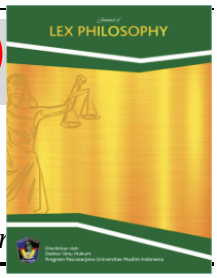
Journal of Lex Philosophy (JLP)
Volume 5, Nomor 2, Desember 2024
P-ISSN: 2722-1237, E-ISSN: 2722-2020
Website: http: pasca-umi.ac.id/index.php/jlp
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licer



Peran Kementerian Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan sengketa Pertanahan Melalui Mediasi

Andi Muhammad Ikram Tamsil[1], Syahruddin Nawi[2], Ilham Abbas[2]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia*
[2]*Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesi*
[*]*Koresponden Penulis, E-mail*: andimuhammad.ikran@umi.ac.id

Submitted: 20 Oktober 2024; Revised: 20 November 2024; Accepted: 21 November 2024

ABSTRAK
Tujuan penelitian menganalisis Peran Kementerian Badan Pertanahan Kota Makassar, serta untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi keefektivitasan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) di Kota Makassar berperan efektif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi. Proses ini tidak hanya mempercepat penyelesaian sengketa dan meredakan konflik, tetapi juga mendorong dialog konstruktif dan menciptakan iklim investasi yang lebih baik. Kementerian ATR/BPN berperan krusial Untuk meningkatkan efektivitasnya, disarankan agar kementerian memperluas sosialisasi layanan mediasi, mengadakan pelatihan rutin bagi mediator, dan menyusun SOP yang jelas untuk proses mediasi agar terstruktur.

Kata Kunci: *Pertanahan; Sengketa; Mediasi*

ABSTRACT
The research objective is to analyze the role of the Makassar City Land Agency Ministry, as well as to determine the factors that influence the effectiveness of resolving land disputes through mediation. The method used in this research is empirical juridical. The research results show that the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) in Makassar City plays an effective role in resolving land disputes through mediation. This process not only accelerates dispute resolution and defuses conflict, but also encourages constructive dialogue and creates a better investment climate. The Ministry of ATR/BPN plays a crucial role. To increase its effectiveness, it is recommended that the ministry expand the socialization of mediation services, hold regular training for mediators, and develop clear SOPs for the mediation process so that it is structured.

Keywords: *Land; Dispute; Mediation*

PENDAHULUAN

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD RI 1945) Pasal 1 Ayat (3) Menyatakan bahwa "Negara Indonesia Adalah Negara Hukum." Sebagai Negara hukum, Indonesia wajib memberikan dan menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepada setiap warga negaranya dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Negara Indonesia mempunyai hukum positif yang mengatur serta melindungi warga negaranya, baik itu secara umum atau secara khusus termasuk hukum pertanahan. (Darnus et al., 2022).

Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai peraturan dasar tentang pertanahan di Indonesia, telah mengamanatkan dibentuk peraturan pemerintah tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah, maka pemerintah telah membentuk Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah dan peraturan pelaksanaannya itu adalah implementasi pasal 19 undang - undang pokok - pokok agraria nomor 5 tahun 1960. (Mappangara et al., 2022)

Secara filosofis tanah sejak awalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seorang yang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar dia hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selama itu dikuasainya. (Soimin, 2008) Untuk menyelesaikan sengketa dan kasus - kasus yang berkaitan dengan tanah, pada umumnya dilakukan melalui lembaga peradilan formal yang telah ada, baik dalam kasus-kasus pidana, sengketa perdata maupun sengketa tata usaha negara. Secara umum lembaga peradilan telah berusaha menyelesaikan banyak sengketa pertanahan yang diajukan kepada lembaga tersebut namun terkadang lembaga itu tidak mampu untuk melakukan penyelesaian sengketa yang terjadi secara tuntas termasuk dalam memberikan rasa keadilan kepada semua pihak yang terkait. (Hasbi, 2019).

Hal tersebut adalah benar apabila dikaji lebih dalam bahwa tanah di samping mempunyai nilai ekonomis, juga mempunyai nilai sosial yang berarti hak atas tanah tidak mutlak. Namun demikian negara harus menjamin dan menghormati atas hak-hak yang diberikan atas tanah kepada warga negaranya yang dijamin oleh Undang-undang. Permasalahan tanah yang muncul akhir-akhir ini, semakin kompleks. Pemicunya, tak sebatas aspek ekonomi saja, melainkan sosial dan budaya bahkan juga agama. Beberapa permasalahan tanah, bisa diselesaikan dengan baik oleh Kantor Pertanahan melalui "Mediasi". Mediasi adalah salah satu bagian dari alternatif penyelesaian sengketa (APS), disamping Negosiasi, Arbitrase, dan Pengadilan. Jika sengketa itu diajukan ke pengadilan dan ada perintah untuk status *quo* atau ada putusan sita tanah, maka pencantuman nama pemegang hak dalam buku tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut. Pemilik sertifikat tanah sebagai pemegang hak - hak milik atas tanah tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun setelah sertifikat tersebut, berusia lima tahun. (Syukur & Abbas, 2021).

Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak ketiga yang tidak memihak bekerja sama dengan para pihak yang bersengketa membantu memperoleh kesepakatan memuaskan. Pelaksanaan hasil mediasi hendaknya dikembalikan kepada itikad baik para pihak menyelesaikan permasalahan. Namun terlepas dari itikad baik tersebut, keputusan mediasi yang dihasilkan bersama akan lebih berkekuatan apabila pertama dapat didaftarkan di Pengadilan Negeri

setempat, sehingga disarankan apabila dalam setiap hasil mediasi, khususnya yang terkait dengan permasalahan tanah perlu dicantumkan klausul untuk ditindaklanjuti dengan pendaftaran di Pengadilan Negeri. Kedua, hasil mediasi ditindaklanjuti dengan dilakukannya perbuatan hukum dihadapan pejabat yang berwenang seperti Notaris atau PPAT, bila terjadi peralihan haknya dapat segera didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dengan semakin diakuinya lembaga mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian permasalahan pertanahan, maka perlu dipopulerkan pula para ”Mediator.”

Kepercayaan para pihak kepada mediator mempermudah tercapainya suatu konsensus. Mediator, disini khususnya dari BPN itu sendiri tidak perlu harus mengantongi ”Sertipikat” sebagai seorang ”Mediator”. Yang diutamakan adalah tujuan dan fungsi mediator tercapai yaitu menyelesaikan permasalahan pertanahan dalam rangka menuntaskan masalah tanpa menimbulkan masalah.

Lembaga mediasi di bidang pertanahan, harus sering dilakukan oleh aparat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, namun didalam pembicaraannya belum populer. Hal ini disebabkan adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa itu sendiri, adanya kekurangpercayaan pada efektivitas pelaksanaan putusan mediasi dan kekhawatiran akan menimbulkan kerancuan dan pemanfaatan lembaga arbitrase yang telah ada.

Berdasarkan pemahaman yang demikian itu lembaga penyelesaian sengketa melalui mediasi perlu di populerkan, terutama bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Oleh karena hal ini selain dimungkinkan pemanfaatannya, dari tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dapat mencakup penyelesaian sengketa dengan cara demikian.

Secara umum di indonesia pelaksanaan mediasi terhadap perkara meningkat pada tahun 2018 di banding tahun 2017, dimana perkara yang dapat diselesaikan melalui mediasi mencapai 86.814 perkara, jumlah ini mengalami peningkatan 24,6% (17.140 perkara) dibanding tahun 2017, di mana perkara yang berhasil diselesaikan melalui mediasi mencapai 5.306 perkara, meningkat 100,5% (2.660 perkara) dibanding tahun 2017. Adapun perkara yang tidak berhasil diselesaikan melalui mediasi mencapai 67.321 perkara atau lebih banyak 20,4% (11.421 perkara), dan perkara yang tidak dapat dilaksanakan mediasi sebanyak 14.187 perkara atau lebih banyak 1.243% (13.131 perkara) di sampaikan wakil ketua Mahkamah Agung Bidang Non Yudisial Dr. Sunarto, SH.,MH yang diwakili oleh Hakim Agung Dr. Nurul Elmiyah, SH.,MH dalam sambutannya pada Seminar Nasional Mewujudkan Restorative Justice Dalam Penyelesaian Sengketa Hukum dan Konflik Horizontal di masyarakat Melalui Mediasi Sebagai Alternatif Dispute Resolution di ballroom Hotel Novotel Samator.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris, yang mana menurut Soerjono Soekanto terdiri dari penelitian terhadap identifikasi hukum dan efektivitas hukum. Lokasi Penelitian ini dilaksanakan di Makassar Khususnya pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian. Menurut Populasi bukan hanya orang, tetapi juga obyek dan benda-benda alam yang lain. Adapun Responden dalam penelitian yaitu Badan Pertanahan Kota Makassar 2 Orang dan Masyarakat

25 Orang. teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian melalui studi kepustakaan dan interview atau wawancara. Dari semua bahan hukum yang sudah terkumpul, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier akan dianalisis secara deskriptif, dengan logika deduktif. Bahan hukum tersebut akan diuraikan untuk mendapatkan penjelasan yang sistematis. Pendeskripsian dilakukan untuk menentukan isi atau makna bahan hukum disesuaikan dengan topik permasalahan yang ada.

PEMBAHASAN

A. Peran Kementerian Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi di Kota Makassar

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian masalah pertahanan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan BPN. Konflik dan perkara pertanahan secara efektif telah ditetapkan keputusan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertahanan, dimana system penanganan masalah pertanahan dengan bermodalkan Kepada Putusan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan penyelesaian masalah petahanan.

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh BPN perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan BPN sebagai mediator didalam penyelesaian sengketa pertahanan, karena pertahanan dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat maka tidak semua sengekta pertahanan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. hanya sengketa pertahanan dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegan hak saja yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi.

Pada prinsipnya setiap proses melalui mediasi itu harus didasari keinginan para pihak terlebih dahulu baik pihak penggugat ataupun tergugat. Peran mediator menangkap keinginan para pihak. Katakanlah mereka ingin berdamai tapi mereka tidak tau mau berdamainya itu seperti apa. Maka mediator berperan dalam menggali bagaimana keinginan dari penggugat dan tergugat kemudian menawarkan. Jadi yang menjadi tolak ukur efektif, kalau misalkan mediasi itu berhasil berarti mediasi efektif pada akhirnya. Tapi persoalan efektif atau tidaknya tetap dikembangkan pada niat para pihak itu sendiri. Kalau memang mereka berkeinginan untuk berdamai makan tentu akan diungkapkan karena ada orang yang dari awal sudah tidak mau berdamai. Walaupun mediator berusaha membujuk pada saat mediasi pasti tidak akan berhasil. Jadi intinya proses mediasi tidak akan berhasil kalau tidak ada keinginan dari para pihak untuk membangun khasanah untuk berdamai.

Berdasarkan hasil wawancara dengan kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara mengatakan bahwa jika mediasi berhasil berarti ada kesepakayan yang dibuat bersama. Efektif berarti perundingan jalan, penggugat mengeluarkan solusi-solusi begitupun dengan tergugat, apabila perundingan berhasil maka kesepakatan mereka kemudian dibuat dalam akta perdamaian. Akta perdamaian yang dibuat para pihak selanjutnya dilaporkan kepada mediator untuk

didaftarkan di pengadilan agar memperoleh kekuatan hukum. Sedangkan apabila tahap mediasi gagal dilakukan maka pihak mediator dalam hal ini Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar mengembalikan kembali keoada para pihak untuk menyelesaikan perkaranya melalui lembaga pengadilan. (Saputra Prins, 2024)

Lebih lanjut menambahkan bahwa tolak ukur efektif atau tidaknya itu banyak tergantung penilaian, secara kasat mata mediasi berhasil berarti efektif. Tapi dari segi prosedur meskipun tidak ada hasil kesepakatan tetapi sudah dijalankan maak itu sudah berhasil. Jika ditinjau dari segi hasil maka ketika mediasi berhasil dikatakan efektif namun ditinjau dari segi prosedur maka apabila mediasi itu sudah dijalankan maka mediasi itupun dianggap sudah efektif. Intinya setiap perkara sengketa pertahanan yang diajukan di Kantor Pertanahan Nasional Makassar harus diupayakan berdamai.

Kalau terjadi mediasi sangat besar manfaatnya, karena apabila tidak terjadi mediasi maka perkara akan berlanjut ke pengadilan. Kalau perkara berlanjut dipengadilan, ibarat pertandingan pasti ada yang menang ada yang kalah, itu kalau mediasi gagal dan yang yang akan memakan waktu karena perkara sengekta tanah itu akan selesai hanya sampai pada tingkat pertama pasti aka nada upaya hukum banding, kasasi dan itu akan memakan waktu dan juga mamakan biaya.

Dari beberapa segi, penyelesaian dengan proses mediasi banyak memberikan manfaat bagi para pihak. Lebih singkatnya waktu yag ditempuh otomatis akan menekan biaya operasional menjadi jauh lebih murah, mengingat bahwa proses perkaranya di pengadilan itu lambat dan lama. Kemudian untuk mengurangi penumpukan perkara yang ada di pengadilan maka beberapa manfaat mediasi sanga besar antara lain orises penyelesaian sengekta melalui mediasi cepar pelaksanaanya, kesepakatan yang diabuat bersama, sedangkan dari segi emosional penyelesaian dengan pendekatan *win-win solution* akan memberikan kenyamanan bagi para pihak, hubungan bisa baik kembali karena butir-butir kesepakatan dibuat sendiri oleh para pihak sesuai dengan kehendaknya.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar bidang Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara, jumlah sengekta tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan Nasional Makassar pada tahun 2020-2022 adalah sebagai berikut:

Tabel 1 Jumlah sengketa tanah yang terdaftar di Kantor Pertanahan Nasional Makassar

Tahun	Jumlah	Berhasil Mediasi	Tidak Berhasil Mediasi
2020	15	1 (6,67%)	14 (93,33%)
2021	3	3,(100)	0 (0%)
2022	0	0 (0%)	0(0%)
Jumlah	18	4 (22,22%)	14(77,78%)

Sumber data Primer diolah Tahun 2024

Berdasarkan data tersebut diatas mulai dari tahun 2020-2022 secara keseluruhan jumlah sengekta yang ada pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar sebanyak 18 sengekta tanah. Dari sengekta tersebut ada 4 yang berhasil dimediasi dan 14 lainnya tidak berhasil dimediasi. Dilihat dari berhasilnya tidaknya proses

penyelesaian sengekta melalui mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar masih jauh dari efektif karena ditahun 2020 sampai tahun 2022 belum banyak mengalami perubahan yang signifikan.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar, penulis menyimpulkan bahwa mediasi belum atau masih kurang efektif dilaksanakan dalam penyelesaian sengekta tanah secara damai. Data tersebut belum menunjukkan keberhasilan mediasi yang memuaskan. Hal ini tidak sejajar dengan tujuan diadakannya mediasi yang mana salah satunya adalah untuk mengurangi penumpukan perkara yang ada dipengadilan. Dan harapan yang utama proses mediasi dapat menjadi salah satu cara alternative penyelesaian sengketa yang ada. Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara menambahkan bahwa apabila efektifitas mediasi diukur dari keberhasilan meminimalisir penumpukan perkara maka bisa dikatakan bahwa mediasi dalam hal penyelesaian sengekta pertahanan di Kota Makassar secara umum tidak efektif. Tingkat keberhasilan dari mediasi dipengaruhi oleh banyak faktor. Kendala terbesar yang terjadi ditiap tahunnya adalah kekurangan itikad baik para pihak untuk hadir pada saat mediasi, keengganan untuk berdamai dan kelemahan partisipasi para pihak terhadap proses perdamaian yang ditawarkannya. (Saputra Prins, 2024)

Tabel 2 Jumlah sengketa tanah berdasarkan tipologi sengketa

Tahun	Sengketa Hak	Sengketa Batas	Sengketa Penguasaan Dan Pemilikan Tanah
2020	0	5	0
2021	0	0	6
2022	0	0	0
Jumlah	0	5	6

Sumber data Primer diolah Tahun 2024

Tipologi sengketa ini paling banyak dialami antara perorangan dengan perorangan. Berdasarkan wawancara dengan Nadila Maysila Herdarezki selaku seksi penanganan masalah dan pengendalian pertahanan, bahwa penetapan batas yang tidak akurat yang merupakan timbulnya sengketa tanah. Selain itu banyak juga masyarakat yang mempunyai alat bukti otentik, tetapi mereka tidak menguasai tanahnya secara fisik. Kemudian orang lain menempati tanah tersebut tanpa seijin pemilik tanah, yang kemudian diklaim tanah tersebut milikya. Hal ini juga merupakan factor terjadinya sengekta tanah.(Saputra Prabhawati, 2024)

Tabel 3. Tanggapan Responden terhadap efektivas peran Kantor Pertanahan Nasional Makassar dalam menyelesaiakan sengekta tanah melalui mediasi

No.	Tingkat Efektivitas	Frekuensi	Presentasi %
1.	Efektif	6	24
2.	Kurang Efektif	9	36
3.	Tidak Efektif	10	40
Jumlah		25	100

Sumber data Primer diolah Tahun 2024

Tabel diatas menggambarkan tentang peran Kantor Pertanahan Nasional Makassar dalam menyelesaikan sengketa pertahanan secara mediasi ditanggapi bervariatif, yakni responden yang menyatakan efektif sebanyak 6 orang responden (24%),

menyatakan kurang efektif senyak 9 orang responden (36%) dan menyatakan tidak efektif sebanyak 10 orang responden (40%). Ini karena masih banyak masyarakat yang lebih memilih lembaga peradilan untuk menyelesaiakan masalahnya. Masyarakat hanya terkesan menganggap upaya mediasi sebagai formalitas saja, karena para pihak sebenarnya lebih memiliki lembaga peradilan karena mediasi sudah dianggap hanya mebuang-buang waktu dan mengakibatkan proses penyelesaian perkara menjadi lama. Namun menurut Putu Saputra, bahwa mediasi sangat besar manfaatnya karena apabila tidak terjadi mediasi maka sengketa akan berlanjut kepengadilan dan perkaranya tidak akan selesai sampai pada tingkat pertama, pasti ada upaya hukum banding, kasasi dan itu akan memakan waktu dan biaya. Sementara kalau mediasi itu berhasil akan dituangkan dalam akta perdamaian yang sifatnya sudah menjadi putusan akhir dan langsung diterapkan pada saai itu juga.(Saputra Prabhawati, 2024)

Tabel 4 Tanggapan Responden terkait kemudahan proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi Kantor Pertanahan Nasional Makassar

No.	Tingkat Kemudahan	Frekuensi	Presentasi %
1.	Mudah	13	52
2.	Biasa	8	32
3.	Tidak Mudah	4	16
Jumlah		25	100

Sumber data Primer diolah Tahun 2024

Tabel diatas menunjukan tingkat kemudahan proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi pada Kantor Pertanahan Nasional Makassar ditanggapi bervariatif, yakni responden, yang menyatakan mudah sebanyak 14 (52%) orang responden, yang menyatakan biasa sebanyak 8 (32%) orang responden dan 4 (16%) orang responden yang menyatakan proses penyelesaian sengekta melalui mediasi tidak mudah. Dari data tersebut diatas, dapat dikatakan bahwa sekalipun mediasi dirasakan tidak efektif terlaksana namum dianggap mudah pada proses pelaksanaan mediasi.

Tabel 5 Tanggapan Responden terkait proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi Kantor Pertanahan Nasional Makassar

No.	Proses Mediasi	Frekuensi	Presentasi %
1.	Sudah Baik	18	72
2.	Kurang Baik	5	20
3.	Tidak Baik	2	8
Jumlah		25	100

Sumber data Primer diolah Tahun 2024

Dari data tersebut menunjukan proses penanganan sengekta paertahanan melalui mediasi, yakni responden yang menyatakan sudah baik sebanyak 18 (72%) orang responden, yang menyatakan kurang baik sebanyak 5 (20%) orang responden dan 2 (8%) orsng responden yang menyatakan proses penanganan sengketa melalui mediasi tidak baik. Dalam pelaksanaan mediasi melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar setiap permasalahan yang masuk semuanya harus dengan prosedur atau proses yang sudah ditetapkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar. Dengan adanyan proses tersebut diharapkan semua sengekta

yang masuk di bagian sengekt konflik dan perkara pertahanan dapat terselesaikan dengan baik dan dapat memuaskan semua pihak yang bersengekta.

Berdasarkan keterangan dari Putu Saputra selaku seksi penanganan masalah dan pengendalian pertahanan menyatakan bahwa adapun upaya BPN dalam menyelesaikan sengekta tanah adalah setiap sengekta yang diadukan dilakukan pengkajian sengketa pertanahan umtuk mengetahui akar dan penyebab permasalahan. Selanjutnya dilakukan penanganan kasus sengketa tanah dengan meneliti data-data pengaduan dan data-data yang ada pada BPN untuk mempermudahkan penyelesaian sengeketa. BPN juga melakukan penelitian kelapangan untuk meneliti tanah yang menjadi objek sengketa. Selanjutnya pihak BPN memanggil kedua belah pihak dan melakukan mediasi untuk mencapau kesepakatan. (Saputra Prabhawati, 2024)

Setelah mediasi selesai dilaksanakan, maka apabila mediasi itu terjadi perdamaian diantara para pihak yang dituangkan dalam berita acara perdamaian, maka dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk penyelesaian lebih lanjut terhadap langkah-langkah yang dilakukan. Karena pada dasarnya wujud kesepakatan kedau belah pidak merupakan perjanjian antara mereka dibuat secara sah dan menjadi undang-undang bagi yang membuatnya.

B. Pelaksanaan mediasi ATR/BPN dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di Kota Makassar

Sengketa tanah di Indonesia merupakan persoalan yang kompleks dan beragam. Secara umum, sengketa ini dapat timbul dari beberapa faktor utama. Salah satunya adalah peraturan yang belum lengkap atau belum memadai, sehingga memberikan ruang untuk perbedaan interpretasi. Selain itu, ketidaksesuaian antara peraturan-peraturan yang berlaku juga sering kali menjadi pemicu konflik, terutama ketika terdapat tumpang tindih kewenangan antara peraturan nasional dan daerah. Ketidakresponsifan pejabat pertanahan dalam menghadapi perkembangan kebutuhan akan tanah semakin memperburuk situasi, di mana kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat, namun jumlah lahan yang tersedia terbatas. Data pertanahan yang kurang akurat dan sering kali keliru juga menjadi penyebab utama sengketa tanah. Kesalahan dalam pencatatan batas tanah, kepemilikan, atau penggunaannya dapat menyebabkan perselisihan antar pihak. Lebih lanjut, keterbatasan sumber daya manusia yang memiliki keahlian khusus dalam penyelesaian sengketa tanah turut memperpanjang proses penyelesaian konflik. Hal ini diperburuk oleh transaksi tanah yang dilakukan secara keliru, baik karena ketidaktahuan hukum maupun kesengajaan dari pihak-pihak tertentu yang ingin mengambil keuntungan. Bahkan, penyelesaian yang dilakukan oleh instansi lain dapat menimbulkan tumpang tindih kewenangan yang justru memperumit masalah.

Di beberapa daerah, khususnya yang belum berkembang, penyelesaian sengketa tanah sering kali diselesaikan secara adat melalui peran tokoh masyarakat seperti kepala adat, kepala suku, atau kepala kampung. Tokoh-tokoh ini dihormati dan dipercaya oleh masyarakat setempat, sehingga keputusan yang mereka buat biasanya dipatuhi oleh pihak-pihak yang bersengketa. Pengetahuan mereka tentang sejarah penguasaan tanah yang didukung oleh kepercayaan dan solidaritas dari warga sekitar membuat mereka mampu menyelesaikan konflik secara efektif.

Namun, dengan semakin berkurangnya peran tokoh adat, penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan secara adat pun mulai menurun, sehingga diperlukan campur tangan pemerintah melalui peraturan perundang-undangan yang lebih jelas dan tegas.

Sengketa tanah di Indonesia muncul akibat berbagai faktor yang saling berkaitan. Salah satu penyebab utamanya adalah ketidaklengkapan dan ketidaksesuaian peraturan yang ada. Ketika peraturan yang mengatur hak atas tanah belum sepenuhnya jelas atau konsisten, hal ini menciptakan peluang bagi terjadinya sengketa. Selain itu, kurangnya respons dari pejabat pertanahan terhadap kebutuhan masyarakat dan jumlah tanah yang tersedia semakin memperburuk situasi. Data yang tidak akurat dan kesalahan dalam penguasaan atau penggunaan tanah juga menjadi pemicu utama konflik. Keterbatasan sumber daya manusia dalam penyelesaian sengketa tanah merupakan tantangan lain yang signifikan. Banyak sengketa yang disebabkan oleh transaksi tanah yang keliru, baik karena ketidaktahuan atau niat buruk dari pihak-pihak tertentu. Dalam beberapa kasus, penyelesaian yang dilakukan oleh lembaga lain dapat menyebabkan tumpang tindih kewenangan, menambah kompleksitas permasalahan. Di daerah yang kurang berkembang, penyelesaian sengketa tanah sering kali mengandalkan tokoh masyarakat, seperti kepala adat atau kepala kampung. Mereka memiliki pengetahuan yang mendalam tentang sejarah penguasaan tanah dan diakui oleh warga setempat, sehingga keputusan mereka sering kali diikuti. Namun, dengan semakin hilangnya peran kepala adat, banyak sengketa yang tidak dapat diselesaikan. Oleh karena itu, sangat penting bagi pemerintah untuk menerapkan peraturan yang lebih efektif dan komprehensif, guna menjamin penyelesaian sengketa tanah yang lebih adil dan cepat, sehingga tidak mengganggu pembangunan ekonomi dan sosial yang sedang berlangsung.

Secara umum, sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahanyang berkaitan dengan:

1. Pengakuan kepemilikan atas tanah;
2. Peralihan hak atas tanah;
3. Pembebanan hak dan
4. Pendudukan eks tanah partikelir.

Ditinjau dari subyek yang bersengketa, sengketa pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam 3 macam yaitu:

1. Sengketa tanah antar warga;
2. Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan warga setempat dan;
3. Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam.

Pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan, khususnya di Kota Makassar, merupakan salah satu mekanisme alternatif penyelesaian sengketa yang dirancang untuk menyelesaikan konflik agraria secara damai dan adil. Proses ini dijalankan berdasarkan serangkaian prosedur yang telah ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), yang berpedoman pada sejumlah regulasi resmi. Regulasi yang menjadi dasar hukum utama dalam proses mediasi pertanahan meliputi beberapa keputusan penting, antara lain Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan

Penyelesaian Masalah Pertanahan, Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

a. Pengaduan

Pengaduan ke Kantor Pertanahan Kota Medan dapat disampaikan secara tertulis melalui berbagai saluran seperti loket pengaduan, kotak surat, atau website kementerian. Pengaduan harus dilengkapi dengan fotokopi identitas pengadu, surat kuasa jika diwakilkan, serta bukti-bukti pendukung. Pengaduan minimal harus memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasusnya. Setelah pengaduan diterima, petugas akan memeriksa kelengkapan berkas dan memberikan tanda terima jika memenuhi syarat. Pengaduan yang lengkap akan dicatat dalam buku register induk dan diteruskan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk disposisi ke Kepala Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara.

b. Menelaah

Pengaduan yang telah didaftarkan akan diperiksa oleh pejabat yang bertanggung jawab. Pejabat ini akan mengumpulkan data fisik dan yuridis yang relevan seperti putusan pengadilan, berita acara pemeriksaan dari lembaga penegak hukum, atau dokumen lainnya yang dikeluarkan oleh instansi terkait. Data yang dikumpulkan akan dianalisis untuk menentukan apakah sengketa tersebut termasuk dalam kewenangan kementerian. Kewenangan kementerian meliputi prosedur pengukuran tanah, pendaftaran hak atas tanah, penetapan tanah terlantar, hingga tumpang tindih sertifikat.

c. Pemanggilan

Setelah analisis selesai, pejabat akan memanggil para pihak yang terlibat dalam sengketa untuk melakukan proses mediasi di Kantor Pertanahan Kota Medan. Pemanggilan dilakukan melalui undangan resmi. Jika salah satu pihak menolak atau tidak hadir setelah tiga kali panggilan, atau jika waktu mediasi melampaui 30 hari, Kepala Kantor Pertanahan akan mengeluarkan pemberitahuan bahwa proses mediasi telah selesai.

d. Upaya Mediasi

Jika para pihak setuju untuk melanjutkan mediasi, proses ini akan dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat. Mediasi bertujuan untuk mencapai kesepakatan yang menguntungkan semua pihak yang bersengketa.

e. Negosiasi Akhir

Dalam tahap ini, para pihak melakukan negosiasi akhir untuk menyepakati opsi penyelesaian sengketa. Negosiasi ini menghasilkan keputusan final mengenai hak dan kewajiban para pihak yang bersengketa, serta kesepakatan penyelesaian yang disetujui bersama.

f. Kesepakatan

Kesepakatan yang dicapai melalui mediasi akan dituangkan dalam Berita Acara Mediasi dan ditandatangani oleh para pihak serta mediator. Jika pihak diwakili oleh kuasa hukum, pernyataan persetujuan tertulis harus diberikan. Kesepakatan perdamaian ini dapat diperkuat dengan akta perdamaian di hadapan notaris sehingga memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Perjanjian perdamaian juga dapat didaftarkan di Pengadilan Negeri setempat untuk memperkuat legalitasnya. Jika mediasi gagal mencapai kesepakatan, para pihak memiliki hak untuk mengajukan sengketa ke pengadilan.

Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 memberikan petunjuk teknis tentang bagaimana masalah pertanahan, baik yang bersifat sengketa, konflik, maupun perkara, harus ditangani dan diselesaikan. Keputusan ini memberikan kerangka operasional bagi Kantor Pertanahan untuk memproses setiap sengketa yang masuk, memastikan bahwa setiap kasus diselesaikan secara prosedural dan profesional. Selain itu, JUKNIS Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 menetapkan tahapan-tahapan mediasi yang harus dilalui oleh pihak-pihak yang bersengketa, menjabarkan langkah-langkah yang harus diikuti oleh mediator dan pihak-pihak yang terlibat dalam mediasi agar penyelesaian sengketa berjalan dengan baik. Tahapan ini memastikan adanya kepastian prosedural dan standar operasi yang jelas dalam penyelesaian sengketa agraria.

Sementara itu, PERMEN Nomor 11 Tahun 2016 mengatur secara khusus tentang prosedur penyelesaian kasus pertanahan, termasuk melalui mediasi. Permen ini memberikan pedoman lebih rinci mengenai hak dan kewajiban para pihak yang terlibat, tugas mediator, serta langkah-langkah penyelesaian yang harus diambil untuk memastikan bahwa setiap sengketa pertanahan dapat diselesaikan secara adil dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Permen ini juga menekankan pentingnya mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa yang bersifat non-litigasi, yang lebih menekankan pada dialog dan musyawarah untuk mufakat, dibandingkan penyelesaian melalui pengadilan yang cenderung memakan waktu lebih lama dan lebih mahal. Proses mediasi di Kantor Pertanahan bertujuan untuk menyelesaikan konflik pertanahan dengan cara yang lebih cepat, murah, dan damai, tanpa harus membawa sengketa ke ranah peradilan. Selain itu, mediasi juga bertujuan untuk memastikan bahwa kedua belah pihak yang bersengketa dapat memperoleh hasil yang memuaskan, dimana mereka memiliki peran aktif dalam menentukan hasil penyelesaian konflik. Ini berbeda dengan penyelesaian litigasi di pengadilan yang keputusannya ditentukan oleh hakim. Dengan landasan regulasi ini, Kantor Pertanahan di Kota Makassar dapat berperan sebagai fasilitator dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, membantu pihak-pihak yang berselisih untuk mencapai kesepakatan yang adil dan saling menguntungkan. Prosedur yang ditetapkan memastikan bahwa proses mediasi dilakukan secara profesional, transparan, dan akuntabel, dengan harapan semua sengketa yang masuk dapat terselesaikan dengan baik dan memuaskan para pihak yang terlibat.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan memberikan pedoman penting dalam menangani berbagai bentuk perselisihan terkait tanah. Peraturan ini merumuskan bahwa sengketa pertanahan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1

angka 2 Perka BPN No. 3 Tahun 2011, yang selanjutnya disingkat sebagai sengketa, adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politik. Hal ini membedakan sengketa dari konflik pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3, di mana konflik pertanahan didefinisikan sebagai perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang memiliki kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politik. Artinya, BPN memiliki kewenangan untuk menangani dan menyelesaikan perselisihan pertanahan dalam bentuk sengketa maupun konflik. Namun, terdapat perbedaan signifikan antara sengketa dan konflik, yang dapat dilihat dari dimensi dampaknya. Sengketa cenderung bersifat terbatas pada pihak-pihak yang terlibat langsung, sedangkan konflik memiliki dampak yang lebih luas, sering kali memengaruhi kondisi sosial dan politik di wilayah tertentu. Oleh karena itu, penanganan konflik pertanahan memerlukan perhatian lebih, terutama untuk memastikan bahwa dampak sosial-politik dari konflik tersebut dapat diminimalisasi atau diselesaikan dengan adil. Lebih lanjut, pengertian sengketa tanah juga dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Peraturan ini memberikan panduan yang lebih rinci tentang prosedur yang harus diikuti dalam menangani sengketa tanah, termasuk upaya mediasi yang bisa dilakukan untuk menyelesaikan sengketa tanpa perlu melalui proses litigasi di pengadilan. Dengan adanya regulasi-regulasi ini, BPN memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengelola dan menangani berbagai masalah pertanahan di Indonesia. Secara substansi, baik sengketa maupun konflik pertanahan merupakan perbedaan atau perselisihan antara dua pihak atau lebih yang berkaitan dengan sumber daya tanah. Namun, dari segi dampak, konflik pertanahan cenderung memiliki pengaruh yang lebih luas dibandingkan dengan sengketa. Konflik pertanahan yang dibiarkan tanpa solusi yang objektif berpotensi menimbulkan dampak yang lebih besar, baik dari segi sosial, politik, maupun ekonomi, dan dapat berlanjut dalam jangka waktu yang lama. Oleh karena itu, konflik pertanahan sering menjadi topik yang mendesak untuk dibahas dan diselesaikan, khususnya dalam konteks pembangunan dan penyelenggaraan ke depan.

Aparatur pertanahan, baik di tingkat pusat maupun daerah, diharapkan berperan aktif dalam menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan dengan mengutamakan mediasi sebagai metode utama. Dalam melaksanakan tugas ini, netralitas Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai mediator harus tetap dijaga. Sebagai instansi vertikal yang berada di bawah koordinasi dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Agraria melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, BPN telah menggunakan metode penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi selama kurang lebih enam tahun terakhir.

Proses ini didasarkan pada Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Di tingkat operasional, penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan ditangani oleh Subseksi Sengketa, Konflik, dan Perkara, yang berada di bawah koordinasi Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan. Subseksi ini memiliki tanggung jawab untuk menyiapkan bahan-bahan bimbingan teknis, melakukan koordinasi,

pemantauan, serta melaksanakan pencegahan dan penyelesaian sengketa, konflik, dan perkara pertanahan. Selain itu, mereka juga bertugas menganalisis serta menyiapkan usulan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan atau hasil perdamaian, serta melakukan evaluasi dan pelaporan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 56 (a) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan.

KESIMPULAN

1. Peran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam menyelesaikan sengketa melalui mediasi di Kota Makassar terbukti efektif dalam meredakan konflik pertanahan. Mediasi yang dilakukan oleh ATR/BPN tidak hanya mempercepat proses penyelesaian sengketa, tetapi juga mendorong dialog konstruktif antara pihak-pihak yang bersengketa. Hal ini berkontribusi pada terciptanya iklim investasi yang lebih baik dan meningkatkan kepuasan masyarakat terhadap layanan pertanahan.
2. Pelaksanaan mediasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di Kota Makassar menunjukkan bahwa metode ini efektif dalam mengurangi beban pengadilan dan mempercepat penyelesaian konflik tanah. Mediasi memberikan solusi yang lebih damai dan dapat diterima oleh kedua belah pihak dibandingkan dengan jalur litigasi. Dalam banyak kasus, mediasi mampu menghasilkan kesepakatan yang mengikat secara hukum dan mengurangi konflik berkepanjangan.

SARAN

1. Kementerian ATR/BPN memiliki peran krusial dalam menyelesaikan sengketa melalui mediasi di Kota Makassar. Untuk meningkatkan efektivitas mediasi, disarankan agar kementerian fokus pada beberapa langkah strategis. Pertama, perluasan sosialisasi mengenai layanan mediasi untuk memastikan masyarakat lebih memahami dan memanfaatkan proses ini. Kedua, pelatihan rutin bagi mediator sangat penting untuk meningkatkan keterampilan mereka dalam menangani konflik..
2. Pelaksanaan mediasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam menyeluntuk pelaksanaan mediasi ATR/BPN dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di Kota Makassar meliputi peningkatan sosialisasi tentang mekanisme mediasi kepada masyarakat, mengadakan pelatihan berkala untuk meningkatkan keterampilan mediator, serta menyusun SOP yang jelas untuk proses mediasi.

DAFTAR PUSTAKA

Darnus, A. B. B., Nawi, S., & Poernomo, S. L. (2022). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Mengalami Sengketa. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, *3*(8), 1282–1293.

Hasbi, H. (2019). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase. *Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum*, *22*(1), 16–31.

Mappangara, A. N., Nawi, S., & Zainuddin, Z. (2022). Efektivitas Pendaftaran Hak Atas Tanah Guna Terwujudnya Kepastian Hukum Hak Atas Tanah: Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, *3*(9), 1452–1464.

Saputra Prabhawati, P. (2024). *wawancara Bagian Seksi Peralihan Kantor Pertanahan Nasional Makassar Tanggal 26 Juni 2024.*

Saputra Prins, A. (2024). *wawancara Kepala Sub Seksi Peralihan Kantor Pertanahan Nasional Makassar Tanggal 26 Juni 2024.*

Soimin, S. (2008). *Status hak dan pembebasan tanah*.

Syukur, M., & Abbas, I. (2021). Wawancara. In *Journal of Lex Generalis (JLG)* (Vol. 2, Issue 10).