciledug, Kota Tangerang, Banten tentang pembangunan pagar beton dengan tinggi 1,74 m yang menutupi akses jalan rumah milik H. Munir menggunakan mediasi. Mediasi itu sendiri adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator yaitu dari pihak kepala desa setempat. Sengketa ini berawal dari pelelangan suatu bangunan beserta tanah.

Diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 menyebutkan pada dasarnya, bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sehingga atas penguasaan dari negara memberi wewenang seperti untuk mengatur serta menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Menentukan dan mengatur hubungan - hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan - perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak atas tanah yang disebutkan di atas bawasannya memberi wewenang guna mempergunakan yang bersangkutan hanya diperlukan guna kepentingan yang langsung bersangkutan dengan penggunaan tanah tersebut dan pada batas - batas ketentuan Perundang - undangan yang berlaku. Sehingga dengan kata lain dapat mengalokasikan kekuasaan hak - hak atas tanah oleh negara kepada orang atau badan hukum yang dilakukan secara terukur supaya dapat digunakan bagi kelangsungan hidup setiap orang secara bersama-sama. Selain berwenang memberikan hak-hak atas tanah, negara juga memiliki kewenangan dalam memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak - hak atas tanah yang dimiliki oleh perorangan maupun badan hukum dalam rangka mensejahterakan kehidupan.

Sengketa ini tidak termula dari tahun 2019 dimulai dengan pembuatan pagar beton setinggi 1,75 m dengan panjang kurang lebih 300 meter yang dilakukan oleh pihak ahli waris dengan tujuan untuk menutup akses jalan dari pemilik rumah yang saat ini sedang ditempati dengan lahan 1080 m. Sebelumnya ada sengketa antara ahli waris terdahulu dengan pemilik tanah saat. Dari pihak pemilik bangunan pun kesulitan melakukan aktivitas dikarenakan akses keluar masuk di halangi oleh pagar beton tinggi setinggi 1.75 m. Segala upaya telah dilakukan oleh keluarga H. Munir dan masyarakat sekitar untuk menyelesaikan kasus sengketa atas pagar beton setinggi 1.75 m oleh pemilik ahli waris sebelumnya.

Jika keluarga H. Munir dan masyarakat ingin keluar mereka harus melompati dua pagar beton di depan rumah. Namun, jika tidak ingin susah, lewat jalan kuburan. Tidak ada pilihan yang mudah. Derita ini terpaksa dialaminya sendiri. Tetapi melewati jalan kuburan sangat lah tidak layak, karna hanya muat di lewati pejalan kaki motor pun tidak bisa lewat di jalan alternatif ini. Keluarga H. Munir dan masyarakat sekitar telah melaporkan pada pemerintahan atas kasus sengketa tanah atas pembuatan pagar beton setinggi 1.75m tetapi tidak ada balasan dari pihak ahli waris terdahulu yang saat ini Harry Mulya sebagai ahli warisnya. Padahal sudah sering di kirimi surat pemanggilan oleh aparat setempat tetapi Harry Mulya selalu mangkir dari panggilan.

Syarifudin selaku Camat di daerah Ciledug juga memaparkan bahwa sudah ada upaya jalur perdamaian melalui cara penyelesaian Mediasi. Namun dari pihak yang mengklaim tanah miliknya kurang Kooperatif, sangat jelas terlihat bahwa Harry Mulya

selaku ahli waris pemilik tanah sebelumnya selalu mangkir dari surat pemanggilan yang dikeluarkan oleh pemerintah. Daripihak kapolsek telah melakukan upaya mediasi dan hasilnya nihil tidak mendapat jalan keluar atas permasalahan sengketa tanah ini. Tidak hanya itu pak yasin selaku lawyears dari keluarga H. Munir telah melakukan langkah-langkah ke pemerintahan bawasannya sampai saat ini belum ada titik terangnya.

Sengketa ini bermula karena Ketika pembelian itu, keluarga H. Munir tidak mengetahui jika ada tanah jalan yang dimiliki oleh keluarga Almarhum Burhan. Luas tanah 4 meter itu, berdasarkan keterangan dari warga emang yang 2 meter merupakan hibah dari keluarga Anas Burhan. Karena dia punya lahan disitu sisa 2 meter hibah warga dari kavling Berebes

Ruli adik dari Harry mulya yang mengaku ahli warisnya membuat tembok beton. Alasannya, agar tanah miliknya juga dibeli. Waktu bulan September sudah dilakukan pemagaran yang dilakukan oleh alhammarhum Anas Burhan hak warisnya Ruli, dia minta dibeli tanah tersebut tapi tidak ketemu harganya, karena mahal. Jadilah pemagaran sepihak yang dilakukan oleh almarhum keluarga Anas Burhan. Harry mulya yang mengaku bahwa tembok dibuat diatas adalah tanah miliknya sendiri, tidak menggunakan atau mengganggu tanah milik H. munir yang saat ini ditempati oleh anaknya yaitu Hadiyanti.

Beberapa dibawah ini merupakan Dasar Hukum Mediasi adalah sebagai berikut:

1. Pasal 24 Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman
3. Lembaran Negara Nomor 8 Tahun 2004
4. Undang - Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, Lembaran Negara Nomor 73 Tahun 1985 dan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang - undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, Lembaran Negara Nomor 9 Tahun 2004 serta Tambahan Lembaran Negara Nomor 4359 Tahun 2004
5. Undang - Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, lembaran Negara Nomor 20 Tahun 1986, sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum Lembaran Negara Nomor 34 Tahun 2004
6. Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional dan Lembaran Negara Nomor 206 Tahun 2000
7. Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Lembaran Negara Nomor 73 Tahun 1989 sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 3 Tahun 2006, Lembaran Negara Nomor 22 Tahun 2006, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4611

Dasar Hukum Yang Digunakan Dalam Kasus Sengketa Peblokadean Bangunan

Tanah memiliki berbagai peraturan yang diatur dalam Undang - undang di indonesia. Karena pada dasarnya tanah negara dikuasai penuh oleh negara. Tanah yang dikuasai langsung oleh negara merupakan tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Tetapi Tanah Negara yang tidak dilekati suatu hak atas tanah dan bukan merupakan Barang Milik Negara/Daerah dan atau Badan Usaha Milik Negara/Daerah. Seseorang atau badan hukum dapat membawa sengketa pada lembaga pemerintahan (litigasi) atau diluar lembaga (non litigasi).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 Pasal 3 ayat (1) tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara ("PP 8/1953"), sudah diatur bahwa kewenangan penguasaan Tanah Negara pada Menteri Dalam Negeri, sehingga Menteri Dalam Negeri memiliki hak yaitu sebagai berikut:

1. Dapat menyerahkan atau memberikan penguasaan atas aset tersebut kepada suatu kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra untuk keperluan - keperluan mereka dengan mengindahkan ketentuan - ketentuan yang diadakan oleh Menteri Dalam Negeri.
2. Mengadakan pengawasan atas aset tanah tersebut apakah telah dipergunakan sesuai dengan peruntukannya serta berhak mencabut penguasaan atas Tanah Negara dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Penyerahan atau serah terima tanah atas penguasaan itu dinyatakan keliru atau tidak tepat sasaran
 - b. luas atau lokasi tanah yang diserahkan penguasaannya tersebut ternyata sangat berbeda dan melebihi keperluan semestinya
 - c. tanah tersebut tidak dirawat atau tidak digunakan sebagai mana mestinya

Dimulai terbitnya peraturan ini, maka suatu aset berupa tanah dapat diserahkan diserahkan penguasaannya pada Departemen (Kementerian). Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"), Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 bahwa terkandung penegasan terkait status Tanah Negara dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan - Ketentuan tentang Kebijakan , sehingga memberikann penegasan bahwa tanah negara yang digunakan oleh pihak - pihak yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, serta diklasifikasikan dalam suatu hak atas tanah yaitu Hak Pakai atau Hak Pengelolaan sebagai berikut:

Pasal 4 berbunyi "Dengan menjimpang seperlunya dari ketentuan-ketentuan tersebut dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953, maka tanah-tanah Negara yang oleh sesuatu Departemen, Direktorat atau Daerah Swatantra dimaksudkan untuk dipergunakan sendiri, oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya akan diberikan kepada instansi - instansi yang ada tersebut dengan hak pakai ini, sebagai yang dimaksud dalam Undang - Undang Pokok Agraria. "

Dalam Pasal 5 yang berbunyi "Apabila ada tanah - tanah Negara sebagaimana yang dimaksud di dalam pasal 4 di atas, selain dapat dipergunakan oleh berbagai instansi - instansi itu sendiri serta dapat di juga dimaksudkan untuk diberikan dengan alasan sesuatu Hak kepada pihak lain atau ketiga, maka oleh Menteri Agraria tanah-tanah tersebut akan diberikan dengan hak pengelolaan." Yang dapat memiliki hak pakai sbagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia yang sudah terdaftar resmi sebagai warga Negara
- b. Badan Hukum yang berkedudukan serta didirikan menurut hukum yang berlaku di Indonesia
- c. Lembaga Pemerintah (Non Departemen), Departemen, dan Pemerintah Daerah atau pusat
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial
- e. Orang asing yang mendapat pengakuan dari negara Indonesia

- f. Badan – badan hukum asing yang memiliki tempat untuk perwakilan di Indonesia;
- g. Perwakilan negara asing (kedutaan) dan perwakilan badan Internasional.

Pasal 6 berbunyi “Hak pengelolaan sebagai dimaksud dalam pasal 2 dan pasal 5 di atas memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk:”

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya
- c. menyerahkan bagian - bagian tersebut kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang sudah ditentukan oleh perusahaan pemegang hak yaitu yang meliputi dari segi - segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanahnya kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan dilakukan oleh para pejabat - pejabat yang memiliki wewenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang "Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah", sesuai dengan peraturan – peraturan perundangan agraria yang berlaku.

Sehingga dalam kasus pemblokadean yang terjadi daerah ciledug tepatnya di kota Tangerang, sampai dikerahkan Pemkot Tangerang yang diwakili oleh Ivan Yudhianto selaku Asisten Daerah 1 Pemerintah Kota Tangerang, menyatakan bahwa pihak dari nya sudah memberikan ultimatum bagi pihak yang membuat tembok beton pembatas agar segera diruntuhkan tetapi pihaknya tidak menghiraukan ultimatum yg dibuat Pemkot Tangerang selatan. Sehingga Ivan Yudhianto menyatakan, tembok tersebut akan dibongkar seperti semula karena berdiri di atas tanah yang merupakan jalan umum untuk lalu lalang masyarakat.

Kepala dari pihak Bidang Penegakan Hukum Satpol PP Kota Tangerang, Gufron Palfeli PP sudah memberikan peringatan 1x24 jam terhadap Harry Mulya selaku pemilik pagar beton pembatas agar membongkar sendiri pagarnya. Namun peringatan tidak digubris dan mengabaikan peringatan tersebut. Karena dalam surat yang terdaftar di kantor pertanahan kota Tangerang tanah sebagian memang digunakan untuk kegiatan lalu lalang masyarakat dan memiliki peranan penting serta untuk mendukung dalam semua sektor. Maka diperbolehkan dalam Undang - undang untuk dilakukan pembongkaran tembok beton pembatas yang dibuat oleh pihak Harry Mulya selaku pihak yang mengklaim tanah tersebut adalah miliknya sendiri.

Keluarga H, Munir memiliki hak yang telah diatur dalam Pasal 6 UUPA disebutkan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Hal ini dapat dilihat dalam aspek keperdataan yang sudah diatur dalam Pasal 667 KUHPerdara yang berbunyi: “Pemilik sebidang tanah atau pekarangan, yang demikian terjepit letaknya antara tanah - tanah orang lain, sehingga ia tak mempunyai pintu keluar ke jalan atau parit umum, berhak menuntut kepada pemilik - pemilik pekarangan tetangganya supaya memberikan jalan kepadanya melalui pekarangan pemilik tetangga itu, dengan mengganti ganti rugi yang seimbang.”

Sehingga dengan begitu Pemerintah Kota Tangerang akan segera melaksanakan eksekusi atas pembongkaran bangunan tembok beton yang didasari pada Undang - Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan dan diatur pada Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Ketertiban Umum, yang mana melarang setiap orang mengganggu fungsi jalan. Bahkan, dari pihak Walikota Tangerang pun telah membuat Surat

Perintah agar dilakukan Pembongkaran yang akan saat itu dipimpin oleh Kapolres Kota Tangerang.

Dalam hal ini dapat diperlihatkan bahwa ada aturan Keputusan Pemerintahan No. 55 tahun 1993 tentang pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya, sifat hakikatnya adalah suatu peraturan intern administratif yang tertuju kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan instansi-instansi yang bertugas membantu dan melayaninya. Peraturan tersebut memberi ketentuan bahwa instrumen mengenai pengadaan tanah milik pemerintah dipegang hak nya secara utuh oleh Pemerintahan Daerah yaitu Bupati/Walikota dan Gubernur serta pejabat - pejabat lain yang berhak secara Hukum dalam penyelesaiannya. Maka dari itu, ketentuan tersebut tidak berlaku pada pemilik tanah itu karena telah melawan peraturan yang telah ada sebelumnya. walaupun ada kesan seperti itu karena bukan undang-undang tidak pula dapat dipaksakan berlakunya pada pihak yang mempunyai tanah. Oleh karenanya, perlu pemahaman asas dan ketentuan yang diatur dalam Hukum Tanah Nasional dan bagaimana penerapannya tergantung dari sistem sosial budaya dari daerah.

PENUTUP

Kesimpulan

Pemilik lahan yang membangun tembok melanggar Pasal 24, 43, dan 45 Perda Kota Tangerang 8 Tahun 2018. Dia mengatakan setiap bangunan dan non-bangunan yang akan didirikan harus memiliki izin dari Pemkot Tangerang. karena Tembok yang menutupi akses rumah warga itu disebut tak memiliki izin. sehingga menjadi dasar Pemkot Tangerang bersama TNI-Polri merobohkan tembok 2 meter yang menutup rumah milik. Bahwa dalam setiap bangunan, gedung, non - gedung tau apapun yang dibuat diatas tanah termasuk pagar diharuskan memiliki izin pemerintahan daerah. Sehingga yang pertama pihak yang bersangkutan untuk membuat bangunan di badan jalan, kedua harus izin terlebih dahulu dari pemerintah kota untuk membuat bangunan dan yang bersangkutan tidak ada izin itu. Karna itu diberikan Sanksi administratif berdasarkan peraturan daerah salah satunya adalah dilakukan pembongkaran. Tidak semata - mata langsung dilakukan pembongkaran begitu saja tetapi dilakukan peringatan. Dalam kasus ini diketahui bahwa sudah diberikan tiga kali surat peringatan untuk melakukan pembongkaran sendiri atas pagar beton pembatas yang dibuat oleh pihak Harry Mulya. Tetapi sampai batas yang telah diberikan oleh pemerintahan Daerah dari pihak Harry Mulya tidak melakukan pembongkaran atas pagar beton pembatas yang dibuatnya, sehingga tim gabungan dari Pemerintahan Daerah yang dibantu oleh TNI-Polri dan semua instansi yang ada melakukan pembongkaran terhadap pagar beton setinggi 1,75 m.

Berdasarkan sertifikat Nomor 64 dan 65 Tahun 1994, tanah itu memang berbatasan dengan jalan, karna hal itu maka status tanah di bawah dua dinding sepanjang 300 meter itu merupakan jalan umum. Didasarkan pada Undang - Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan. Berdasarkan Undang - undang tersebut, pihak yang mengganggu fungsi jalan akan mendapatkan sanksi pidana. Fungsi Sosial in juga dimiliki pada suatu bidang - bidang tanah serta mencakup pemberian atas akses jalan umum dalam hal bidang tanah tersebut, karena itu dapat memutus akses keluar atau masuk masyarakat yang sebagaimana dimaksud didalam Putusan Mahkamahh Agung Nomor 2607 K/PDT/2013.

Saran

Menyelesaikan suatu masalah harusnya lebih mengutamakan jalur kekeluargaan atau bisa dilakukan dengan metode penyelesaian alternatif (non litigasi) yaitu Mediasi terhadap persengketaan antar masyarakat. akan tetapi hal ini juga harus di ikuti dengan keitung sertaan para pejabat yang baik dalam memediator setiap persengketaan yang ada agar mencapai kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak dan tidak memunculkan konflik baru. Dan sebaliknya masyarakat harus mampu mengikuti proses penyelesaian sengketa dengan menerima keputusan yang dibuat oleh mediator selaku pihak ketiga dalam bentuk penyelesaian melalui metode mediasi. Sebaiknya masyarakat mengikuti prosedur - Prosedur yang telah ditetapkan agar proses penyelesaian sengketa tersebut dapat diselesaikan sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak menimbulkan permasalahan hukum dikemudian harinya.

Dalam hal perselisihan antar tetangga tidaklah baik. Manusia diciptakan untuk saling membutuhkan satu sama lain, sehigga masalah seperti ini yang terjadi pada daerah cileduk tanggerang banten suatu hal yang tidak pantas dilakukan oleh seseorang kepada tetangganya sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

Sulistiyono, Adi, 2002, *Membangun Paradigma dalam Penyelesaian Sengketa diluar pengadilan (Non Litigasi) dalam Rangka Pemberdayaan metode Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis dan Hak Kekayaan Intelektual, serta Disertai Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro.*

Abdurrasyid, Priyatna. 2002. *Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa: Suatu Pengantar.* Jakarta: Fikahati Aneka.

Gunawan Wijaya, *Seri Hukum Bisnis Altenatif Penyelesaian Sengketa*, PT.Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2005. I Made Widnyana, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, PT. Fikahati Aneska, Jakarta, 2009.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan - ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya

Perma No. 1 Tahun 2008 tentang Mediasi di Pengadilan.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

Maria SW Sumardjono, 2009, *Mediasi Sengketa Tanah*, Penerbit Kompas, Jakarta.