

**PROSES PENYELESAIAN KONFLIK
PERTANAHAN DAN PERAN BPN
MENURUT PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 21 TAHUN 2020 TENTANG
PENANGANAN DAN PENYELESAIAN
KASUS PERTANAHAN¹**

Sefni Sefti Mangare²

Jemmy Sondakh³

Olga Pangkerego⁴

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui kewenangan BPN dalam menangani konflik pertanahan dalam peraturan menteri agraria dan tata ruang/kepala BPN No. 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan dan untuk mengetahui peran dari Badan Pertanahan Nasional dalam proses penyelesaian konflik pertanahan. Dengan metode penelitian yuridis normatif, kesimpulan yang didapat: 1. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan yang dilaksanakan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku telah memberikan kepastian hukum bagi Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan Kewenangan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan bagi masyarakat yang mengalami permasalahan hukum dibidang pertanahan. Penyelesaian Sengketa dapat dilakukan melalui 2 jalur penyelesaian, penyelesaian yang pertama dilakukan melalui jalur litigasi atau pengadilan dalam hal ini Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri) dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Penyelesaian yang kedua dilakukan melalui jalur non litigasi atau penyelesaian diluar badan peradilan dalam hal ini bisa bermacam-macam yaitu konsiliasi, mediasi, instansi yang berkompeten dan arbitrase. 2. Peran Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai mediator atau mediasi apabila terjadi penyelesaian sengketa antara pihak satu dengan pihak lainnya. Namun tidak jarang pula dalam permasalahan yang rumit dan pihak-pihak yang bersengketa sulit untuk dimediasi maka pada akhirnya penyelesaian dilakukan melalui jalur pengadilan. Namun pada jalur pengadilan pun Kantor Pertanahan akan tetap menjadi pihak yang dimintai keterangan.

Kata Kunci : *penyelesaian konflik pertanahan, BPN*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kekayaan alam yang dikelola oleh negara untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat, sesuai dengan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945. Hal ini ditegaskan kembali dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria, yang merujuk pada ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1. Bumi, Air, dan Ruang Angkasa, termasuk kekayaan alam yang kadang-kadang pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan. Penafsiran terhadap rumusan pasal tersebut memberikan wewenang kepada negara untuk mengatur pemanfaatan hak-hak atas tanah di wilayah Indonesia. Dengan kata lain, negara memiliki kewenangan untuk mengatur, merencanakan, dan mengendalikan penguasaan serta pemilikan hak atas tanah. Kewenangan negara dalam menguasai hak atas tanah diperoleh karena permasalahan pertanahan tidak dapat diselesaikan secara mandiri oleh masyarakat. Oleh karena itu, hak kekuasaan negara atas tanah dianggap sebagai pelengkap terhadap hak-hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat.⁵

Sengketa pertanahan di Indonesia bukan merupakan hal yang baru dan masih terjadi sampai saat ini. Pada awalnya sengketa pertanahan hanya terjadi antara para pihak perseorangan, tetapi saat ini sengketa pertanahan sudah terjadi di semua sektor kehidupan masyarakat, seperti sektor kehutanan, sektor infrastruktur, sektor pertambangan sampai pada wilayah tambak/pesisir. Selama ini kasus sengketa pertanahan dapat diselesaikan, baik melalui jalur pengadilan maupun jalur diluar pengadilan. Penyelesaian diluar pengadilan dilakukan melalui Alternative Dispute Resolution (ADR), di antaranya melalui negosiasi, mediasi ataupun arbitrase. Mediasi biasanya dilakukan oleh lembaga Badan Pertanahan Nasional dan lembaga adat, khususnya terkait dengan sengketa tanah adat. Sementara penyelesaian melalui pengadilan diajukan ke Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Penyelesaian kasus-kasus kepemilikan status pertanahan merupakan kewenangan Pengadilan Umum, sedangkan kasus-kasus yang berhubungan dengan dokumen

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101706

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁵ NI LUH ARININGSIH SARI, *Konsep Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah Dalam Hukum Tanah (UUPA) dan Konstitusi*, Jurnal Genec Swara Konsep, Maret 2021, Vol. 15. No.1, Hal 992

administrasi pertanahan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dibidang pertanahan (BPN) merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.⁶

Dalam rana hukum dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlakukan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi karena kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Berdasarkan Keputusan Kepala BPN RI Nomor: 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau public) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang bidang tanah tertentu, atau status keputusan keputusan tata usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu sengketa tanah dapat berupa sengketa administrative, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan, dan sengketa hak ulayat.⁷

Masalah tanah dilihat dari segi yuridis merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya. Timbulnya sengketa hukum tentang tanah adalah bermula dari pengaduan satu pihak (orang/badan) yang berisi tentang keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah ataupun prioritas kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁸

Akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut: (1) konflik kepentingan yaitu adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantive, kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis; (2) konflik structural, yang disebabkan pola perilaku destruktif, kontrol pemilikan sumberdaya tidak seimbang; (3) konflik nilai, karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi,

agama atau kepercayaan; (4) Konflik hubungan, karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk atau salah, pengulangan perilaku yang negative; (5) konflik data, karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda dan perbedaan prosedur penilaian. Mengacu pada beberapa konflik pertanahan teraktual yang terjadi belakangan ini, bahwa penyebab umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan dalam dua factor, yaitu faktor hukum dan faktor nonhukum. Faktor Hukum meliputi : tumpang tindih peraturan, regulasi kurang memadai, tumpang tindih peradilan, penyelesaian dan birokrasi yang berbelit-belit. Sementara factor nonhukum: tumpang tindih penggunaan tanah, nilai ekonomis tanah tinggi, kesadaran masyarakat meningkat, tanah tetap penduduk bertambah dan kemiskinan.⁹

Contoh kasus penyelesaian sengketa pertanahan yang diselesaikan dengan Permen Agraria No 21 Tahun 2020 yaitu "Penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah yang posisinya tertukar di kota semarang". Sengketa ini disebabkan karena adanya perselisihan akibat data fisik berupa letak bidang. Sertifikat Hak Milik nomor 5788 (selanjutnya disebut HM 5788) yang tertukar dengan letak bidang sertipikat Hak Milik nomor 07209 (selanjutnya disebut HM 07209) di Pedurungan Tengah, Kota Semarang. Dengan adanya sengketa tersebut, Sofwan mengajukan pengaduan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur mediasi.

Sengketa sertifikat hak atas tanah merupakan sengketa yang timbul dari adanya pengaduan terhadap objek sengketa sertifikat hak atas tanah. Sertifikat yang mengandung kecacatan ini menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap data fisik berupa letak bidang dari kedua sertifikat tersebut. Sehingga sofwan melakukan pengaduan untuk mendapatkan penyelesaian sengketa dari kantor pertanahan kota semarang.

Berdasarkan pengaduan yang diajukan oleh Sofwan, kantor pertanahan kota semarang memiliki wewenang untuk menindaklanjuti pengaduan tersebut dengan melakukan penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah yang posisinya tertukar di kota semarang ini. Kewenangan ini diatur dalam peraturan menteri agrarian dan tata ruang/kepala badan pertanahan nasional nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan dan peraturan

⁶ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan popoler gramedia) 2014, Hal 41

⁷ *Ibid Hal 81*

⁸ Maharani Nurdin, *Akar Konflik Pertanahan di Indonesia*, Jurnal Hukum Positum, 2018, Vol. 3, No. 2, Hal 127

⁹ *Ibid hlm.129*

menteri agraria dan tata ruang/kepala badan pertanahan nasional nomor 21 tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.

Berdasarkan pasal 3 peraturan menteri agraria dan tata ruang/kepala BPN nomor 21 tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, penyelesaian sengketa sertifikat yang posisinya tertukar dapat dilalukan berdasarkan pengaduan. Pengaduan dalam kasus sengketa sertifikat hak atas tanah yang tertukar di kota semarang, berasal dari Sofwan selaku warga kota semarang.

Penyelesaian kasus sengketa sertifikat hak atas tanah yang posisinya tertukar di kota semarang menghasilkan kriteria 1 (satu) . Sehingga berdasarkan hasil keputusan penyelesaian sengketa dengan mengukur tanah kembali dan memperbaiki data letak bidang HM 5788 dan letak bidang HM 07209 yang tertukar.

Upaya penyelesaian sengketa sertifikat HM 5788 yang letak bidangnya tertukar dengan HM 07209 yang diselesaikan melalui tahap pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, mediasi, dan tahap gelar akhir oleh kantor pertanahan kota semarang telah mencapai kesepakatan perdamaian. Sehingga, penyelesaian kasus dari sengketa tersebut termasuk kedalam kriteria 1 (satu) yang bersifat final. Dengan adanya penyelesaian kasus yang bersifat final ini, para pihak tidak dimungkinkan melakukan upaya hukum lainnya untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Dengan penyelesaian kasus yang bersifat final, kantor pertanahan kota semarang melakukan perbaikan data fisik sertifikat berupa letak HM 5788 dan HM 07209 yang tertukar di kota semarang sebagai tindakan akhir penyelesaian sengketa.¹⁰

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Kewenangan BPN dalam penanganan konflik pertanahan dalam peraturan menteri agraria dan tata ruang/kepala BPN No. 21 Tahun 2020?
2. Bagaimana peran BPN dalam proses penyelesaian konflik pertanahan?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini akan dikaji secara yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Kewenangan BPN dalam Penanganan Konflik Pertanahan Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.¹¹

Dalam pelaksanaan tugas Badan Pertanahan Nasional ada berbagai permasalahan yang dihadapi ialah:

1. Masalah-masalah yang berkaitan dengan Konversi Hak-hak atas tanah Milik Rakyat atau Adat
2. Masalah Okupasi Ilegal
3. Masalah Pelaksanaan Landreform
4. Masalah Penerbitan Sertifikat Tanah. Menurut Bernhard Limbong dalam bukunya "Konflik Pertanahan" mengemukakan dalam sengketa pertanahan terjadi akibat beberapa faktor hukum dan non hukum, antara lain:
 - a. Faktor Hukum
 1. Regulasi kurang memadai.
 2. Tumpang tindih peradilan.
 3. Penyelesaian dan birokrasi berbelit-belit.
 4. Tumpang tindih peraturan
 - b. Faktor non hukum
 1. Tumpang tindih penggunaan tanah.
 2. Kesadaran masyarakat meningkat.
 3. Tanah tetap dan penduduk bertambah
 4. Kemiskinan.¹²
5. Sertifikat Palsu
6. Sertifikat Asli Tapi Palsu

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.¹³

Terjadinya perpindahan hak atas tanah dalam hubungan antara satu orang dengan orang lain dari segi hukum terdapat sesuatu yang dinamakan

¹⁰ Nadiyah Alya Firdausya, *Penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah yang posisinya tertukar di kota semarang*, Diponegoro Law Jurnal, Satjipo Rahardjo Building., Jl. Dr. Antonius Suroyo, Tambellang, Semarang, 2022, Vol 11, No 2, Hal 3-6

¹¹ Pranata Hukum, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah, Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Bandar Lampung, Januari 2015, Vol 10, Nomor.1, hlm 62

¹² Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Pustaka Margaretha), 2012, hlm. 80.

¹³ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Cetakan I Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm. 57

perikatan. Perikatan berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu". Seperti yang diatur dalam UUPA dan aturan pelaksanaannya bahwa peralihan hak atas tanah harus dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang merupakan syarat utama untuk proses selanjutnya yaitu proses pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional.¹⁴

Benda berupa tanah itu justru sering menimbulkan berbagai masalah dan adanya persengketaan hukum, baik didalam keluarga masalah warisan, bisa juga dengan tetangga mengenai batas-batas tanah bersebelahan dengan tetangga, bahkan juga ada pihak ketiga atau pihak lainnya yang ikut berperan membuat suasana menjadi tumbuhnya persengketaan tanah.¹⁵ Beberapa kasus juga terkait dengan masalah tumpang tindih (terdapat lebih dari satu sertifikat pada objek yang sama) sehingga terjadi cacat hukum. Sertifikat cacat hukum adalah tanda bukti hak atas tanah yang telah diterbitkan dan terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya, karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar, serta akibat hukumnya batal.¹⁶

Sertifikat tanah sebagai bukti autentik hak atas tanah, kebenarannya dipandang sempurna menjadi bukti adanya hak, ada juga berpendapat bukti otentik pendaftaran hak atas tanah. Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 menjelaskan pengertian "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan"

Pengaturan Konflik Pertanahan Dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960.

Hukum agraria merupakan keseluruhan norma-norma hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dalam bidang agraria. Hukum agraria sebenarnya adalah sekelompok dari berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber daya alam yakni hukum tanah, hukum air, hukum

pertambangan, hukum perikanan dan hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur alam semesta. Hukum agraria merupakan hal yang sangat mempengaruhi kehidupan masyarakat karena di dalam hukum agraria itu terdapat peraturan tentang pertanahan dimana tempat masyarakat itu tinggal. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria merupakan landasan yuridis sekaligus benteng hukum agraria nasional terutama dalam memprioritaskan redistribusi tanah bagi petani miskin, menegakkan fungsi sosial dari tanah serta melarang dominasi pihak swasta dalam sektor agraris. Dalam penyelesaian sengketa tanah bisa dilakukan dengan berbagai cara antara lain, melalui pengadilan, pengaduan ke kantor pertanahan dan secara damai melalui mediasi.

Pertama, penyelesaian sengketa secara damai melalui mediasi.

Kedua, penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

Akibat Hukum Dalam Bentuk Sanksi Bagi Badan Pertanahan Nasional

Ketika adanya kepastian dan perlindungan hukum serta legalnya hubungan hukum orang atau badan hukum dengan tanah maka orang atau badan hukum tersebut dapat melakukan tindakan-tindakan hukum diatas bidang tanah dimaksud. Artinya tindakan hukum yang dilakukan oleh orang atau badan hukum seperti tindakan jualmenjual, sewah-menyewa terhadap tanah dimaksud dianggap memiliki legalitas, kerana orang atau badan hukum tersebut sebagai pemilik hak pada tanah dalam sertifikat dimaksud.

Namun ketika badan pertanahan mengeluarkan sertifikat ganda terhadap suatu bidang tanah maka menimbulkan akibat hukum yaitu ketidakpastian hukum dan tidak memberikan perlindungan hukum kepada orang atau badan hukum atas tanah pada sertifikat dimaksud, karena terdapat lebih dari satu orang atau badan hukum pada satu bidang tanah sehingga terjadi sengketa antara para pihak, yang masing-masing mempertahankan haknya berdasarkan sertifikat dimaksud, karena sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Akibat hukum dengan adanya sertifikat ganda yaitu tidak memberikan kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tetapi dengan timbulnya sertifikat ganda maka menimbulkan ketidakpastian hukum dan tidak ada perlindungan hukum dalam hal pendaftaran tanah. Dikatakan

¹⁴ Ibid hlm 46

¹⁵ Suhanan Yosua, Hak Atas Tanah Timbul, Restu Agung, Jakarta, 2010, hlm.1.

¹⁶ Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 29.

tidak memberikan kepastian hukum dan tidak memberikan perlindungan hukum karena ada dua status hukum hak yang berada pada satu tanah.¹⁷

Padahal dalam ketentuan Pasal 31 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

Berdasarkan ketentuan dimaksud, menunjukkan bahwa meskipun terdapat lebih dari satu orang atau badan hukum yang memiliki hak atas satu bidang tanah, badan pertanahan hanya dapat menerbitkan satu sertifikat saja. Namun jika hak atas tanah kepunyaan bersama dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut. Kondisi demikian menutup kemungkinan adanya sertifikat ganda¹⁸.

Akibat hukum dalam bentuk sanksi yang diberikan kepada pejabat badan pertanahan yang mengeluarkan sertifikat dimaksud sebagai wujud pertanggungjawaban terhadap tindakan atau perbuatan hukum melaksanakan kewenangan mengeluarkan sertifikat yang bertentangan dengan pemberian kewenangan. Akibat hukum dimaksud, dapat berupa sanksi sebagai konsekuensi dari keputusan kepala badan pertanahan menyalagunakan wewenang dalam mengeluarkan sertifikat.

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa/Konflik Pertanahan

Mengingat fenomena permasalahan sengketa pertanahan selalu dan sentiasa ada, maka pemerintah berupaya untuk mengatasi permasalahan tersebut melalui beberapa peraturan perundang-undangan antara lain adalah sebagai berikut:

- 1) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Sengketa Pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antar orang perorangan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status

kepemilikan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan pemanfaat atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penguasaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Sedangkan obyek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau pemerintah daerah, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eskalasi hak barat, tanah hak nasional, tanah perkebunan, serta jenis kepemilikan lainnya.

- 2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan
- 3) Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 menegaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 4) Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Berdasarkan peraturan tersebut diatas Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan melakukan negosiasi, mediasi dan memfasilitasi penanganan pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas kesepakatan diantara para pihak. Peraturan Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tersebut merupakan dasar kewenangan BPN menjadi mediator membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanah cara memutuskan atau memaksakan sebuah penyelesaian, maka peran penyelesaian kasus pertanahan ini diwujudkan melalui tugas mediator yang secara aktif membantu para pihak dalam memberikan pemahaman yang benar tentang sengketa yang mereka hadapi dan memberikan alternatif solusi yang terbaik bagi penyelesaian sengketa tersebut. Dengan demikian mediator adalah orang yang memiliki pengetahuan yang cukup luas tentang bidang-bidang terkait yang dipersengketakan oleh para pihak.¹⁹

¹⁷ <https://0pac.fhukum.unpatti.ac.id.com> diakses pada sabtu 10 agustus, Pukul 14.32 Wita.

¹⁸ Pasal 31 ayat (5) PP No. PP No. 24 Tahun 1997

¹⁹ Asghar Asyari Zaenal, dkk. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah, *Jurnal Of Lex Theory, Universitas Muslim Inndonesia*, 2024, Vol.5, No.1, hlm 323-325

B. Peran Badan Pertanahan Nasional BPN) Dalam Proses Penyelesaian Konflik Pertanahan

Peran BPN dalam menyelesaikan konflik pertanahan mengacu pada Peraturan Menteri Agraria No 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan sudah ada job desknya yang tertera di dalam peraturan tersebut, bagaimana prosedurnya dan bagaimana cara penyelesaiannya tergantung dari jenis aduan dari masyarakat tersebut.

Peraturan Menteri Agraria No 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan memberikan pengertian bahwa Konflik Pertanahan yang selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau sudah berdampak luas.

Dari Pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa konflik pertanahan melibatkan kepentingan sosial masyarakat. Upaya penyelesaiannya dengan campur tangan pemerintah daerah maupun pusat dalam Upaya meredam sosio-politis yang lebih luas Pada dasarnya sumber konflik pertanahan sekarang ini terjadi antara lain di sebabkan oleh:

1. Pemilik/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata.
2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan non pertanian
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat)
5. Lemahnya posisi masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah²⁰

Tertib administrasi dibidang pertanahan adalah bagian dari usaha untuk mendapatkan kepastian hukum. Aturan sudah meletakkan tugas kemudian juga wewenang pada Pemerintah dengan melakukan pendataan dan pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan untuk masyarakat pemegang hak untuk dapat melakukan pendaftaran tanah yang dikuasainya berdasarkan dengan ketentuan yang berlaku yaitu UUPA. Ketentuan dalam UUPA yaitu pasal 19 mengatur mengenai kepastian subjektif hukum yaitu ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak atas tanah (syarat subyektif) dan terkait kepastian objektif berupa batas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya.²¹

Pelaksanaan pencatatan tanah memiliki dan mekanisme, yakni sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak. Setiap pemberian maupun pembangunan hak baru, pembebanan serta pemindahannya pada hak lainnya, wajib dibuktikan melalui sebuah akta. Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah yakni antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara. Aktivitas pendaftaran tanah pada Pasal 119 ayat (2) UUPA diuraikan pada PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yakni:²²

- 1) Kegiatan tanah untuk pertama kali
Pendaftaran untuk pertama kali merupakan aktivitas pendaftaran tanah yang dilaksanakan pada objek pendaftaran tanah yang belum diregistrasikan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dijalankan dengan tersusun serta pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah dengan sistematis ialah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan secara serentak yang mencakup seluruh objek pendaftaran yang belum terdaftar pada daerah maupun wilayah sebuah desa maupun kelurahan. Pendaftaran tanah dengan sistematis dilaksanakan berdasarkan gagasan pemerintah sesuai dengan program kerja periode panjang maupun tahunan dan dilaksanakan di daerah yang ditentukan Menteri ATR/BPN.
Pendaftaran tanah dengan sporadik adalah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kali tentang satu serta sejumlah objek pendaftaran tanah pada sebuah kawasan maupun kelurahan menurut individual maupun massal. Pendaftaran tanah secara sporadic dilakukan terkait permintaan pihak yang memiliki kepentingan, yakni pihak yang memiliki hak terkait maupun kuasanya.
- 2) Kegiatan Pemeliharaan data dan pendaftaran tanah
Perawatan data pendaftaran tanah yaitu aktivitas pendaftaran tanah dalam menyelaraskan data fisik data yuridis pada peta pendaftaran daftar nama, surat ukur, buku tanah, serta sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 PP No. 24 Tahun 1997). Perawatan data pendaftaran tanah dilaksanakan jika terdapat

²⁰ Lutfi I Nasoetion. (2002). Konflik Pertanahan (Agraria Menuju Keadilan Agraria). Bandung: Yayasan AKATIGA, hlm. 112

²¹ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka Surabaya, hlm.78

²² Rakhmansyah, Ana, dan Budi, Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan dimasa Pandemi Covid-19, *Jurnal Notarius*, 2021, Vol 14, No 1, hlm 406

pengubahan dalam data fisik maupun data yuridis tersebut pada kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar dituliskan pada buku tanah. Buku tanah merupakan dokumen berbentuk daftar yang berisi data yuridis serta data fisik sebuah objek pendaftaran tanah yang telah memiliki haknya.

Menurut UUPA, aktivitas pendaftaran tanah yang dilaksanakan Pemerintah, mencakup:²³

1. Pengukuran dan Pemetaan

Pengumpulan dan pengelolaan data fisik adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk memasukan data atau bentuk dilapangan tidak berbeda dengan apa yang didaftarkan diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan
- b. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- c. Penetapan batas-batas bidang tanah.
- d. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- e. Pembuatan daftar tanah.
- f. Pembuatan surat ukur.

2. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Peta yang berisi dasar-dasar dalam metode serta elemen-elemen seperti sungai, bangunan atau jalan serta patokan yang dijadikan perbatasan untuk setiap bidang tanah disebut sebagai peta dasar pendaftaran. Kemudian dijelaskan mengenai peta pendaftaran merupakan penggambaran suatu bentuk bidang tanah yang dilakukan demi kebutuhan pencatatan.

3. Pembuatan Daftar Tanah

Berdasarkan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan tahapan yang dilakukan untuk mengetahui jumlah tanah sampai pemberian nomor pada akta tanaah sesuai dengan Pasal 21 yang berbunyi:

- a. Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dilekatkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dilekatkan dalam daftar tanah.
- b. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh menteri.

4. Pembuatan Surat Ukur

Proses pembuatan surat ukur sesuai dengan ketentuan Pasal 22 dalam Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

- a. Bagi budang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf a, b, dan c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran tanah.
- b. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadic yang belum tersedia peta pendaftaran surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 20.
- c. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh menteri.

5. Pembuktian Hak dan Pembukuannya

Pembuktian hak baru yaitu proses penerbitan sebuah bukti terkait bidang tanah yang sudah dikuasai guna keperluan pendaftaran tanah adapun dibagi menjadi pembuktian hak baru terdapat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- a. Penetapan pemerian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apa bila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
- b. Asli akta yang memuat pemebrian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- c. Dalam penetapan batas-batas tanah bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- d. Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

6. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah harus diterbitkan dengan melalui prosedur yang ada dan yang telah ditentukan yang memiliki fungsi sebagai alat pembuktian apabila dikemudian hari timbul masalah. Hasil akhir dari aktivitas pendaftaran tanah yaitu berwujud sertifikat hak atas tanah, yang berfungsi luas untuk pemilinya, serta fungsinya tersebut bias diganti oleh benda lain. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang

²³ Arif Rahman, Muammar, *Prosdur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah*, *Juridica: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, 2021 Vol. 3, No. 1, hlm. 10

kokoh dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.²⁴

Badan Pertanahan Nasional (BPN) selain mempunyai wewenang dalam pendaftaran tanah juga mempunyai wewenang dalam pencegahan dan penanganan sengketa pertanahan. Secara teknis wewenang BPN dalam penanganan sengketa pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 yang diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dengan adanya peraturan ini maka diharapkan sengketa pertanahan yang terus bertambah mendapatkan cara yang tepat dan cepat untuk penyelesaiannya secara tuntas. Selain itu juga terdapat dalam Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, bahwa Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun mengenai wewenang BPN dalam penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik diatur dalam Pasal 3 huruf (g) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Beberapa cara yang ditempuh dalam menyelesaikan sengketa pertanahan adalah:

- 1) Penyelesaian sengketa di pengadilan (litigasi)
Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.²⁵
- 2) Penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi)
Penyelesaian sengketa non-litigasi dikenal adanya istilah penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)*. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa menyebutkan: "Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian

Sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsoliasi atau penilaian ahli.

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien sebabnya pada masa belakangan ini, berkembangnya berbagai cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan, yang dikenal dengan ADR dalam berbagai bentuk, seperti.²⁶

- a. Arbitrase
Arbitrase berasal dari bahasa latin yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan suatu perkara menurut kebijaksanaan. H. Priyatna Abdurrasyid menyatakan bahwa,²⁷ arbitrase adalah suatu proses pemeriksaan suatu sengketa yang dilakkan secara yudisial oleh para pihak yang bersengketa, dan pemecahannya akan didasarkan kepada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak.
- b. Negosiasi
Negosiasi dimaksudkan proses tawar menawar atau pembicaraan untuk mencapai suatu kesepakatan terhadap masalah tertentu yang terjadi diantara para pihak, negosiasi dilakukan baik karena ada sengketa para pihak maupun haanya belum ada kata sepakat disebabkan belum pernah dibicarakan hal tersebut.²⁸
- c. Mediasi
Mediasi secara etimologi, berasal dari bahasa latin *mediare* yang berarti "berada di tengah" karena seseorang yang melakukann mediasi (*mediator*) harus berada di tengah orang yang bertikai. Pasal 1 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menyebutkan bahwa Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingn untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu ole Mediator. Sedangkan mediator adalah hakim atau pihak lain yang memiliki sertifikat mediator sebagai pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Pihak

²⁴ Rakhmansyah, Ana, Budi, *Op.Cit*, Hlm. 406

²⁵ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 16

²⁶ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm 236

²⁷ H. Priyatna Abdurrasyid, *Makalah "Penyelesaian Sengketa Komersial (Nasional dan Internasional) diluar Pengadilan"*, 1999, hlm. 3

²⁸ Munir Fuady, *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 42

ketiga yang membantu menyelesaikan sengketa tersebut dengan mediator. Pihak mediator tidak mempunyai kewenangan untuk memberi putusan terhadap sengketa tersebut melainkan hanya berfungsi untuk membantu dan menemukan solusi terhadap para pihak yang bersengketa tersebut.²⁹

Prinsipnya penyelesaian sengketa melalui mediasi bersifat sukarela, karena mediasi tunduk kepada para pihak yang bersengketa. Dengan kata lain, mediasi tidak bias dilaksanakan manakala hanya satu saja yang menginginkannya. Pengertian sukarela dalam proses mediasi juga ditujukan pada kesepakatan penyelesaian.³⁰

d. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsinya menjadi konsiliator. Dalam hal ini, konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam menvari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkan kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator menjadi resolusi.³¹

Konsiliasi biasanya mengacu pada suatu proses yang mana pihak ketiga bertindak sebagai pihak yang mengirimkan suatu penawaran penyelesaian antara para pihak tetapi perannya lebih sedikit dalam proses negosiasi dibandingkan seorang mediator. Seperti juga mediator, tugas dari konsiliator hanyalah sebagai pihak fasilitator untuk melakukan komunikasi diantara para pihak sehingga dapat ditemukan solusi oleh para pihak sendiri.

e. Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang terjadi.³²

f. Pencari fakta (fact Finding)

Pencari fakta adalah sebuah cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta bantuan sebuah tim yang biasanya terdiri atas para ahli dengan jumlah ganjil yang menjalankan fungsi penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan

memperjelas duduk persoalan dan dapat mengakhiri sengketa.³³

Pejabat BPN yang bertanggung jawab dalam menangani Penyelesaian sengketa dan Konflik membuat Laporan Penyelidikan Kasus Pertanahan. Laporan Penyelidikan Kasus Pertanahan merupakan satu kesatuan dengan Berkas Penyelesaian Sengketa dan Konflik yang dimulai dari Pengaduan, Pengumpulan Data, Analisis, Pengkajian, Pemeriksaan, Lapangan, dan Paparan. Setelah menerima laporan penyelesaian sengketa dan konflik, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan:

1. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah (Pasal 24 ayat (2))
2. Keputusan Pembatalan Sertifikat (Pasal 24 ayat (3))
3. Keputusan Perubahan data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan atau Daftar Umum lainnya (Pasal 24 ayat (4))
4. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi.

Perlu diketahui dalam Pasal 26 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menerangkan bahwa penerbitan keputusan pembatalan hak atas tanah maupun sertifikat tidak berarti menghilangkan/menimbulkan hak atas tanah atau hak keperdataan lainnya kepada para pihak.

Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan kasus sengketa pertanahan sangat vital dalam memastikan kejelasan dan kedamaian dalam kepemilikan tanah. Tanah sebagai hak ekonomi setiap orang, rawan memunculkan konflik maupun sengketa. Jika konflik itu telah nyata (manifest), maka hal itu disebut sengketa.³⁴

Pemberian kepastian hukum atas hak-hak pemilik tanah menjadi hal yang sangat penting. Kepastian hukum kepemilikan tanah diawali dengan produk hukum berupa sertifikat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah dilakukan untuk melindungi hak-hak masyarakat terhadap kepemilikan tanahnya.³⁵ BPN sebagai pihak penyelenggara pendaftaran tanah menjamin

²⁹ Munir Fuady, *Op. Cit*, hlm 47.

³⁰ Howard Raffia, *The Art & Science of Negotiation*, Amacon: American Management Association, hlm.117

³¹ Nurmanningsih Amriani, *Op. Cit*. hlm 34.

³² Takdir Rahmadi, *Mediasi Perbankan, Makalah Diskusi Perbankan* Diselenggarakan oleh Bank Indonesia dan Sekolah Pascasarjan Universitas Sumatera Utara Bekerjasama Universitas Andalas, Bumi Minang, Padang, 2007, hlm. 4.

³³ Takdir Rahmadi, *Op.Cit*, hlm 17

³⁴ Maria S,W. Sumardjono dkk. *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 2.

³⁵ Putri, C. A, Gunarto, *Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Akta, 2018, Vol. 5, No. 1, hlm 268.

kebenaran data pertanahan baik itu fisik maupun yuridis pada sertifikat hak atas tanah tersebut, dan memberikan kepastian hukum dengan menerapkan asas mutakhir, sehingga masyarakat memberikan kepercayaannya kepada BPN sebagai pemerintah yang memberikan jaminan kepastian dari hak atas tanah.³⁶

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan yang dilaksanakan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku telah memberikan kepastian hukum bagi Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan Kewenangan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan bagi masyarakat yang mengalami permasalahan hukum dibidang pertanahan. Penyelesaian Sengketa dapat dilakukan melalui 2 jalur penyelesaian, penyelesaian yang pertama dilakukan melalui jalur litigasi atau pengadilan dalam hal ini Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri) dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Penyelesaian yang kedua dilakukan melalui jalur non litigasi atau penyelesaian diluar badan peradilan dalam hal ini bisa bermacam-macam yaitu konsiliasi, mediasi, instansi yang berkompeten dan arbitrase.
2. Peran Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai mediator atau mediasi apabila terjadi penyelesaian sengketa antara pihak satu dengan pihak lainnya. Namun tidak jarang pula dalam permasalahan yang rumit dan pihak-pihak yang bersengketa sulit untuk dimediasi maka pada akhirnya penyelesaian dilakukan melalui jalur pengadilan. Namun pada jalur pengadilan pun Kantor Pertanahan akan tetap menjadi pihak yang diminta keterangan.

B. Saran

1. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan memerlukan evaluasi, dukungan koordinasi dan kerjasama antara aparat hukum, lembaga lembaga pemerintah dan non pemerintah termasuk masyarakat agar dapat berjalan dengan efektif dan efisien. Dan Badan Pertanahan Nasional sebaiknya mengeluarkan sistem informasi yang mudah di akses dalam memperoleh informasi publik

yang berhubungan dengan proses pengaduan pertanahan. Jikalau sudah ada sistem informasi yang mudah di akses, Badan Pertanahan Nasional sebaiknya memberikan informasi tentang tata cara pengaduan pertanahan menurut peraturan yang berlaku saat ini agak tidak menjadi penghambat dalam memproses masalah pertanahan tersebut

2. Untuk Mengantisipasi sengketa pertanahan yang semakin kompleks dan meminimalkan timbulnya sengketa pertanahan dalam masyarakat, maka Badan Pertanahan Nasional untuk kedepan hendaknya menyelesaikan lebih cepat, sederhana dan tentunya murah dalam penyelesaian konflik/sengketa pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Amriani Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- Abdurrasyid, H. Priyatna *Makalah "Penyelesaian Sengketa Komersial (Nasional dan Internasional) diluar Pengadilan"*, 1999
- Chomzah Achmad ali, *Hukum Pertanahan*, Bandung, Jakarta, Prestasi Pustaka 2002
- Chomzah Achmad Ali, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III- Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta, 2003
- Fuady Munir, *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, CitraAditya Bakti, Bandung, 2006
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta: Djambatan, 2005
- Harahap Yahya, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Hermit Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Cetakan I Mandar Maju, Bandung, 2014
- Limbong Bernhard, *Konflik Pertanahan*, Jakarta, Pustaka Margaretha, 2012
- Marzuki Mahmud Peter, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010
- Margono suyud, *ADR dan Arbitrase, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghaalia Indonesia, Jakarta, 2000
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2009

³⁶ Ni Made Rian Ayu Sumardani, I Nyoman Bagiastra, *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksihonestan Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik-Acta Comitatus*, Jurnal Kenotariatan, 2021, Vol. 6, No. 2, hlm.224.

- Murad Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991
- Nasoetion I Lutfi . *Konflik Pertanahan (Agraria Menuju Keadilan Agraria)*. Bandung: Yayasan AKATIGA, 2002
- Raffia Howard, *The Art & Science of Negotiation*, Amacon: AmericanManagement Assciation,2003
- Rahmadi Takdir, Meiasi Perbankan, *Makalah Diskusi Perbankan Diselenggarakan oleh Bank Indonesia dan Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara Bekerjasama Universitas Andalas, Bumi Minang, Padang, 2007*
- Ruchiyat Eddy, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Alumni, Bandung, 1995
- Syarief Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Kepustakaan Gramedia, 2014
- Siregar Ansari Tampil, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Medan: Multi Grafik, 2007
- Soemitro Hanitijo Ronny, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994
- Soerodjo Irwan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka Surabaya, 2003
- Soerjono Soekanto, *Mengenal Antropologi Hukum*, Alumni, Bandung, 1976
- Sumardjono, Maria S.W, dkk. *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Kompas, Jakarta, 2008,
- Wahid Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008
- Yosua Suhanan, *Hak Atas Tanah Timbul*, Restu Agung, Jakarta, 2010
- JURNAL:**
- Ariningsih Luh Ni, *Konsep Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah Dalam Hukum Tanah (UUPA) dan Konstitusi*, Jurnal Genec Swara Konsep, Vol. 15, No. 1 2021
- Azulfikar, *Upaya Penyelesaian Sengketa/Konflik Pertanahan*, Jurnal Lex Specialis, 2017
- Budi, Ana dan Rakhmansyah, *Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan dimasa Pandemi Covid-19*, Jurnal Notarius, 2021
- Firdausya Alya Nadiyah, *Penyelesaian Sertifikat Ha katas Tanah Yang Posisinya Tertukar di Kota Semarang*, Diponegoro Law Jurnal, Satjipo Rahardjo Building,, Jl. Dr. Antonius Suroyo, Tambellang, Semarang, Vol. 11, No.11, 2022
- Gunarto Putri C.A, *Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Pross Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Akta, 2018
- I Made Setiana Sanjaya, Putu Gede seputra dan Luh Putu Suryani, *Akibat Hukum Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal Analogi Hukum, Universitas Warmadewa Denpasar-Bali, Vol.3, No.3, 2021
- I Nyoman Bagiastra, Ni Made Rian Ayu Sumardani, *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik-Acta Comitatis*, Jurnal Kenotariatan, 2021
- Muammar, Rahman Arif *Prosdur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah*, Juridica: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani, 2021
- Nurdin Maharani, *Akar Konflik Pertanahan di Indonesia*, Jurnal Hukum Positum, Vol. 3, No. 2, 2018
- Pranata Hukum, *Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Bandar Lampung, Vol 10, Nomor.1, 2015
- Rencang Rewang, *Perkembangan Hak Pengelolaan atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, Jurnal Hukum Lex Generalis, Surabaya, Vol. 2, No.9, 2021
- Rencang Rewang, *Perkembangan Hak Pengelolaan atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol. 2, No.9, 2021
- Renny N.S.Koloay, Merry E.Kalalo Samuel Defa Wagiu, *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal Lex Administratum, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Vol.11, No. 4, 2023
- Sukmawati Diva Putu, *Hukum Agrari Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*, Jurnal Hukum Sui Generis, Universitas Pendidikan Ganesha Vol. 2, No. 2, 2022

Siyasah, *Asas Kepastian Hukum menurut Para Ahli*, Jurnal Hukum Tata Negara, Nadwah Kuala Tungkal Kabupaten Tanjung Jabunnng Barat-Jambi, Vol. 4, No. II, 2021

Zakie Mukmin, *Konflik Agraria Yang Tak Pernah Reda*, Legality Jurnal Hukum, Malang, Vol. 24, No. 1, 2016

Zaena Asyari Asghar, dkk. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah, Jurnal Of Lex Theory, Universitas Muslim Indonesia, Vol.5, No. 1, 2024

UNDANG-UNDANG:

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Pasal 31 ayat (5) PP No. PP No. 24 Tahun 1997

SUMBER LAINNYA :

Catatan Pendaftaran Tanah Tanggal 11-11-2015

Mhd Yamin Lubis dan Abid Lubis, Loc, Cit

Kamus Besar Bahasa Indonesia

<http://repository.umy.ac.id> diakses 12 Januari pukul 16.42 wita

<http://repository.uin.suska.ac.id> diakses 25 Februari pukul 18.10 wita

<https://www.gramedia.com/literasi/tanah> diakses Senin, 20 Mei 2024, pukul 12.14 wita

<https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-tanah> diakses Selasa, 21 Mei 2024, pukul 03.13 wita

<https://digilib.unila.ac.id/> diakses Senin, 20 Mei 2024, pukul 12.23 wita

<https://www.atrbpn.go.id/alur-penanganan-sengketa-pertanahan-sesuai-permen-atrbpn-no.-20-tahun-2021>, diakses 19 Juli 2024, Pukul 12.28 Wita.

<https://www.google.com> Contoh+kasus+sengketa+tanah+dan+penyelesaiannya diakses Rabu, 17 juli 2024, Pukul 21.15 wita.

<https://etd.umy.ac.id/id/eprint> diakses pada 19 Juli 2024, Pukul 23.29 Wita

<https://www.atrbpn.go.id/alur-penanganan-sengketa-pertanahan-sesuai-permen-atrbpn-no.-20-tahun-2021>, diakses 19 Juli 2024, Pukul 12.28 wita.

<https://Opac.fhukum.unpatti.ac.id.com> diakses pada sabtu 10 agustus, Pukul 14.32 Wita.

Sondakh, Jemmy (2014) *Hak Milik atas Tanah Menurut Hukum Adat, Karya Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado-Indonesia.*