

**ANALISIS YURIDIS BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)
DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL NOMOR 21 TAHUN 2020**

Ahmad Khairi¹, Karlina Rahayu²

^{1,2}Institut Agama Islam Muhammad Azim

Corresponding Author: rahayu.karlina86@gmail.com

Abstrak

Sengketa tanah merupakan salah satu permasalahan yang sering terjadi di Indonesia dan memiliki dampak luas terhadap aspek sosial, ekonomi, serta kepastian hukum. Dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran strategis sebagai fasilitator perundingan yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan damai antara pihak-pihak yang bersengketa. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran BPN dalam memberikan wawasan tentang proses perundingan kepada para pihak yang terlibat dalam sengketa tanah, serta mengidentifikasi tantangan yang dihadapi dalam implementasi mekanisme mediasi ini. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Data penelitian diperoleh dari studi literatur yang mencakup Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, serta dokumen hukum lainnya yang relevan. Analisis dilakukan secara kualitatif deskriptif untuk memahami bagaimana BPN menjalankan fungsinya dalam penyelesaian sengketa tanah melalui perundingan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPN berperan penting dalam memberikan edukasi hukum kepada masyarakat terkait prosedur perundingan, membantu para pihak memahami hak dan kewajibannya, serta memfasilitasi mediasi untuk mencapai penyelesaian yang adil dan mengikat. Namun, dalam praktiknya, terdapat beberapa kendala yang dihadapi, seperti kurangnya kesadaran hukum masyarakat, keterbatasan tenaga ahli di BPN, serta ketidakkonsistenan regulasi dalam implementasi di tingkat daerah. Untuk meningkatkan efektivitas peran BPN, diperlukan penguatan sumber daya manusia dalam bidang mediasi, peningkatan koordinasi dengan lembaga terkait, serta sosialisasi yang lebih luas kepada masyarakat agar penyelesaian sengketa tanah melalui perundingan dapat berjalan lebih optimal.

Kata Kunci: Badan Pertanahan Nasional, Sengketa Tanah, Perundingan, Mediasi, Peraturan Menteri ATR/BPN

Pendahuluan

Negara Republik Indonesia yang susunannya atau kehidupannya masih menggunakan agraris, karena sebagai penduduknya bekerja sebagai petani, pekebun, maka bumi dan air, dan ruang angkasa adalah Karunia Tuhan Yang Maha Esa yang tidak

dapat dipungkiri mempunyai fungsi sosial yang sangat penting dalam membangun masyarakat adil dan Makmur. Keberadaan tanah bagi kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan Antara tanah dan manusia mempunyai hubungan yang sangat erat, sama seperti keberadaan hukum bagi masyarakat.

Tanah merupakan media bagi manusia dalam menjalani kehidupan sehari-hari (Ardiansyah, 2024). Konflik pertanahan merupakan persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurung waktu lama bahkan sampai tahunan, bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana- mana. Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks, Oleh karena itu usaha pencegahan, penanganan dan penyelesaiannya harus di perhitungkan berbagai aspek baik hukum maupun non hukum. Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa dan konflik pertanahan di hadapkan dengan dilema antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting

Penanganan konflik pertanahan yang terjadi jelas membutuhkan upaya yang tidak mudah. Karena itu membutuhkan pemahaman mengenai akar konflik, faktor pendukung dan faktor pencetusnya sehingga dapat dirumuskan strategi dan solusinya. Dengan usaha penyelesaian akar masalah, diharapkan sengketa dan konflik pertanahan dapat ditekan semaksimal mungkin, sekaligus menciptakan suasana kondusif dan terwujudnya kepastian hukum dan keadilan. Dalam hal ini terjadi sengketa kepemilikan tanah, maka pihak yang merasa memiliki tanah akan berusaha keras memperjuangkan hak-haknya, karena itu pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Dalam hal seperti itu, maka sengketa sengketa tidak dapat hindari tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, apabila hal ini dibiarkan, maka akan membahayakan kehidupan masyarakat, terganggunya tujuan negara serta program pemerintah itu sendiri (Asya,dkk, 2022).

Sengketa pertanahan merupakan salah satu permasalahan yang sering terjadi di Indonesia dan memerlukan perhatian serius karena menyangkut kepemilikan serta hak atas tanah yang merupakan aset penting bagi masyarakat. Sengketa tersebut dapat muncul akibat tumpang tindih kepemilikan, ketidakjelasan status hukum tanah, atau perbedaan interpretasi terhadap batas wilayah. Kondisi ini sering kali berujung pada konflik horizontal antar individu, kelompok masyarakat, hingga melibatkan institusi pemerintahan. dalam menghadapi tantangan tersebut, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran strategis dalam memastikan kepastian hukum dan memberikan solusi yang efektif dalam penyelesaian sengketa pertanahan (Kamaruddin,dkk, 2018). Dalam rangka meningkatkan efisiensi penanganan sengketa pertanahan, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan ini bertujuan untuk memberikan pedoman yang jelas dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan secara damai, khususnya melalui mekanisme mediasi yang difasilitasi oleh BPN.

Mediasi dipandang sebagai langkah yang tepat karena memberikan ruang bagi para pihak untuk menyelesaikan masalah secara mufakat, menghindari proses litigasi yang

memakan waktu, biaya, dan energi. Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020 tujuan aturan ini disebutkan bahwa penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui beberapa tahapan, salah satunya adalah mediasi. Dalam mediasi, BPN bertindak sebagai mediator yang bersifat netral untuk memfasilitasi dialog antara para pihak yang bersengketa.

Hal ini menegaskan peran penting BPN sebagai institusi yang tidak hanya berfungsi administratif, tetapi juga berkontribusi dalam menjaga harmoni sosial dan memberikan solusi atas konflik pertanahan. Namun, meskipun regulasi ini telah diterbitkan, implementasinya di lapangan tidak selalu berjalan mulus. Masih terdapat berbagai kendala, seperti minimnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur mediasi, rendahnya partisipasi aktif dari para pihak yang bersengketa, hingga keterbatasan sumber daya manusia di BPN yang memiliki kompetensi sebagai mediator. Oleh karena itu, diperlukan analisis yang mendalam mengenai efektivitas peran BPN sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan peraturan ini. Selain itu, regulasi ini juga memberikan pengaturan yang cukup terperinci terkait mekanisme penanganan sengketa, seperti tahapan pendaftaran kasus, pelaksanaan mediasi, hingga pelaporan hasil mediasi (Ningtyas, 2023).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2020 mengatur tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Peraturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam pengelolaan, kepemilikan, dan pemanfaatan tanah. Beberapa hal yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, antara lain: Pembatalan produk hukum yang cacat administrasi atau yuridis, Penanganan sertipikat tumpang tindih, Tata cara penyelesaian masalah tumpang tindih. Sengketa pertanahan dapat diselesaikan secara litigasi (pengadilan) atau non-litigasi (negosiasi, konsiliasi, arbitrase, mediasi (Fauzi, 2023).

Hal ini bertujuan untuk memastikan akuntabilitas dan transparansi dalam proses penyelesaian kasus pertanahan. Namun, aspek penerapan regulasi ini perlu ditinjau lebih lanjut untuk memastikan bahwa peraturan tersebut mampu menjawab kebutuhan masyarakat sekaligus memberikan perlindungan hukum yang optimal. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai peranan BPN dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi serta menganalisis kendala-kendala yang dihadapi dalam implementasi Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi langkah-langkah yang dapat diambil untuk meningkatkan efektivitas peran BPN sebagai mediator dalam menjaga kepastian hukum dan keadilan di bidang pertanahan.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik melakukan penelitian lebih lanjut dengan mengambil judul “Analisis Yuridis Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 TAHUN 2020”.

Metode

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif ialah tahapan menemukan ketentuan hukum, prinsip hukum, serta doktrin hukum (Bahder, 2008). Penelitian tersebut bisa dilaksanakan pada bahan hukum primer serta sekunder selama bahannya tersebut memuat kaidah hukum. Tipe penelitiannya yang dipergunakan ialah hukum yuridis normatif, yakni dilaksanakan melalui pengkajian, mempelajari, serta interpretasi pada aturan hukum yang berlaku. untuk Peranan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pendekatan studi normatif untuk menganalisis kerangka hukum yang mengatur Peranan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pendekatan normatif bertujuan untuk mengevaluasi konsistensi antara regulasi yang ada dengan praktik di lapangan serta untuk mengukur efektivitas peraturan dalam mencapai tujuan dalam kepastian hukum.

Dalam proses pengumpulan data, peneliti berusaha untuk tidak mengganggu situasi alamiah atau perilaku subjek penelitian. Hal ini dilakukan untuk memastikan keaslian data yang diperoleh dan untuk menghindari pengaruh peneliti terhadap respons atau tindakan subjek. Penelitian ini menekankan pentingnya pengumpulan data dalam setting alamiah, di mana informasi diperoleh melalui analisis dokumen tanpa campur tangan yang signifikan dari peneliti. Analisis data dalam penelitian ini tidak melibatkan penggunaan angka atau statistik, tetapi data diolah dalam bentuk narasi deskriptif. Hasil analisis disajikan dalam bentuk kata-kata, gambaran, atau perilaku yang diamati, dengan tujuan untuk menggambarkan situasi atau kondisi yang diteliti secara objektif. Dengan demikian, diharapkan hasil penelitian dapat memberikan pemahaman yang jelas dan akurat tentang implementasi Peranan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan serta evaluasi terhadap aspek normatif yang mendasarinya.

Hasil dan Pembahasan

Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No 21 Tahun 2020

Peran Badan Pertanahan Nasional 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 Penjelasan diatas konflik pertanahan melibatkan kepentingan sosial masyarakat. Upaya penyelesaiannya dengan campur tangan pemerintah daerah maupun pusat dalam Upaya meredam sosio-politis yang lebih luas.

Dengan hal ini mengenai Peran Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Sengketa Pertanahan. Adapun prosedur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme mediasi oleh BPN dimulai adanya Pihak penggugat melaporkan gugatannya dikantor BPN. Terhadap laporan tersebut Seksi bagian tata usaha lalu membuat surat rekomendasi yang di tujukan kepada seksi sengketa, konflik dan perkara guna di tangani permasalahan. Kemudian Seksi sengketa, konflik dan perkara membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa guna diadakannya negosiasi-negosiasi untuk mencapai titik temu kesepakatan.

Undang-undang yang mengatur peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam peraturan tersebut, BPN bertugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain itu, BPN juga memiliki kewenangan untuk: Memberikan atau menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah Menyenggarakan tertib administrasi bidang pertanahan Kedudukan BPN diperkuat pada masa Presiden Susilo Bambang Yudhoyono dengan menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006. Dalam peraturan tersebut, BPN RI di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden. BPN memiliki kantor wilayah di provinsi dan kantor pertanahan di kabupaten/kota.

Setelah adanya kesepakatan dari para pihak untuk dilaksanakannya penyelesaian masalah melalui lembaga mediasi maka seksi sengketa, konflik dan perkara membuat suatu berita acara guna dilaksanakan mediasi. Setelah dibuatnya Berita Acara maka pihak mediator dalam hal ini adalah BPN akan mengadakan mediasi dengan kedua belah pihak yang sedang bersengketa guna mendapatkan putusan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak yang bersengketa sepakat dengan putusan yang diberikan oleh seorang mediator, maka putusan tersebut akan ditindaklanjuti. Adapun penindaklanjutan putusan tersebut dengan perbuatan-perbuatan administrasi yaitu penyelesaian sengketa itu sendiri. Adapun fungsi dari perjanjian perdamaian, berita acara, notulis maupun laporan tersebut merupakan dokumen tertulis sebagai dasar pertimbangan kepala BPN untuk merumuskan putusan penyelesaian sengketa yang diterima BPN, sedangkan realisasi fisik maupun administrasinya yaitu perubahan data sebagai akibat dari penyelesaian sengketa tersebut dilakukan oleh BPN. Terhadap Putusan mediasi harus ditandatangani oleh para pihak, mediator dan saksi-saksi (Herwandi, 2010). Penanganan masalah pertanahan melalui lembaga mediasi oleh BPN biasanya didasarkan dua prinsip utama, yaitu :

1. Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan
2. Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan

Sebagai mediator, BPN mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan mengatur pengungkapan emosi. Hal ini sesuai dengan peran mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan umum. Mediator akan sering bertemu dengan para pihak secara pribadi. Sebagai wadah informasi antara para pihak, mediator akan mempunyai lebih banyak informasi mengenai sengketa dan persoalan-persoalan dibandingkan para pihak dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu kesepakatan.

Sengketa tanah menjadi salah satu persoalan yang banyak terjadi di Indonesia. Hal ini karena sengketa tanah tidak hanya bisa terjadi antar individu melainkan juga antara individu dengan masyarakat bahkan individu dengan pemerintah. Sengketa pertanahan yang terjadi biasanya meliputi masalah kepastian hukum, monopoli tanah, dan penguasaan tanah. Sudah kita ketahui bahwa tanah menjadi kebutuhan bagi setiap warga negara Indonesia.

Tanah merupakan modal dasar pembangunan. Kehidupan bermasyarakat umumnya bergantung pada manfaat tanah. Ada hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan rakyat. Oleh karena itu, UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 khususnya dalam Pasal 33 ayat 3 mengamanatkan: “Bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Dasar Agraria (UUPA) sebagai tindak lanjut mandat konstitusi tadi. Isinya mengatur secara spesifik mengenai agraria. Hal ini tentu bertujuan agar masyarakat dan juga pemerintah dapat mengelola tanah tanpa melanggar hak orang lain. Hukum agraria berisi serangkaian kaidah hukum perdata, hukum tata negara, dan hukum administrasi negara sekaligus. Hubungan hukum yang diatur adalah antara orang dan badan hukum dengan bumi, air, serta ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara, termasuk wewenangnya. Oleh karena itu, setiap masyarakat harus memahami dengan baik segala peraturan tentang agraria, khususnya mengenai hak dan kewajibannya. Ketidaktahuan tentang hak dan kewajiban terhadap tanah mereka akan berujung konflik dan sengketa hak atas tanah. Penyelesaian sengketa perdata bisa terjadi di luar pengadilan dengan perdamaian. Sudah ada Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase dan APS) yang khusus mengaturnya. Isi UU Arbitrase dan APS mengatur pilihan prosedur perdamaian para pihak dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Selanjutnya putusan kesepakatan perdamaian para pihak yang bersengketa itu dibuat secara tertulis. Isinya bersifat final dan mengikat bagi para pihak serta dilaksanakan dengan itikad baik (Hukumonline.id).

Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyediakan mediasi sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa pertanahan diatur dalam: 1. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 Pasal 3 ayat (2): BPN berwenang melakukan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan sebagai upaya non-litigasi, Pasal 5: Mediasi harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip keadilan, keterbukaan, dan kesepakatan para pihak yang bersengketa, Pasal 7: BPN bertanggung jawab memastikan bahwa hasil mediasi dituangkan dalam dokumen resmi yang memiliki kekuatan hukum.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19: BPN memiliki kewenangan dalam pendaftaran tanah, yang bertujuan untuk mencegah sengketa pertanahan, Pasal 56: Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui musyawarah atau cara lain yang ditentukan oleh pemerintah, termasuk melalui mediasi yang difasilitasi oleh BPN. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 mengatur tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Berikut ini adalah prosedur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi:

1. Pihak yang bersengketa mengajukan pengaduan ke Kantor Pertanahan
2. Pengaduan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan
3. Kepala Kantor Pertanahan mendisposisi pengaduan kepada Kepala Seksi

Selain mediasi, sengketa pertanahan juga dapat diselesaikan melalui litigasi (pengadilan). Litigasi dapat dilakukan di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tata Usaha Negara, atau Pengadilan Agama. Usaha pemerintah untuk serius dalam meminimalkan atau meredam sengketa pertanahan dibuktikan dengan adanya fungsi penanganan kasus pertanahan pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang kemudian dikeluarkan kebijakan terkait penanganan kasus pertanahan yang sampai dengan perubahan terakhirnya melalui Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penanganan kasus pertanahan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah merupakan terobosan baru dalam rangka untuk menghindari penumpukan perkara di dunia peradilan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis proses penanganan kasus pertanahan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dan untuk memahami dan menganalisis bentuk pelaksanaan pembatalan produk hukum dalam penanganan kasus pertanahan. Dari hasil penelitian dapat dikemukakan bahwa proses penanganan kasus pertanahan dalam kaitannya dengan pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah dapat dilakukan melalui Lembaga peradilan dan di luar pengadilan yang mengandung cacat administrasi dan/atau cacat yuridis (Mulyadi, 2019).

Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting, karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria. Keadaan tersebut membuat semakin semarak dan kompleks kasus pertanahan yang terlihat sangat jelas. kasus pertanahan yang terjadi yaitu:

1. Kasus pertanahan vertikal antara masyarakat dengan pemerintah atau pihak yang berwenang
2. Kasus pertanahan horizontal antara masyarakat dengan pengusaha/investor dan atau badan usaha milik negara (BUMN)

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (KemenATR/BPN) merupakan instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dalam penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Kewenangan tersebut terbagi menjadi dua yaitu melalui kewenangan kementerian dan di luar kewenangan kementerian. Sedangkan bentuk kewenangan KemenATR/BPN dalam penanganan kasus pertanahan bisa berupa kewenangan atribusi dan kewenangan pendelagasian (Salman, 2019).

Untuk menjalankan fungsi penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, KemenATR/BPN mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (PermenATR/Ka.BPN) Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang telah beberapa kali terjadi perubahan. Adapun dasar pertimbangan hukum diberlakukannya PermenATR/Ka.BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah bahwa untuk memberikan kepastian hukum guna menyelenggarakan kebijakan pertanahan yang merupakan salah satu tugas dan fungsi KemenATR/BPN, telah ditetapkan PermenATR/Ka.BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang dalam pelaksanaannya masih belum efektif sehingga perlu diganti.

Permasalahan tanah yang semakin kompleks sudah merambah kepada persoalan sosial dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus pertanahan tidak lagi hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat selesai melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budayawan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia (Mulyadi, 2019).

Berbicara mengenai adanya Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) yang bermasalah bisa disebabkan oleh, Pertama orang-orang yang tidak bertanggung jawab memanfaatkan situasi dan kondisi. Kedua, nilai ekonomis tanah yang cukup tinggi dan tanah merupakan simbol eksistensi dan status sosial ditengah masyarakat sehingga mengakibatkan timbulnya sengketa dan konflik pertanahan yang vertikal dan horizontal. Makna dan nilai tanah yang demikian strategis dan istimewa mendorong setiap orang untuk memiliki, menjaga dan merawat tanahnya dengan baik, bila perlu mempertahankannya sekuat tenaga sampai titik darah penghabisan (Mulyadi, 2019).

Selanjutnya seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah, banyak orang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah secara tidak sah dan melanggar hukum yang mengakibatkan dilakukan pembatalan terhadap bukti kepemilikan nya tersebut. Pada dasarnya, pembatalan merupakan suatu perbuatan yang bertujuan untuk memutuskan, menghentikan atau menghapuskan suatu hubungan hukum (Rusmadi, 1991). Pembatalan sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa hak atas tanah yang disebabkan suatu keputusan pemberian hak dan/atau sertifikat hak atas tanah yang merupakan keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan mengandung cacat hukum administratif atau melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Gugatan ke Pengadilan dapat dilakukan oleh siapa saja yang merasa berhak memiliki hak milik atas tanah agar dapat dinyatakan bahwa sertipikat yang sudah atas nama pihak lain tidak sah dan dibatalkan melalui putusan hakim, demi kepentingan Penggugat tersebut. Melalui Pengadilan akan dilakukan pembuktian mengenai siapa pihak yang paling berhak atas hak milik tersebut. Suatu sertipikat tanah dapat dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan hal ini sertipikat hak milik atas tanah yang diterbitkan, dalam realitasnya mengandung kelemahan terhadap kepastian haknya karena masih dapat dipersoalkan oleh masyarakat di lembaga peradilan. Oleh karena itu, sertipikat hak milik atas tanah memiliki kekuatan hukum yang tetap setelah memperoleh putusan hakim (Muchtar, 2008).

Kekuatan hukum tetap putusan hakim adalah kekuatan mengikat dari pada putusan pengadilan mempunyai sifat hukum materiil karena mengadakan perubahan terhadap wewenang dan kewajiban keperdataan: menetapkan, menghapuskan atau mengubah. Oleh karenanya putusan pengadilan dapat menimbulkan atau meniadakan hubungan hukum (Merrtokusumo, 2010).

Penanganan perkara yang dilaksanakan oleh KemenATRBPBPN tertuang dalam BAB IV Permen ATR/Ka.BPN No. 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pokok inti teknisnya adalah Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya memberitahukan kepada pemegang hak tentang adanya gugatan dalam hal yang menjadi objek gugatan merupakan Produk Hukum dan pihak yang menjadi tergugat adalah Kementerian, Kantor Wilayah dan/atau Kantor Pertanahan apabila pihak pemegang hak tidak ikut digugat serta meminta untuk masuk sebagai pihak intervensi (intervenient).

Dalam proses Penanganan Perkara dapat dilakukan perdamaian untuk mengakhiri proses Perkara dan jika diakhiri dengan perdamaian maka dimintakan putusan perdamaian oleh pengadilan yang berwenang. Perdamaian tidak dapat dilakukan apabila:

1. Menyangkut Barang Milik Negara (BMN), Barang Milik Daerah (BMD), Barang Milik Badan Usaha Milik Negara atau Barang Milik Badan Usaha Milik Daerah;
2. Tidak disetujui oleh seluruh pihak yang berperkara;
3. Tidak disetujui oleh pemegang hak atas tanah objek Perkara yang tidak berkedudukan sebagai pihak dalam Perkara;

4. Terdapat masalah atau Perkara lain berkenaan dengan subjek dan/atau objek yang sama; atau;
5. Tidak mendapat izin tertulis dari Pejabat yang mengeluarkan keputusan yang menjadi objek gugatan sesuai kewenangan.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dimengerti bahwa pengelolaan pertanahan dapat dilihat dari aspek publik dan aspek privat. Dari aspek publik, tanah dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat. Berdasarkan hal ini Negara mempunyai kewenangan mengatur bidang pertanahan. Dari aspek privat, hak-hak tanah mengandung kewenangan bagi pemegang hak untuk menggunakan tanah tersebut dan melakukan perbuatan-perbuatan hukum. Jadi, penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah oleh pemegang hak dibatasi dengan peraturan perundang-undangan.

Kepentingan masyarakat maupun kepentingan Negara inilah yang menyebabkan sengketa di bidang pertanahan tidak dapat sepenuhnya diselesaikan dengan melalui lembaga mediasi secara murni. Penyelesaian sengketa pertanahan termasuk melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan BPN untuk menjadi mediator di dalam penyelesaian sengketa pertanahan, oleh karena pertanahan dikuasai aspek hukum publik dan hukum privat, tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Oleh karena itu, kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan. Hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif di lapangan. Apabila adanya penyelesaian pasti dengan sendirinya ada permasalahan yang harus diselesaikan, kasus tersebut bersumber pada sengketa perdata yang berhubungan dengan masalah tanah, dan dalam sengketa tersebut menyangkut pihak-pihak yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat.

Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan sengketa pertanahan memiliki dasar hukum yang kuat, sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berdasarkan peraturan tersebut, BPN memiliki kewenangan untuk melakukan penyelesaian sengketa melalui mekanisme mediasi guna mencapai penyelesaian yang adil bagi semua pihak yang bersengketa. Dalam konteks ini, teori kewenangan sebagaimana dikemukakan oleh Prajudi (2007) sangat relevan. Menurut teori tersebut, kewenangan merupakan hak dan kekuasaan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada suatu lembaga untuk mengambil tindakan tertentu. Dalam hal ini, BPN memiliki kewenangan yang bersifat administratif dalam menangani dan menyelesaikan kasus pertanahan, termasuk bertindak sebagai mediator dalam proses penyelesaian sengketa. Selain itu, teori kepastian hukum juga menjadi pijakan penting dalam analisis ini. Menurut Philipus M. Hadjon (1997), kepastian hukum mencakup perlindungan terhadap hak-hak individu berdasarkan hukum yang jelas dan

tidak berubah-ubah. Dalam hal penyelesaian sengketa tanah, kepastian hukum menjadi hal krusial untuk menghindari konflik berkepanjangan yang dapat merugikan masyarakat. Oleh karena itu, peran BPN dalam memberikan kepastian hukum melalui mediasi dan penerapan regulasi menjadi aspek yang tidak dapat diabaikan.

Langkah Badan Pertanahan Nasional dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No 21 Tahun 2020

Pendaftaran tanah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Indonesia, akibat hukum dari pendaftaran tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegangan hak atas tanah. Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan.

Tanah sekarang sudah merambah kepersoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komperhensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan yang dapat dilaksanakan melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme. Tidak sedikit korban yang jatuh karena mempersoalkan atau mempertahankan beberapa persegi tanah saja. Dari tahun ketahun, jumlah kasus di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat. Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan kepemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan kepemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa tanah. Hal ini menyebabkan terkonsentrasinya penguasaan dan kepemilikan tanah dalam hal luasan di pedesaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menyebutkan bahwa Kasus Pertanahan yang selanjutnya disebut Kasus adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan, sehingga dapat dikatakan bahwa terdapat kasus pertanahan yang dikelompokkan ke dalam beberapa tipologi kasus pertanahan yaitu Pasal 1 ayat 2, 3, dan 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan:

Pasal 1 ayat (2) dalam Peraturan Menteri ini mendefinisikan bahwa penanganan kasus pertanahan merupakan serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi terkait untuk menangani permasalahan tanah yang mencakup penyelesaian sengketa, konflik, dan perkara pertanahan secara administratif maupun hukum. Ayat ini menegaskan bahwa peran BPN tidak hanya sebatas administrasi pertanahan, tetapi juga mencakup penyelesaian perselisihan yang muncul akibat tumpang tindih kepemilikan, batas wilayah, atau penyalahgunaan hak atas tanah.

Selanjutnya, Pasal 1 ayat (3) menjelaskan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai kepemilikan, penguasaan, atau penggunaan tanah yang melibatkan perorangan, kelompok masyarakat, atau badan hukum dan masih dapat diselesaikan melalui mediasi atau musyawarah. Dalam konteks ini, sengketa pertanahan masih bersifat individual atau lokal dan umumnya belum menimbulkan dampak luas bagi masyarakat secara keseluruhan. Penyelesaian sengketa pertanahan diutamakan melalui pendekatan non-litigasi seperti mediasi yang difasilitasi oleh BPN agar tidak berkembang menjadi konflik yang lebih kompleks.

Sedangkan, Pasal 1 ayat (4) memberikan definisi bahwa konflik pertanahan adalah perselisihan tanah yang melibatkan banyak pihak dan berpotensi menimbulkan dampak sosial, politik, serta ekonomi dalam skala yang lebih luas. Perbedaan antara sengketa dan konflik dalam pasal ini terletak pada skala dan dampaknya. Jika sengketa pertanahan masih dapat diselesaikan melalui mediasi dengan pihak-pihak yang bersengketa, konflik pertanahan sering kali melibatkan banyak pihak dengan kepentingan yang berbeda dan dapat memerlukan intervensi lebih lanjut dari pemerintah atau lembaga hukum untuk penyelesaiannya.

Dari ketiga ayat tersebut, dapat disimpulkan bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 mengatur secara jelas bagaimana klasifikasi dan mekanisme penyelesaian permasalahan pertanahan. Pasal ini memberikan dasar bagi BPN dalam menjalankan tugasnya untuk menangani sengketa dan konflik pertanahan dengan mengutamakan mediasi, serta menegaskan perbedaan antara kasus pertanahan yang bersifat administratif dan yang berpotensi menimbulkan dampak sosial yang lebih luas. Akan tetapi berdasarkan kejadian di lapangan dapat diakumulasikan bahwa penyebab utama sengketa tanah ataupun sengketa batas tanah tersebut disebabkan oleh pembatasan lahan antar masyarakat maupun badan hukum yang kurang jelas, serta ketidakpedulian pemerintah terhadap masyarakat yang kurang memahami peraturan di bidang agraria, serta kurangnya komunikasi antara pemerintah dengan masyarakat daerah.

Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi ditangani oleh Subseksi Sengketa, Konflik dan Perkara yang berada di pengkoordinasian. Dalam hal ini Subseksi ini mempunyai tugas yaitu melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pencegahan, penanganan dan penyelesaian sengketa/konflik dan perkara pertanahan, serta analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan atau hasil perdamaian, serta evaluasi dan pelaporan.

Dalam hal mediator berfungsi dalam membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan umum. Mediator akan sering bertemu dengan para pihak secara pribadi. Sebagai wadah informasi antara para pihak, mediator akan mempunyai lebih banyak informasi mengenai sengketa dan persoalan-persoalan dibandingkan para pihak dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu kesepakatan, mediasi tidak selalu dapat diterapkan terhadap suatu sengketa, atau tidak selalu diperlukan untuk menyelesaikan semua persoalan dalam sengketa tertentu. Mediasi akan berhasil dan

berfungsi dengan baik bilamana sesuai dengan syarat-syarat, antara lain para pihak mempunyai kekuatan tawar menawar yang sebanding, terdapat persoalan yang memungkinkan terjadinya pertukaran (*trades off*), terdapat urgensi atau batas waktu untuk menyelesaikan (Goodpaster, 1995, p. 28).

Pada dasarnya proses mediasi di luar pengadilan tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan, tetapi lebih didasarkan pada pengalaman para praktisi mediasi, para praktisi mengemukakan tahapan proses mediasi berdasarkan pada pengalaman praktisi saat menjadi mediator, dalam penulisan hukum ini saya akan mengambil pendapat dari Moore karena tahapan menurut Moore lebih ekstensif dan mencakup tahapan proses mediasi yang dikemukakan para sarjana dan praktisi mediasi yang lain.

Mediator dalam pelaksanaan mediasi di BPN tentunya dilaksanakan oleh pejabat BPN, dalam hal ini seorang mediator adalah pihak yang ditunjuk/telah disertipikat, mediator adalah orang yang mempunyai kemampuan di bidang hukum dan teknis pertanahan namun tentu sesuai dengan tupoksi yang melekat maka harusnya diutamakan dari bidang/seksi Penanganan Sengketa Konflik Dan Perkara Pertanahan. Terkait dengan peraturan yang menyebutkan bahwa setiap mediator harus mendapatkan sertifikasi dari lembaga yang telah ditunjuk dan diakreditasi oleh Mahkamah Agung (MA) setelah mengikuti pelatihan oleh lembaga tersebut, maka mediator yang menangani kasus pertanahan di BPN melakukan fungsi mediasi sesuai dengan tugas dan fungsinya, sehingga sertipikat bukanlah keharusan.

Hal yang sama juga berlaku di Pengadilan, jika dalam wilayah pengadilan yang bersangkutan tidak ada mediator yang bersertifikat, semua hakim pada pengadilan yang bersangkutan dapat ditempatkan dalam daftar mediator. Pada dasarnya mediasi ini menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan. Sehingga dipahami mekanisme penyelesaian sengketa tanah oleh kantor Badan Pertanahan Nasional dengan cara mediasi di atas merupakan bagian dari karakteristik masyarakat Indonesia. Hal ini karena dengan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat merupakan hal yang lazim, untuk kasuskasus pertanahan yang bersifat perdata dalam arti luas, yakni yang tidak menyangkut aspek administrasi dan pidana, sepanjang para pihak menghendaki cara-cara mediasi, maka hal itu dapat ditempuh (Istijab, 2018, p. 12).

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi pada Kantor Pertanahan mempunyai tipe mediator yaitu mediator authoritative, karena mediator di Kantor Pertanahan hanyalah berusaha membantu para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan perbedaan-perbedaan pendapat oleh para pihak yang bersengketa. Hasil akhir mediasi mediator ini memiliki posisi yang kuat untuk menentukan hasil akhir mediasi dengan menawarkan beberapa opsi jalan keluar untuk menyelesaikan sengketa para pihak. Kantor Pertanahan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan

mempunyai taktik dalam mengatasi hambatan hubungan antar para pihak agar para pihak mau menyelesaikan persengkataannya melalui proses mediasi. Dalam mediasi sering sekali ditemui perdebatan yang panjang antara para pihak namun mediator tidak akan sulit untuk mengatasinya, karena mediator di Kantor Pertanahan sudah dilatih untuk mengatasi hal tersebut, karena dalam beberapa sekali tahun akan diadakan pendidikan dan pelatihan mediasi pertanahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Pusat untuk melatih dan mendidik mediator di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kendala dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di kantor Pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam memberikan pemahaman mengenai proses perundingan kepada pihak-pihak yang bersengketa dalam kasus pertanahan. Sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan di Indonesia, BPN tidak hanya menjalankan tugas administratif, tetapi juga berperan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang mengatur mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi.

Dalam menjalankan perannya, BPN memberikan edukasi kepada para pihak mengenai prinsip dasar perundingan dalam sengketa pertanahan. Proses ini mencakup pemahaman tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak, dasar hukum yang digunakan, serta alternatif solusi yang dapat diambil untuk mencapai kesepakatan yang adil. BPN bertindak sebagai fasilitator yang membantu pihak yang bersengketa memahami posisi mereka dan mendorong mereka untuk menyelesaikan konflik dengan cara yang damai tanpa harus melalui jalur litigasi yang lebih panjang dan kompleks.

Salah satu metode utama yang digunakan oleh BPN dalam memberikan wawasan tentang proses perundingan adalah dengan melakukan sosialisasi dan bimbingan teknis kepada masyarakat yang terlibat dalam sengketa tanah. Sosialisasi ini mencakup pemahaman mengenai dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam penyelesaian sengketa, mekanisme pengajuan sengketa di BPN, serta prosedur yang harus diikuti dalam proses mediasi. Selain itu, BPN juga memberikan informasi mengenai konsekuensi hukum dari setiap keputusan yang diambil dalam perundingan, sehingga para pihak dapat membuat keputusan yang lebih bijak berdasarkan pertimbangan hukum yang jelas.

Selain sosialisasi, BPN juga menerapkan pendekatan komunikasi yang efektif dalam perundingan, dengan menekankan pada keterbukaan, transparansi, dan kesetaraan bagi semua pihak yang terlibat. Hal ini bertujuan untuk menciptakan suasana yang kondusif sehingga para pihak dapat mengutarakan kepentingan mereka secara jelas dan mencari solusi terbaik yang tidak merugikan salah satu pihak. Dalam hal ini, BPN juga berperan dalam menghilangkan kesalahpahaman yang sering kali menjadi pemicu utama sengketa tanah, terutama yang disebabkan oleh kurangnya pemahaman terhadap batas-batas tanah atau status kepemilikan yang sah. Namun, dalam praktiknya, peran BPN dalam memberikan wawasan tentang proses perundingan masih menghadapi berbagai tantangan. Salah satunya adalah kurangnya kesadaran hukum di kalangan masyarakat, yang sering kali menghambat jalannya perundingan. Banyak pihak yang bersengketa

tidak memahami prosedur hukum yang berlaku, sehingga mereka cenderung bersikeras pada posisi masing-masing tanpa mencari solusi kompromi. Selain itu, keterbatasan sumber daya manusia di BPN yang memiliki keahlian dalam mediasi juga menjadi kendala dalam efektivitas penyelesaian sengketa melalui perundingan. Meskipun demikian, BPN terus berupaya meningkatkan efektivitas perannya dengan mengadopsi pendekatan berbasis teknologi dalam penyelesaian sengketa tanah. Salah satu langkah yang telah diterapkan adalah penggunaan sistem pendaftaran tanah elektronik untuk meminimalisir kesalahan administratif yang sering menjadi penyebab sengketa. Selain itu, BPN juga mulai mengembangkan mekanisme mediasi online untuk memberikan akses yang lebih mudah bagi pihak-pihak yang bersengketa, terutama dalam kondisi geografis yang sulit dijangkau.

Peran BPN dalam memberikan wawasan tentang proses perundingan kepada para pihak bersengketa sangatlah penting dalam menciptakan sistem penyelesaian sengketa tanah yang lebih efektif dan efisien. Dengan pendekatan yang berbasis edukasi, komunikasi yang efektif, dan pemanfaatan teknologi, BPN dapat membantu mengurangi jumlah sengketa tanah yang berujung pada proses litigasi di pengadilan. Oleh karena itu, upaya peningkatan kapasitas sumber daya manusia di BPN serta peningkatan kesadaran hukum di masyarakat perlu terus dilakukan agar mekanisme perundingan yang difasilitasi oleh BPN dapat berjalan lebih optimal.

Penutup

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran yang sangat strategis dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia. Sebagai mediator, BPN bertugas untuk memfasilitasi proses negosiasi antara pihak-pihak yang bersengketa agar mencapai solusi yang adil dan mengikat. Peran ini diperkuat oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 yang mengatur mekanisme penyelesaian kasus pertanahan secara administratif dan non-litigasi. Dalam pelaksanaannya, BPN menghadapi berbagai tantangan, seperti keterbatasan sumber daya manusia yang kompeten dalam mediasi, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme mediasi, serta masih adanya intervensi kepentingan politik dalam penyelesaian kasus pertanahan. Meskipun demikian, efektivitas peran BPN dalam menangani sengketa pertanahan cukup signifikan, terutama dalam mengurangi eskalasi konflik yang dapat berujung pada tindakan hukum di pengadilan. Selain itu, prosedur mediasi yang diterapkan oleh BPN telah memberikan alternatif penyelesaian sengketa yang lebih efisien dibandingkan dengan jalur litigasi yang memerlukan biaya dan waktu yang lebih lama. Namun, implementasi kebijakan ini masih menghadapi kendala, seperti kurangnya koordinasi antara lembaga terkait dan keterbatasan data pertanahan yang valid. Oleh karena itu, upaya peningkatan kapasitas SDM, penyempurnaan regulasi, serta edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi menjadi langkah yang harus diperkuat.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan sengketa pertanahan memberikan wawasan tentang proses perundingan kepada para pihak bersengketa, dapat

disimpulkan bahwa BPN memiliki posisi strategis dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia. Sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam administrasi pertanahan, BPN tidak hanya berperan dalam penerbitan sertifikat tanah, tetapi juga dalam sengketa tanah. Peran ini bertujuan untuk mengurangi konflik pertanahan yang sering kali menjadi pemicu ketidakpastian hukum dan gangguan stabilitas sosial di masyarakat. BPN memberikan edukasi kepada para pihak yang bersengketa mengenai prinsip dasar perundingan dalam penyelesaian sengketa pertanahan, termasuk pemahaman tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak serta mekanisme hukum yang berlaku.

Selain itu, BPN berfungsi sebagai fasilitator dalam membantu para pihak mencapai kesepakatan yang adil dan menghindari proses litigasi yang panjang dan memakan biaya besar. Dalam pelaksanaannya, BPN juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa kesepakatan yang dicapai dalam proses perundingan dituangkan dalam dokumen resmi yang memiliki kekuatan hukum. Namun, dalam praktiknya, peran BPN masih menghadapi berbagai tantangan, seperti rendahnya tingkat kesadaran masyarakat tentang pentingnya penyelesaian sengketa melalui mediasi, keterbatasan tenaga ahli mediasi di lingkungan BPN, serta tumpang tindih regulasi yang terkadang menyulitkan implementasi perundingan yang efektif. Oleh karena itu, diperlukan penguatan kapasitas sumber daya manusia di BPN, sosialisasi yang lebih luas kepada masyarakat mengenai manfaat perundingan, serta peningkatan koordinasi dengan instansi terkait guna memastikan bahwa proses penyelesaian sengketa tanah dapat berjalan lebih efektif dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak. Dengan demikian, optimalisasi peran BPN dalam memberikan wawasan mengenai proses perundingan dapat menjadi solusi efektif dalam mengatasi permasalahan sengketa pertanahan di Indonesia. Upaya peningkatan pemahaman hukum bagi masyarakat serta penguatan mekanisme mediasi di dalam BPN dapat mendorong penyelesaian konflik tanah yang lebih cepat, efisien, dan berkeadilan.

Daftar Pustaka

- Amiruddin. 2017, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ediwarman. 2018, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta.
- Fuady Munir. 2019, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap Yahya. 2018, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ibrahim Jhony. 2016, *Teori dan Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing.
- J. Satrio. 2019, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mahmud Marzuki Peter. 2017, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenanda Group.
- Miru Ahmadi. 2017, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Raharjo Handri. 2019, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Yustisia.
- Raharjo Satjipto. 2018, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sjahputra Imam. 2017, *Perlindungan Konsumen Dalam Transaksi Elektronik*, Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Soekanto Soerjono. 2019, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti. 2018, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Pratiwi Dyah. 2018, "Tanggung Jawab Penyelenggara Sistem Elektronik Perbankan Dalam Kegiatan Transaksi Elektronik Pasca Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2018 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik E-Commerce" Jurnal Legislasi Indonesia. Volume. 4. No. 1.

Simon Wahyu. 2016, "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen ", Jurnal Ilmiah Advokasi . Volume. 4.

Sejarah Berdirinya Gojek, di akses dari <https://www.gojek.com> pada hari selasa, tanggal 24 Desember 2024.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Republik Indonesia Pasal 1367.

Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 Tentang Penyelenggara Sistem Dan Transaksi Elektronik.