

PENYELESAIAN SENGKETA AKSES JALAN MELALUI MEDIASI

BENI SAPUTRA¹, AGAM SULAKSONO², SUYATNO³

^{1,2,3} Ilmu Hukum, Fakultas Hukum

Universitas Maarif Hasyim Latif, Sidoarjo, Indonesia

e-mail : beni.s 7944@gmail.com

ABSTRAK

Dalam penelitian ini membahas tentang permasalahan dan konflik tanah pekarangan terkurung yang tidak memiliki akses jalan yang terjadi dalam masyarakat. Semoga dapat bermanfaat bagi para pembaca dalam penelitian Ilmu Hukum ini. Tanah sangat penting dalam kehidupan manusia, pemegang hak milik atas tanah salah satu kewajibannya ialah memberi akses jalan sebidang tanah pekarangan yang tertutup atau terkurung. Tanah memiliki fungsi sosial hak atas tanah yang tertuang dalam pasal 6 UUPA. Tetapi dalam masyarakat sering terjadi konflik permasalahan yang berhubungan dengan sebidang tanah pekarangan yang terkurung tidak memiliki akses jalan, terjadi didesa jeruk legi kecamatan balong bendo kabupaten sidoarjo. Penelitian ini menggunakan studi kasus empiris yaitu dengan cara pengumpulan data dari peninjauan lapangan, selanjutnya wawancara langsung dari pihak yang terkait yang memiliki sebidang tanah terkurung yang tidak memiliki akses jalan. Dalam penyelesaian permasalahan hal tersebut dapat melalui Mediasi yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase ialah sebuah proses kesepakatan dari kedua pihak yang berselisih, dalam kesepakatan dari para pihak yang bersangkutan tersebut, sehingga sertifikat hak milik kedua belah pihak yang terkait untuk direvisi perubahan data dan perubahan peta gambar sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional setempat. BPN memiliki wewenang dalam menyelesaikan permasalahan-permasalahan pertanahan yang telah tercantum dalam pasal 24 ayat (3) Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 menyatakan bahwa keputusan Perubahan Data pada sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya.

Kata Kunci : Sengketa, Hak Akses Jalan, Mediasi

PENDAHULUAN

Tanah sangat penting dalam kehidupan manusia baik manfaat maupun didalam kehidupan sehari-hari. Peranan sangat besar terhadap tanah dalam kehidupan dilindungi dalam masyarakat. Telah diamanatkan didalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945,

Pembukaan UUD 1945 dan Pasal 33 ayat (3) UUDNRI 1945 yang menyebutkan :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negaras dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyatnya”

Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur terhadap pertanahan hanya sebatas hak kepemilikan tanah menjadi kepemilikan individual. Hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya yang paling utama yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan yang telah diatur dalam pasal 16 UUPA. Dalam Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) telah disebutkan sebagai pengabdian pekarangan. UUPA memang telah mencabut mengenai ketentuan Buku Kedua KUHPerdata.

Indonesia ialah negara berdaulat dan negara hukum, bahwa dalam penyelesaian permasalahan

sengketa pertanahan didasari dengan hukum yang berlandaskan konstitusi. Negara hukum memiliki syarat peraturan-peraturan yang berlaku, untuk saling menghargai sebagai bangsa yang bernegara dan saling menghargai hak asasi manusia hak asasi manusia. Di dalam UUPA telah mengatur menyelesaikan permasalahan pertanahan. berdasarkan peraturan serta Undang-undang yang berlaku pada saat ini.

Hak kepemilikan atas tanah memiliki fungsi sosial yang tercantum dalam pasal 6 UUPA, sehingga dalam kepemilikan tanah tidak diperbolehkan dengan sewena-sewena dengan tidak memperhatikan kepentingan umum didalam masyarakat.

Terkait dengan permasalahan sebidang tanah yang berada dibelakang yang tekepung dengan tanah orang lain sehingga tidak memiliki akses jalan

masuk untuk menuju ke jalan umum, maka dalam permasalahan ini dari para pihak saling menerima supaya dalam penyelesaiannya kedua pihak yang berselisih dengan melalui mediasi / kesepakatan dari para pihak. Apa bila dalam kesepakatan dari salah satu pihak ada yang tidak menerima dalam kesepakatan tersebut, maka sesuai dengan aturan dan perundang - undangan dalam penyelesaiannya dibawa ke kantor BPN setempat. Apabila sebidang tanah tertutup tidak memiliki akses jalan, maka berhak untuk menuntut bagi pemilik tanah yang ada didepannya. Dalam pasal 667 KUH Perdata menyatakan :

“Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya.”¹

UUPA pasal 20 ayat (1) bahwa hak istimewa dalam hak kepemilikan tanah yang terkuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya. Istimewaannya hak milik tanah tidak akan lepas dan selalu ada sebuah ikatan hukum yang sifatnya umum berbagai tujuan ataupun kepentingan dengan mengedepankan yaitu fungsi sosial atas tanah. Sehingga setiap warga negara yang memiliki atas kepemilikan tanah tidak dibenarkan untuk sewenang-wenang.

METODE PENELITIAN

Bentuk penelitian ini menggunakan metode empiris untuk menganalisa suatu permasalahan yang terjadi dalam masyarakat yaitu dengan cara pengumpulan data dari peninjauan lapangan, selanjutnya wawancara langsung dari pihak yang terkait yang memiliki sebidang tanah terkurung yang tidak memiliki akses jalan. Pengumpulan bahan hukum pendekatan masalah dan analisa bahan hukum yang digunakan ilmiah serta isu hukum yang terjadi dalam masyarakat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Agraria/Agrarius

Kata agraria mempunyai arti yang sangat berbeda antara bahasa yang satu dengan bahasa yang lain. Dalam bahasa latin kata agraria berasal dari kata ager dan agrarius berarti tanah atau sebidang tanah, sedangkan kata agrarius mempunyai arti sama dengan perladangan, persawahan, pertanian.²

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria selanjutnya disebut UUPA, tidak memberikan pengertian agraria, hanya memberikan ruang lingkup agraria yang sebagaimana tercatum dalam konsideran, pasal-pasal maupun penjelasannya. Ruang lingkup UUPA meliputi, bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Untuk dipergunakan sebaik-baiknya dan untuk kemakmuran rakyat.

Tujuan UUPA ialah setiap warga negara untuk mendapatkan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan untuk Negara dan Masyarakat demi tercapainya pembangunan nasional yang merata, serta mendapatkan kepastian hukum yang berkaitan hak-hak atas tanah.

¹ Prof. R. Subekti, S.H.: KUHPdata, BAB KE TIGA Tentang Hak milik Cet. 41, tahun 2014.

² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. Ke-11, Djambatan, Jakarta, 2007. Hal.4.

Sehingga tatanan kehidupan dalam masyarakat yang terkait dengan pertanahan bisa dapat membawa kemakmuran yang merata.

B. Pengertian Sengketa

permasalahan sengketa atau konflik pertanahan. Hak-hak atas tanah meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrari nasional.³

Suatu konflik timbul karena adanya permasalahan sengketa, apabila dalam perselisihan dari para pihak tersebut berlangsung akan menimbulkan konflik. Sehingga dari para pihak yang mempunyai perselisihan akan selalu dipendam, jika dalam perselisihan tersebut dieritahukan kepada pihak lain maka akan timbul sebuah sengketa.

Konflik atau sengketa ialah perbedaan pandangan dan pendapat kedua pihak yang berselisih dan akan lebih meluas dan akan timbul sengketa jika dari pihak yang dirugikan tidak menerima yang dialami dan merasa dirugika dari pihak lain. Sengketa atau konflik bisa terjadi pada siapa saja baik individu dengan individu, kelompok dengan idividu, kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara negara satu dengan negara lainnya, dan sebagainya.

C. Sebab-sebab Timbulnya Sengketa

Terjadinya suatu perselisihan yang berkelanjutan dalam masyarakat dan mengakibatkan terjadinya suatu konflik pertanahan. Dimana salah satu pihak merasa dirugikan apa yang dilakukan dari orang lain ataupun kelompok. Dengan tidak puasnya dari salah satu pihak yang berselisih akan timbul kepermukaan apabila terjadi konflik (conflict of interest).

Timbulnya suatu sengketa yaitu :

1. Hubungan Masyarakat
2. Negosiasi Prinsip
3. Identitas
4. Kesalahan Pahan Antar Budaya
5. Transformasi
6. Kebutuhan atau Kepentingan Manusia

D. Penyelesaian Sengketa Melalui Non - Lotigasi / Mediasi

Mediasi terdapat di dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan penyelesaian sengketa (UU alternatif penyelesaian sengketa), mediasi hanya dijelaskan sedikit merupakan proses penyelesaian permasalahan sengketa atau konflik. Penyelesaian dari pihak-pihak yang bersengketa harus mempertimbangkan alternatif dan mencapai mufakat.

Mediasi yaitu penyelesaian permasalahan dari para pihak yang bersengketa atau konflik dengan cara musyawarah, mufakat untuk mencapai suatu kesepakatan, orang yang membantu penyelesaian dalam mediasi disebut mediator, seorang mediator tidak

³ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. Ke-19, Djambatan, Jakarta, 2008. Hal.28.

memihak pihak yang bersengketa. Ada beberapa hal yang mempengaruhi berhasilnya suatu mediasi, yaitu :

1. Kemampuan mediator,
2. Melerai para pihak yang bersengketa,
3. Kedua belah pihak yang bersengketa saling percaya.

E. Tujuan Mediasi

Penyelesaian melalui jalur mediasi bertujuan untuk tercapai suatu kesepakatan dari para pihak yang bersengketa dan bisa saling menerima hasil dari mediasi tersebut. Sebagaimana dalam prosesnya dibantu oleh seorang mediator yang bertugas untuk membantu para pihak dalam menyelesaikan sengketa. Para pihak disini menerima konsekuensi dari putusan yang mereka buat dengan mengurangi rasa khawatir dan dampak negatif lainnya dari suatu konflik.⁴

F. Berakhirnya Mediasi

Mediasi bisa dikatakan sudah berakhir yaitu tercapainya suatu kesepakatan yang bisa diterima dari para pihak yang bersengketa mengakhiri perselisihan. Jika para pihak saling menerima dari hasil keputusan mediasi tersebut.

Berakhir suatu mediasi apa bila :

- a. Adanya hasil kesepakatan dari kedua pihak yang bersengketa,
- b. Kedua pihak yang bersengketa tidak untuk melanjutkan permasalahan persengketaannya.
- c. Kedua pihak yang bersengketa saling sepakat dan menerima dari hasil-hasil yang telah dirumuskan oleh mediator.
- d. Dari salah satu pihak yang bersengketa ada yang meninggal.

G. Permasalahan Kedua Belah Pihak

Awalnya di daerah desa Jeruk Legi Kecamatan Balong Bendo Kabupaten Sidoarjo masih ada sengketa terkait tanah pekarangan yang tidak memiliki akses jalan yaitu Sebuah Tanah Pekarangan yang terkepung didepan rumah tetangganya, dan bagian belakang perbatasan dengan tanah irigasi. Sedemikian rupa sehingga pemilik tanah pekarangan tersebut tidak memiliki akses jalan untuk menuju ke jalan umum.

Tanah pekarangan yang berada dibelakang berupa tanah kosong atas nama pemilik Widayatiningsih (37) dengan Nomor SHM 2024/Jeruk Legi Balong Bendo yang terletak di desa Jeruk Legi Kecamatan Balong Bendo Kabupaten Sidoarjo. pekarangan Widayatiningsih tersebut yang berada dibelakang rumah dan tanah bapak Hari Susanto.⁵

H. Faktor Penyebab Tanah Pekarangan yang Tidak Memiliki Akses Jalan

Dalam pemasalahan tersebut ditemukan faktor yang menimbulkan sengketa yang tidak memiliki akses jalan ke jalan umum, tidak ada komunikasi waktu pendataan. Pengukururan pembuatan sertifikat. Tidak ada komunikasi yang baik antara para W dan H waktu pendataan untuk dibuatkan akses jalan tanah milik W. Permasalahan yang ada dialami oleh saudara W tersebut ada faktor yang menyebabkan permasalahan hukum bahwa telah terjadi konflik akses jalan sebidang tanah pekarangan yang terkurung Sertifikat Hak Milik Widayatiningsih nomor 01504/ jeruk legi kecamatan Balong Bendo Kabupaten Sidoarjo. Permasalahan kedua pihak diselesaikan melalui kesepakatan di kantor desa Jeruk legi dengan didampingi seorang mediator dan kepala desa. Titik kesepakatan mediasi ketiga akhirnya Hari Purwanto yang memiliki tanah dan rumah yang berada didepan Widayatiningsih untuk memberikan akses jalan dengan ukuran 1,5 m x 67 m dengan cara ganti rugi sesuai harga yang seimbang. Dari hasil kesepakatan kedua belah pihak yang terkait antara H dengan W agar supaya tidak lagi perselisihan dikemudian hari. Selanjutnya sertifikat hak milik tanah kedua belah pihak dapat diajukan ke BPN untuk perubahan data dan perubahan peta gambar sertifikat.

I. Peran Badan Pertanahan Nasional

Kementerian ATR/BPN merupakan lembaga pemerintahan berwenang untuk menjalankan tugas administrasi pertanahan. BPN memiliki wewenang dan fungsi dalam menyelesaikan permasalahan-pertanahan. Penyelesaian permasalahan Sengketa atau konflik Pertanahan sudah Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, jika memang sengketa tersebut termasuk dalam kewenangan Kementerian, maka akan dilakukan proses berikutnya yaitu penyelesaian sengketa setelah menerima laporan sengketa atau konflik. Dalam pasal 24 ayat (3) Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 menyatakan bahwa keputusan Perubahan Data pada sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya.

Dari keterangan bapak Marzuki kepala seksi pengendalian dan sengketa BPN sidoarjo, karena dari kesepakatan para pihak yang terkait dan Hari Purwanto yang memiliki rumah tanah yang berada didepan Widayatiningsih sepakat untuk memberikan akses jalan, maka untuk SHM Hari Purwanto dan SHM Widayatiningsih bisa diajukan untuk mendapatkan revisi data dan revisi gambar peta SHM kedua pihak ke kantor BPN sidoarjo. Syarat-syarat yang dilengkapi untuk perubahan data SHM dan perubahan data peta

⁴Susanti Adi Nugroho. 2019. *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Prenada media Jakarta. Hal. 51.

⁵Wawancara pribadi langsung dengan Widayatiningsih tanggal 21 Maret 2022.

SHM yaitu :⁶

1. Blangko pelepasan untuk akses jalan yang diisi oleh Hari Purwanto dengan nomor SHM 01499/ Desa Jeruk Legi Balong Bendo Sidoarjo,
2. Sertifikat asli kedua belah pihak,
3. Bukti pembayaran pajak terakhir kedua belah pihak,
4. KTP kedua belah pihak

PENUTUP

Hak milik atas tanah memiliki fungsi sosial yang telah tercantum dalam UUPA pasal 6. Dalam pasal tersebut menyatakan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Keberadaan kepemilikan sertifikat tanah yang mampu untuk menunjukkan hak sebidang tanah yang terkandung untuk mendapatkan akses jalan sebagai salah satu pembuktian hak yang kuat.

Apabila terjadi konflik atau perselisihan dari pihak yang memiliki sebidang tanah yang berada di belakang dan tidak mendapatkan akses jalan, maka pemilik tanah pekarangan yang tidak memiliki akses jalan berhak untuk menuntut kepada pemilik tanah atau rumah yang berada didepannya tersebut.

Penyelesaian sengketa atau konflik sebidang tanah pekarangan yang tidak memiliki akses jalan dapat dilakukan melalui mediasi yang telah diatur didalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan penyelesaian sengketa, karena penanganannya didukung dari data pertanahan desa yang lengkap. Kesepakatan hasil dari mediasi segera ditindaklanjuti dengan perubahan data SHM dan perubahan peta SHM dikantor Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Cet. Ke-11, Djambatan, Jakarta, 2007. Hal.4.
- Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Cet. Ke-19, Djambatan, Jakarta, 2008. Hal.28.
- Prof. R. Subekti, S.H. : KUHPerdara, BAB KE TIGA Tentang Hak milik. Cet. 41, tahun 2014.
- Susanti Adi Nugroho. 2019. Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa. Prenada media Jakarta. Hal. 51.
- Wawancara dengan Widayatiningsih tanggal 21 Maret 2022
- Wawancara dikantor BPN Sidoarjo dengan bapak Marzuki kepala seksi Pengendalian dan sengketa, tanggal 01 Juli 2022 hari Jum'at Pukul : 10.30 WIB.

⁶ Wawancara dikantor BPN Sidoarjo dengan bapak Marzuki *kepala seksi Pengendalian dan sengketa*, tanggal 01 Juli 2022 hari Jum'at Pukul:10.30 WIB