



Ranah Research:
Journal of Multidisciplinary Research and Development

DINASTI RESEARCH

082170743613 | ranahresearch@gmail.com | <https://jurnal.ranahresearch.com>

E-ISSN: [2655-0865](https://doi.org/10.38035/rj)
DOI: <https://doi.org/10.38035/rj>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Penanganan Sengketa Pertanahan dalam Perspektif Agraria

Tri Okto Bimo Ashidiq¹, Ana Silviana²,

¹ Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, trioktobimoashidiq@gmail.com

² Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, anasilvianan@lecture.undip.ac.id

Corresponding Author: trioktobimoashidiq@gmail.com¹

Abstract: *Dispute is an inseparable part of conflict, which can occur in various aspects of daily life. Studying disputes is crucial to understand their nature and resolution methods. This research uses a normative research method with prescriptive research specifications and a comparative, conceptual, and historical approach. Data is collected through a bibliographic study from primary, secondary, and tertiary legal sources. Land conflicts are often caused by issues such as boundary disputes, inheritance, state land control, and legal uncertainty in land tenure, which fundamentally stem from the imbalance of land rights ownership and uncontrolled land conversion. Land dispute resolution can be carried out through litigation and non-litigation pathways. The litigation pathway offers legal certainty, execution power, and transparency but has weaknesses in terms of cost, time, and its confrontational nature. Conversely, the non-litigation pathway is more efficient in terms of cost, time, and its collaborative nature, but is limited in terms of execution and legal certainty. Therefore, the choice of dispute resolution method must consider the characteristics of the dispute and the needs of the parties involved.*

Keyword: *Agrarian Law, Causes of Land Disputes, Land Disputes Resolution*

Abstrak: Sengketa merupakan bagian tak terpisahkan dari konflik, yang dapat terjadi dalam berbagai aspek kehidupan sehari-hari. Studi tentang sengketa penting untuk memahami sifat dan cara penyelesaiannya. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan spesifikasi penelitian preskriptif dan pendekatan komparatif, konseptual, serta historis. Data dikumpulkan melalui studi bibliografi dari sumber hukum primer, sekunder, dan tersier. Konflik pertanahan sering kali disebabkan oleh masalah seperti tapal batas, pewarisan, penguasaan tanah negara, dan ketidakpastian hukum dalam penguasaan tanah, yang pada dasarnya berakar pada ketidakseimbangan penguasaan hak atas tanah serta alih fungsi lahan yang tidak terkendali. Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Jalur litigasi menawarkan kepastian hukum, kekuatan eksekusi, dan transparansi, namun memiliki kelemahan dalam hal biaya, waktu, dan sifat konfrontatif. Sebaliknya, jalur non-litigasi lebih efisien dalam hal biaya, waktu, dan sifat yang lebih kolaboratif, namun terbatas dalam hal eksekusi dan kepastian hukum. Oleh karena itu, pemilihan metode penyelesaian sengketa harus mempertimbangkan karakteristik sengketa dan kebutuhan para pihak yang terlibat.

Kata Kunci: Hukum Agraria, Penyebab Sengketa Pertanahan, Penyelesaian Sengketa Tanah

PENDAHULUAN

Penulisan ini menggunakan metode penelitian normatif, khususnya penelitian hukum, dengan spesifikasi penelitian preskriptif. Data dikumpulkan melalui studi literatur, di mana penulis mengumpulkan informasi dari sumber hukum primer, sekunder, dan tersier. Pendekatan penelitian ini

meliputi pendekatan komparatif, konseptual, dan historis, yang memungkinkan penulis untuk membuat perbandingan konseptual dengan penelitian lain serta mengatasi masalah hukum yang pernah ada.

METODE

Pembangunan agraria tidak hanya berfokus pada tanah, tetapi juga mencakup berbagai kegiatan yang lebih luas. Hal ini sejalan dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat"¹. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, agraria berkaitan dengan pertanian, tanah pertanian, dan kepemilikan tanah. Bumi adalah anugerah dari Tuhan yang erat kaitannya dengan kehidupan semua makhluk hidup, sehingga memainkan peran penting dalam kehidupan manusia, termasuk tanah yang ada di dalamnya. Sebagai negara agraris, Indonesia sangat mementingkan tanah dalam kehidupan masyarakatnya. Bumi adalah sumber daya alam yang vital bagi keberadaan manusia, berfungsi tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai penyedia sumber daya yang diperlukan untuk kelangsungan hidup. Mengingat betapa pentingnya kondisi bumi bagi manusia, tidak mengherankan jika sering terjadi konflik terkait tanah. (Ahmad Fauzi, 2022)

Tanah merupakan kebutuhan penting bagi setiap individu. Menurut ketentuan yang diatur dalam UUPA, tanah merujuk pada permukaan bumi dan termasuk bagian bumi di atasnya, namun terdapat beberapa pembatasan tertentu sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) UUPA. Pembatasan-pembatasan ini memungkinkan penggunaan tanah hanya jika diperlukan untuk kegiatan yang berhubungan langsung dengan tanah tersebut, dalam batas-batas yang ditentukan oleh UUPA dan peraturan lainnya yang berlaku. Sangat penting untuk mempertimbangkan apakah UUPA telah mengakomodasi berbagai jenis penggunaan tanah yang terbatas dan bangunan yang ada ketika menilai kebutuhan akan tanah dan hak-hak terkait. Hak atas tanah, sebagaimana didefinisikan dalam UUPA, mencakup hak atas permukaan bumi, serta ruang di bawah tanah dan ruang di atas tanah, yang didukung oleh kemajuan teknologi. Hak atas tanah adalah hak yang dimiliki oleh individu atau kelompok atas permukaan bumi. Hak ini terbatas dan dapat digambarkan sebagai unit dua dimensi, yang terdiri dari panjang dan lebar, yang dikenal sebagai luas tanah dalam masyarakat. (Rahmat, 2018)

Perselisihan pada dasarnya berhubungan dengan konflik, di mana ada perselisihan, pasti ada konflik. Kehidupan sehari-hari dipenuhi dengan berbagai jenis konflik, baik itu pertikaian kecil maupun besar. Semua individu menghadapi ini sebagai bagian dari pengalaman hidup yang penuh tantangan. Hasil dari konflik ini tergantung pada bagaimana kita meresponsnya. Mengapa penting untuk mempelajari perselisihan? Untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam tentang perselisihan dan cara menyelesaikannya.

Berbagai ahli menggunakan istilah "sengketa" atau "konflik" untuk menggambarkan situasi ini. Richard L. Abel menggunakan istilah "sengketa" untuk menggambarkan keadaan di mana terdapat ketidakcocokan atau ketidaksepakatan antara pihak-pihak mengenai sesuatu yang penting. Barang berharga biasanya diartikan sebagai sesuatu yang memiliki nilai moneter atau nilai intrinsik. Daen G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin menggunakan istilah "konflik" untuk merujuk pada situasi di mana terdapat perbedaan kepentingan atau ketika para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan. Istilah "perbedaan kepentingan" mengacu pada persyaratan atau keinginan yang berbeda dari masing-masing pihak yang terlibat.

Sengketa tanah, adalah konflik yang timbul antara beberapa pihak akibat kerugian yang dirasakan atau nyata yang disebabkan oleh penggunaan dan penguasaan hak atas tanah mereka. Sengketa semacam ini umumnya diselesaikan melalui negosiasi atau proses hukum.

Berdasarkan fakta yang ada, penulis merumuskan masalah yang akan dibahas dalam jurnal ini sebagai berikut:

1. Apa saja faktor penyebab sering munculnya sengketa tanah?
2. Bagaimana sistem penyelesaian sengketa tanah menurut hukum agraria?

HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor – Faktor Penyebab Konflik Pertanian

Hukum agraria mencakup berbagai disiplin ilmu hukum yang mengatur kepemilikan dan penguasaan sumber daya alam tertentu. Bidang hukum yang berbeda ini meliputi hukum tanah, hukum

¹ Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3)

air, hukum pertambangan, dan lain-lain. Kerangka hukum yang mengatur hukum agraria nasional ditetapkan oleh UU No. 5 tahun 1960, yang berkaitan dengan peraturan dasar agraria. Hukum agraria dibagi menjadi dua kategori berdasarkan signifikansinya. Pertama, hukum agraria administratif adalah kumpulan peraturan yang komprehensif yang berfungsi sebagai dasar bagi negara, penguasa, atau pemerintah untuk membuat keputusan dan mengambil tindakan tertentu di bidang pertanian. Kedua, hukum agraria perdata adalah kumpulan peraturan komprehensif yang mengatur hak-hak dan kepentingan individu atau badan hukum perdata terkait dengan tanah atau sektor agraria.

Namun, pada kenyataannya, masih banyak individu yang memanfaatkan situasi di mana penegakan hukum masih kurang efektif, yang mengakibatkan peningkatan sengketa tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari pada masa sekarang ini, karena penegakan hukum yang lemah dan kelangkaan lahan di tengah tingginya permintaan.

Undang-undang tentang Sengketa Tanah mengatur regulasi terkait sengketa tanah. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 mengkategorikan sengketa tanah sebagai konflik yang melibatkan badan hukum, organisasi, atau perorangan. Tanah yang disengketakan merujuk pada sebidang tanah di mana dua pihak terlibat dalam persaingan untuk menegaskan hak kepemilikan mereka. Kasus-kasus sengketa tanah ini mencakup berbagai situasi, termasuk kasus yang melibatkan pemalsuan dokumen dan perubahan batas-batas tanah secara tidak sah. (Putu Diva, 2022)

Penyebab konflik lahan meliputi beberapa faktor, seperti sengketa batas, masalah warisan, penguasaan lahan oleh negara, dan ketidakjelasan hukum terkait penguasaan lahan. Konflik tanah pada akhirnya timbul karena kelangkaan lahan pertanian dan distribusi hak atas tanah yang tidak merata di kalangan warga negara Indonesia, baik individu maupun badan hukum. Selain itu, terdapat juga masalah alih fungsi lahan yang tidak teratur, yang menyebabkan kenaikan harga tanah yang signifikan dan langsung mempengaruhi peran tanah sebagai aset modal yang berharga.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999, sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

- a. Keabsahan suatu hak,
- b. Pemberian hak atas tanah,
- c. Pendaftaran hak atas tanah beserta peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya, baik antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara mereka dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan.

Umumnya, sengketa tanah muncul karena beberapa faktor dominan yang terjadi dalam setiap perselisihan pertanahan di berbagai tempat. Faktor-faktor ini mencakup:

- a. Keberadaan peraturan yang belum sempurna
- b. Ketidaksihinggaan antara peraturan yang ada
- c. Respons yang kurang responsif dari pejabat pertanahan terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia
- d. Ketidakkuratan dan kelengkapan data yang ada
- e. Kesalahan dalam data tanah
- f. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertanggung jawab menyelesaikan sengketa tanah
- g. Kesalahan transaksi tanah yang salah
- h. Tindakan dari pemohon hak yang tidak tepat
- i. Adanya penyelesaian dari instansi lain yang menyebabkan tumpang tindih kewenangan (Maria:2008).

Ada beberapa faktor utama yang menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah: (Layyin, 2013)

- a. Masalah administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas telah menyebabkan kepemilikan ganda atas tanah, dengan masing-masing pihak memiliki sertifikat masing-masing.
- b. Kesenjangan dalam alokasi kepemilikan lahan. Distribusi kepemilikan lahan yang tidak merata, baik untuk tujuan pertanian maupun non-pertanian, telah mengakibatkan kesenjangan ekonomi, politik, dan sosiologis. Dalam skenario ini, lapisan sosial ekonomi yang lebih rendah, terutama individu yang terlibat dalam pertanian atau pengolahan lahan, memikul beban tanggung jawab yang paling besar. Kesenjangan dalam distribusi lahan pada dasarnya terkait dengan kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Dengan dalih pembangunan, para investor membeli tanah yang digarap oleh petani atau milik masyarakat adat dengan harga yang jauh lebih murah.

- c. Legalitas kepemilikan tanah hanya ditentukan oleh adanya dokumentasi formal (sertifikat), tanpa mempertimbangkan produktivitas tanah. Oleh karena itu, dari sudut pandang hukum, tidak menutup kemungkinan banyak bidang tanah yang bersertifikat dimiliki oleh korporasi atau investor terkemuka, karena mereka memperolehnya dari petani atau pemilik tanah, padahal tanah tersebut sudah lama tidak digunakan. Mungkin sebagian orang meremehkan beratnya sengketa tanah ini, padahal faktanya masalah ini memerlukan penyelesaian segera.
- d. Masalah administratif dalam sertifikasi tanah yang tidak jelas, menyebabkan kepemilikan ganda atas tanah dengan masing-masing pihak memiliki sertifikat sendiri.
- e. Ketimpangan dalam alokasi kepemilikan lahan, baik untuk tujuan pertanian maupun non-pertanian, telah menyebabkan ketimpangan ekonomi, politik, dan sosial. Di sini, kelompok ekonomi menengah ke bawah, khususnya mereka yang terlibat dalam sektor pertanian atau pengelolaan lahan, mengalami dampak yang paling besar. Ketidakadilan dalam distribusi lahan sering kali terkait dengan kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalis dan liberal. Dalam nama pembangunan, investor sering membeli tanah dari petani atau masyarakat adat dengan harga yang rendah.
- f. Legalitas kepemilikan tanah sering kali hanya ditentukan oleh dokumentasi formal (sertifikat), tanpa mempertimbangkan produktivitas tanah. Oleh karena itu, dari perspektif hukum, banyak lahan yang bersertifikat dimiliki oleh korporasi atau investor besar, meskipun tanah tersebut mungkin tidak digunakan dalam waktu lama.

Sengketa pertanahan memiliki potensi untuk memicu konflik antar ras, suku, dan agama, yang dapat mengancam harga diri individu secara signifikan. Oleh karena itu, penyelesaian masalah ini diperlukan dengan segera.

Kasus sengketa tanah dapat diklasifikasikan menjadi tiga kategori: (Slamet, Weny, Suwitno, 2023)

- a. Kasus Berat, yang melibatkan banyak faktor dan memiliki potensi untuk menimbulkan gangguan sosial yang signifikan, termasuk dampak ekonomi, politik, dan keamanan.
- b. Kasus-kasus moderat, yang melibatkan banyak pihak dan dapat diselesaikan melalui jalur hukum dan administratif tanpa menimbulkan gejolak yang berarti.
- c. Perkara ringan, seperti pengaduan atau permintaan petunjuk administratif yang bersifat teknis, yang dapat diselesaikan dengan memberikan pemohon surat petunjuk penyelesaian yang tepat.⁹

Undang-Undang Sengketa Pertanahan mengatur penyelesaian konflik yang terkait dengan kepemilikan tanah. Secara ringkas, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 menjelaskan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan mengenai tanah yang melibatkan badan hukum, organisasi, atau individu. Tanah yang menjadi subjek sengketa adalah tanah yang bersengketa antara dua pihak yang bersaing untuk memiliki hak kepemilikan atasnya. Kasus-kasus sengketa pertanahan dapat meliputi berbagai situasi, termasuk penggunaan dokumen palsu dan perubahan batas-batas tanah secara ilegal.

Metode Penyelesaian Sengketa Tanah Dalam Konteks Hukum Agraria

Untuk menangani sengketa pertanahan dengan efektif, penting untuk secara optimal memanfaatkan mediasi sebagai sarana penyelesaian. Mediasi merupakan metode penyelesaian sengketa yang cepat dan ekonomis, yang memberikan kesempatan lebih besar bagi semua pihak yang terlibat untuk mencapai kesepakatan yang memuaskan dan adil. Mengintegrasikan mediasi ke dalam proses peradilan dapat menjadi alat yang efektif untuk mengurangi backlog kasus di pengadilan dan meningkatkan peran lembaga non-peradilan dalam menyelesaikan sengketa.¹¹ Orang yang mengalami kerugian dari pihak lain dan berusaha untuk memulihkan hak-haknya harus mengikuti prosedur hukum yang tersedia, seperti melalui proses litigasi di pengadilan atau melalui penyelesaian sengketa alternatif.

Jika terjadi perselisihan mengenai tanah di suatu wilayah, campur tangan cepat dari pemerintah daerah dapat menghasilkan penyelesaian yang diterima oleh semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, situasi ini mendorong perlunya reformasi hukum pertanahan yang tidak hanya memfasilitasi kemajuan masyarakat, tetapi juga memastikan bahwa hukum pertanahan terintegrasi dengan baik dalam kerangka hukum nasional. Meskipun demikian, reformasi ini harus tetap sesuai dengan prinsip-prinsip dasar Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan landasan utama dalam perundang-undangan nasional. Penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti melalui litigasi di pengadilan, mengajukan pengaduan ke kantor pertanahan, atau melalui mediasi secara damai.

Cara pertama, penyelesaian sengketa secara damai melalui jalur non litigasi dapat melalui cara mediasi, dan arbitrase. (Juwita dan Budi, 2020)

a. Mediasi

Mediasi berasal dari kata "mediator" dalam bahasa Inggris, yang mengacu pada peran pihak ketiga yang netral dalam penyelesaian sengketa, mediasi merupakan metode negosiasi di mana mediator bekerja sama dengan pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima bersama. Mediator harus netral dan tidak memihak kepada salah satu pihak untuk memastikan bahwa proses mediasi berjalan secara adil dan objektif. Selain itu, apa yang dibicarakan dalam mediasi harus dijaga kerahasiaannya, kecuali jika disepakati sebaliknya oleh pihak-pihak yang bersengketa. Mediator tidak memiliki wewenang untuk membuat keputusan seperti halnya hakim, tetapi bergantung pada kemampuannya untuk memfasilitasi dialog yang produktif dan membantu pihak-pihak mencapai solusi yang memuaskan. Melalui pemberian pengetahuan, informasi, atau menerapkan teknik negosiasi yang efektif, mediator dapat mempengaruhi keyakinan dan perilaku para pihak yang terlibat, dengan tujuan akhir membantu mereka mengatasi konflik yang dihadapi.

b. Arbitrase

Arbitrase adalah proses penyelesaian perselisihan perdata di luar sistem peradilan biasa, berdasarkan kesepakatan tertulis antara para pihak, seperti yang dijelaskan dalam UU No. 30 Tahun 1999 Pasal 1 angka. Lembaga arbitrase memiliki kewenangan eksklusif untuk menyelesaikan perkara perdata dan mengadilinya sesuai dengan perjanjian tertulis yang mengandung klausul arbitrase. Perjanjian arbitrase dapat dibuat sebelum atau setelah timbulnya perselisihan antara para pihak.

Perbedaan utama antara arbitrase dan litigasi di pengadilan adalah dalam pendekatan penyelesaiannya. Arbitrase melibatkan penyelesaian sengketa secara privat di luar sistem peradilan, di mana para pihak sepakat menggunakan pihak ketiga netral yang mereka pilih untuk menyelesaikan konflik mereka. Di sisi lain, dalam litigasi, proses pengadilan melibatkan hakim yang ditunjuk melalui proses yang telah ditetapkan oleh hukum. Pihak-pihak dalam arbitrase memiliki kebebasan lebih besar untuk memilih arbitrator mereka sendiri, yang mereka percayai akan memastikan ketidakberpihakan dan kecakapan yang dianggap penting dalam menyelesaikan perselisihan.

Arbitrase dianggap sebagai alternatif yang lebih cepat dan lebih hemat biaya dibandingkan dengan litigasi di pengadilan publik, karena menghindari antrian panjang dan waktu tunggu yang biasanya terjadi dalam pengadilan. Proses arbitrase juga cenderung lebih fleksibel dan kurang formal daripada peradilan publik, sehingga menjadi pilihan yang menarik bagi para pihak yang ingin menyelesaikan perselisihan mereka dengan cara yang lebih efisien dan efektif. (Garry, 1995)

Cara kedua, Penyelesaian sengketa melalui sistem peradilan, atau litigasi, terjadi ketika perselisihan terkait dengan pemukiman tanah ilegal di pedesaan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya, diajukan ke pengadilan umum melalui proses hukum perdata, pidana, atau pengadilan tata usaha negara. Biasanya, masalah kepemilikan tanah seperti ini bisa diselesaikan melalui jalur hukum di pengadilan umum atau tata usaha negara. Namun, diketahui bahwa banyak kasus sengketa pertanahan terbukti tidak efisien, memakan waktu lama, dan biayanya tinggi. Hasil analisis beberapa kasus sengketa pertanahan yang diselesaikan di pengadilan, termasuk putusan dari Pengadilan Banding dan Kasasi, menunjukkan bahwa keputusan-keputusan ini penting untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum, serta memberikan manfaat bagi mereka yang mencari keadilan. Menyelesaikan permasalahan pertanahan dari perspektif hukum sering kali merupakan tantangan, dan banyak pihak yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam sengketa di pengadilan. Penting untuk mencapai pemahaman bersama yang menghasilkan keputusan yang adil bagi individu-individu yang mencari keadilan.

Mengajukan sengketa tanah ke pengadilan memerlukan biaya yang tinggi, terutama terkait dengan biaya perwakilan hukum yang bisa melebihi nilai properti yang dipertimbangkan. Karena itu, banyak orang enggan membawa masalah ini ke pengadilan. Sebagai alternatif, disarankan untuk mengajukan pengaduan kepada pengelola Kantor Pertanahan, atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui BPN.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah proses administratif yang dimaksudkan untuk menyelesaikan konflik terkait kepemilikan, penggunaan, atau hak-hak lain yang terkait dengan tanah. Berikut adalah penjelasan mendetail mengenai cara penyelesaian sengketa pertanahan melalui BPN:

Proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui BPN melibatkan beberapa tahapan, antara lain:

- a. Pendaftaran Permohonan
Pihak yang terlibat dalam sengketa pertanahan dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa ke BPN. Permohonan ini harus memuat informasi yang lengkap mengenai sengketa yang terjadi, bukti-bukti pendukung, dan identifikasi pihak-pihak yang terlibat.
- b. Pemeriksaan Awal Permohonan
Setelah menerima permohonan, BPN akan melakukan pemeriksaan awal terhadap permohonan tersebut untuk memastikan kelengkapan administratifnya dan apakah sengketa tersebut berada dalam lingkup kewenangan BPN.
- c. Mediasi
Salah satu pendekatan yang umum dilakukan oleh BPN adalah mediasi atau mediation. Mediasi dilakukan dengan tujuan untuk mencari penyelesaian yang dapat diterima oleh kedua belah pihak secara sukarela. BPN akan mengatur pertemuan antara pihak-pihak yang bersengketa dan memfasilitasi proses mediasi tersebut.
- d. Penyelesaian Melalui Putusan
Jika mediasi tidak berhasil atau tidak dapat dilakukan, BPN dapat melakukan penyelesaian sengketa melalui penerbitan putusan administratif. Putusan ini dikeluarkan setelah BPN melakukan pemeriksaan yang menyeluruh terhadap bukti-bukti dan argumen yang disampaikan oleh kedua belah pihak.
- e. Pelaksanaan Putusan
Putusan administratif yang dikeluarkan oleh BPN harus dijalankan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa. BPN akan memastikan bahwa putusan tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui BPN memiliki beberapa keuntungan, antara lain:

- a. Proses Administratif lebih cepat dan lebih sederhana dibandingkan dengan proses litigasi di pengadilan.
- b. BPN memiliki pengalaman dan pengetahuan khusus dalam penyelesaian sengketa pertanahan.
- c. Putusan yang dikeluarkan oleh BPN memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan, sehingga memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.

Meskipun memiliki banyak keuntungan, penyelesaian sengketa pertanahan melalui BPN juga menghadapi beberapa hambatan dan tantangan, seperti:

- a. BPN mungkin menghadapi keterbatasan dalam hal sumber daya manusia dan teknologi yang dapat memperlambat proses penyelesaian.
- b. Beberapa sengketa pertanahan dapat sangat kompleks, memerlukan waktu dan upaya ekstra untuk mencapai penyelesaian yang memuaskan.
- c. Ada kemungkinan bahwa salah satu atau kedua pihak yang bersengketa tidak puas dengan hasil penyelesaian yang diberikan oleh BPN.

KESIMPULAN

1. Umumnya, sengketa tanah muncul karena beberapa faktor dominan yang terjadi dalam setiap perselisihan pertanahan di berbagai tempat. Faktor-faktor ini mencakup:
 - a. Keberadaan peraturan yang belum sempurna;
 - b. Ketidaksesuaian antara peraturan yang ada;
 - c. Respons yang kurang responsif dari pejabat pertanahan terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
 - d. Ketidakakuratan dan kelengkapan data yang ada;
 - e. Kesalahan dalam data tanah;
 - f. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertanggung jawab menyelesaikan sengketa tanah;
 - g. Transaksi tanah yang salah;
 - h. Tindakan dari pemohon hak yang tidak tepat atau
 - i. Adanya penyelesaian dari instansi lain yang menyebabkan tumpang tindih kewenangan.
2. Penyelesaian konflik pertanahan dapat dilakukan melalui proses hukum (litigasi) atau melalui metode yang tidak melibatkan peradilan (non-litigasi). Penyelesaian sengketa pertanahan melalui litigasi di pengadilan menawarkan manfaat berupa kepastian hukum, efektivitas dalam penegakan

hukum, dan transparansi. Namun, pendekatan ini juga memiliki kelemahan seperti biaya yang tinggi, waktu yang dibutuhkan yang panjang, dan sifat yang bisa memperburuk hubungan antarpihak.

Karena itu, saat memilih untuk menggunakan strategi litigasi dalam menyelesaikan perselisihan, penting untuk mempertimbangkan berbagai faktor ini dan mengevaluasi opsi alternatif seperti mediasi atau arbitrase. Kedua metode ini mungkin lebih sesuai tergantung pada kebutuhan dan kondisi spesifik dari sengketa yang sedang dihadapi. Meskipun opsi non-litigasi dapat menawarkan keuntungan dalam hal biaya yang lebih rendah, proses yang lebih cepat, dan karakter kolaboratif yang lebih besar, mereka juga memiliki kelemahan seperti pelaksanaan yang sulit, ketergantungan pada kerjasama pihak-pihak yang bersengketa, dan ketidakpastian terkait keputusan hukum. Karenanya, dalam memilih alternatif selain litigasi untuk menyelesaikan konflik, penting untuk mempertimbangkan dengan seksama karakteristik unik dari sengketa yang ada dan kebutuhan yang dimiliki oleh semua pihak yang terlibat.

REFERENSI

- Diva Sukmawati, P (2022). *Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, 2(2), April
- Fauzi, A. (2022). *Reformasi Agraria Dalam Kerangka Otonomi Daerah*. Jurnal Bina Mulia Hukum, 6(2).
- Garry Goodpaster, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Seri Dasar-Dasar Hukum Ekonomi Arbitrase Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995).
- Mahfiana, L (2013), *Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Ponorogo*, Jurnal Kodifikasi, 7(1).
- Maria S.W Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*, Penerbit Kompas Gramedia, 2008.
- Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Negara Republik Indonesia No. 30 Tahun 1999.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999.
- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 51 Tahun 1960.
- Ramadhani, R (2018). *Korelasi Antara Pengaturan Zonasi Wilayah Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kota Medan*, Jurnal EduTech, 4(2), September
- Tarochi Boboy, J, Santoso, B, Irawati, (2020), *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffret Z Rubin*, NOTARIUS, 13(2).
- Yusuf Hasan, S, Almoravid Dunga, W, Yutye Imran, S, (2023), *Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah*, Journal Of Comprehensive Science, 2(6).