

PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR DALAM MENANGANI SENGKETA PERTANAHAN

Komang Dena Esa Singgih, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

e-mail: komangdena3012@gmail.com

I Made Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

e-mail: made_sarjana@unud.ac.id

ABSTRAK

Kajian ini bertujuan untuk memahami dan mengerti tentang Bagaimana Peran Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mekanisme mediasi. Dalam penyusunan penelitian ini menggunakan metode Penelitian Yuridis Empiris dengan menggunakan data primer maupun data sekunder. Penyelesaian sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui mekanisme mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional. Sebagai mediator, BPN mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu memecahkan masalah yang dialami para pihak-pihak yang bersengketa serta membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka dan Prosedur dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi yaitu adanya pengaduan oleh para pihak yang bersengketa ke Kantor Pertanahan dan melewati proses menelaah, negoisasi akhir, kesepakatan Jika para pihak mencapai kata sepakat maka dituangkan dalam perjanjian tertulis, sedangkan yang tidak mencapai kata sepakat maka para pihak mempunyai hak untuk mengajukan permasalahan sengketa tersebut ke pengadilan.

Kata Kunci: Pertanahan, Penyelesaian Sengketa, Mediasi.

ABSTRACT

This study aims to understand and comprehend the role of the National Land Agency in resolving land disputes through mediation mechanisms. In preparing this research, the Empirical Juridical Research method was used using premier data and secondary data. Land dispute resolution can be resolved through a mediation mechanism by the National Land Agency. As a mediator, BPN has a role in helping the parties understand each other's views and help solve problems experienced by the parties in dispute as well as help find things that are considered important to them and procedures for resolving land disputes through mediation, namely complaints, by the disputing parties to the Land Office and go through the process of reviewing, final negotiation, agreement. If the parties reach an agreement, it is stated in a written agreement, while those who do not reach an agreement then the parties have the right to submit the dispute to court.

Keywords: Land, Dispute Resolution, Mediation.

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah salah satu karunia yang paling berharga dari Tuhan Yang Maha Esa kepada semua makhluk baik manusia, hewan, dan tumbuh-tumbuhan. Tanah telah menjadi kebutuhan dasar manusia sejak lahir sampai dia meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal untuk hidup atau keberlangsungan untuk hidupnya. Tanah merupakan modal dasar pembangunan, dalam kehidupan masyarakat pada umumnya menggantungkan kehidupannya pada manfaat tanah dan memiliki

hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan rakyat. Tingginya nilai tanah menyebabkan manusia akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun. Hal ini disebabkan karena naluri pada manusia untuk mempertahankan wilayah kekuasaan yang sekarang dikenal sebagai "teritori". Menyadari pentingnya keberadaan teritori merupakan langkah penentu untuk kelangsungan hidup, oleh karena itu dengan cara apapun akan dilakukan untuk mengamatkannya.¹

Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka hal ini perlu diatur oleh pemerintah. Pengaturan mengenai pertanahan secara jelas diatur didalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa : "*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*".² Kemajuan dan perkembangan ekonomi di dalam masyarakat dan juga di tingkat nasional telah membuat pentingnya kepemilikan tanah menjadi semakin menonjol dalam kehidupan sosial. Oleh karena itu, membahas isu-isu yang berkaitan dengan masalah pertanahan atau hak atas tanah dalam masyarakat menjadi topik yang sangat sensitif, yang seringkali berujung pada konflik dan kasus hukum yang melibatkan tanah. Inilah sebabnya mengapa penting untuk memiliki sistem hukum yang dapat memberikan jaminan kepastian dalam hal pertanahan, dengan tujuan untuk mengurangi kemungkinan munculnya konflik pertanahan, terutama dalam hal kepemilikan tanah.³ Untuk menjamin suatu kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Surat tanda bukti hak atau yang biasa disebut sertifikat ini berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, selama data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Dalam realitas sehari-hari, masalah lahan muncul dan dirasakan oleh beragam segmen masyarakat. Perkara tanah telah menemui kompleksitas yang semakin mencekik, hal ini berasal dari kebutuhan akan lahan yang makin meroket. Oleh karena itu, dalam menggarap dilema terkait pertanahan, tak sekadar urusan hukum yang dipegang teguh, namun juga tafsir pada sisi-sisi kehidupan lainnya agar konflik tersebut tidak tumbuh menjadi tumultu yang mampu mengusik stabilitas komunitas. Meskipun tak terhindarkan jika muncul perselisihan hak milik atas tanah, maka pihak yang bersentuhan dengan tanah tentu akan berupaya keras menjaga haknya dengan tulus. Mereka yang terkait bisa memunculkan pengaduan menuju Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang berisikan keluhan, penentangan, serta tuntutan hak atas tanah, baik soal status tanah, prioritas kepemilikan, dan harapan mendapatkan solusi seiring dengan norma yang tengah berlaku. Perselisihan hukum terkait tanah timbul karena munculnya dua atau lebih pihak yang bersitegang atas hak lahan yang identik, di mana setelahnya ada pihak yang mengadakan, individu, atau badan hukum yang memuat keobjeksian dengan harapan

¹ Suharyono M. Hadiwiyono. *Hukum Pertanahan Indonesia : Progresifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Malang, Inteligencia Media, 2020), 9.

² Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

³ Ahmad Ramdani Chairi, Aris Munandar, dan Djumardin. "Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Program Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL)." *Jurnal Kertha Semaya*, 10 No. 8 (2022): h. 1741.

sanggup menerima pemecahan administratif yang cocok dengan ketetapan hukum yang berlangsung. Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagai lembaga pengurusan dalam sektor pertanahan dan entitas yang mengeluarkan sertifikat, sudah tentu bertanggung jawab atas dokumen sertifikat yang dicetak olehnya.

Penyusunan konflik atas urusan tanah mampu dicapai lewat dua metode berbeda, yaitu dengan menyandarkan pada proses hukum, yang dikenal dengan istilah litigasi, dan pula dengan jalan yang tidak berkaitan dengan persidangan, yang disebut non litigasi. Prinsipnya, resolusi masalah pertanahan dimaksudkan guna menghadirkan ketentuan hukum yang tegas bagi seluruh pihak yang terjerat di dalamnya. Upaya ini bisa dimaterialisasikan lewat berbagai institusi dan fungsi khusus yang mewarnai proses penyelesaian perselisihan. Bila metode yang ditempuh adalah litigasi, jalur ini menuju Pengadilan Negeri jika perkara bersifat perdata, atau menuju Pengadilan Tata Usaha Negara jika perselisihan mengaitkan dengan urusan tata usaha negara. Demikian pula, bila niat menyelesaikan konflik tanpa melibatkan proses pengadilan, biasanya ditempuh melalui ajaran rapat musyawarah mufakat antara pihak-pihak yang saling terlibat.⁴ Akan tetapi, resolusi melalui jalur litigasi mengharuskan periode waktu yang panjang. Oleh karena itu, peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi krusial dalam menyelenggarakan solusi yang tidak melibatkan proses peradilan, yakni dengan cara mediasi serta fasilitasi, yang bertujuan untuk memfasilitasi pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa guna mencapai kesepakatan tanpa perlu menempuh prosedur litigasi atau pengadilan.⁵ Mengakhiri perselisihan dengan cara dialog kompromi yang menghasilkan keselarasan selalu merupakan alternatif yang lebih diutamakan ketimbang menempuh jalur pengadilan ataupun tata cara arbitrase. Pendekatan menyelesaikan ketidaksepakatan dengan damai menghadirkan pelbagai keunggulan yang tidak terhingga, diantaranya: (1) penghematan saat yang tak terbuang sia-sia; (2) biaya yang sangat terjangkau (tanpa perlu merogoh kocek untuk bayar ongkos perkara serta ongkos pengacara); (3) pemecahan yang berlangsung dengan kecepatan lebih tinggi; serta (4) penyelesaian yang lebih seimbang dan lebih bersifat mencapai kemenangan bagi semua pihak.

Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur mediasi. Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus. Pihak netral atau pihak ketiga tersesebut disebut mediator dengan tugas memberikan bantuan prosedural dan substansial. Adapun mediator di Kantor Pertanahan Kota Denpasar dalam menyelesaikan sengketa pertanahan ini yaitu pejabat struktur di Kantor Pertanahan atau mediator yang sudah bersertifikat. Melihat penelitian terdahulu yang menyajikan permasalahan serupa tulisan ini yaitu pada jurnal ilmiah yang ditulis oleh Fingli A. Wowor dalam jurnal *Lex Privatum*, Vol.II/No. 2/April/2014 dengan judul "FUNGSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TANAH". Namun dalam jurnal tersebut terdapat perbedaan substansi dalam penulisan jurnal ini. Dalam jurnal tersebut mengkaji bentuk fungsi Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga Non Departemen yang memiliki peranan penting dalam masalah pertanahan, memiliki Fungsi untuk membantu menyelesaikan sengketa pertanahan yang salah satunya kasus

⁴ Eka Arya Wirata. "Pembaruan Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Pengelolaan Antara Pemegang Hak Pengelolaan Dengan Pihak Ketiga." *Jurnal Kertha Semaya*, 8 No. 7 (2020): h. 1026.

⁵ Hizkia Natasha Hutabarat dkk. "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah." *PATIK: Jurnal Hukum*, 10 No. 01 (2021): h. 63.

sengketa tanah adat. Sementara dalam penelitian ini mengkaji bagaimana pengaturan dari perjanjian tertutup dan menentukan melanggar atau tidaknya setiap perjanjian tertutup yang dilakukan.

Melihat kompleksitas isu perselisihan lahan yang telah diuraikan di atas, penulis merasa tertarik untuk menjelajahi lebih dalam dalam penelitian yang berjudul "**Peranan Kantor Pertanahan Kota Denpasar Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan.**"

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari penjabaran permasalahan di atas, terdapat permasalahan pokok yang akan dibahas yaitu:

1. Bagaimana peranan Kantor Pertanahan Kota Denpasar dalam penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi?
2. Bagaimana prosedur penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan?

1.3. Tujuan Penulisan

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui peranan Kantor Pertanahan Kota Denpasar dalam menangani sengketa pertanahan melalui jalur mediasi serta mengetahui prosedur dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur mediasi.

2. Metode Penelitian

Dalam menyusun studi ini, digunakan metode pendekatan hukum berbasis empiris untuk menjelaskan efektivitas hukum yang sedang berlaku lalu dibandingkan dengan fakta yang terjadi di lapangan. Pendekatan ini adalah suatu pendekatan riset hukum yang berfokus pada data-data konkrit yang diperoleh dari interaksi manusia, baik dalam bentuk komunikasi lisan yang didapat melalui dialog maupun tingkah laku konkret yang diamati secara langsung.⁶ Pada penulisan jurnal ini menggunakan metode pendekatan fakta yang dimana data yang diperoleh dalam studi ini merangkum kumpulan fakta utama dan informasi pendukung. Data pokok adalah informasi yang diperoleh secara langsung melalui penelusuran langsung di lapangan, melibatkan pengamatan terhadap para responden serta dialog dengan sumber informasi. Sementara itu, data pendukung merupakan informasi yang diperoleh dengan cara mendalami dokumen-dokumen referensi, seperti undang-undang dan karya-karya sastra yang berkaitan dengan masalah yang sedang dibahas dalam penelitian ini.⁷

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Peran Kantor Pertanahan Denpasar dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Mediasi

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tugas dan kewenangan untuk memastikan bahwa masyarakat yang terlibat dalam sengketa pertanahan mendapatkan

⁶ H Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi* (Bandung, Alfabeta, 2017), 70.

⁷ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris* (Surabaya, Prenada Media, 2018), 153.

kejelasan hukum serta hak dan kewajiban mereka. Untuk mengatasi perselisihan yang dapat menghasilkan konflik pertanahan, telah diatur suatu prosedur resmi dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Selanjutnya disingkat PERMEN ATR/BPN No 21 Tahun 2020). Dalam konteks ini, ketika pihak-pihak merasa dirugikan terkait pemakaian, penggunaan, atau kepemilikan hak-hak atas tanah, penyelesaiannya dapat diupayakan melalui berbagai pendekatan, seperti melalui negosiasi, kesepakatan dengan pihak terkait, atau melalui pendekatan yang lebih kolaboratif, termasuk pendekatan kekeluargaan. Selain itu, penyelesaian melalui jalur pengadilan juga merupakan opsi yang dapat digunakan.⁸ Namun penyelesaian melalui proses litigasi atau melalui lembaga peradilan tidak selalu lebih baik dibandingkan dengan penyelesaian yang dilakukan secara non-litigasi atau diluar ruang sidang, baik dari segi kuantitas maupun kualitas. Hal ini berlaku baik dalam sengketa bisnis maupun sengketa yang timbul dari masalah sehari-hari.⁹ Penyelesaian sengketa melalui non litigasi sering juga disebut sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). APS diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase dan APS). Berdasarkan Pasal 1 Angka (10) UU Arbitrase dan APS dijelaskan bahwa APS merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian sengketa di luar Pengadilan dengan cara konsultasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.¹⁰

Dasar hukum yang mengatur penggunaan mediasi sebagai alat penyelesaian konflik atau sengketa dalam konteks pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengacu pada sejumlah peraturan. Awalnya, Keputusan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 memberikan panduan teknis untuk menangani masalah pertanahan. Peraturan tersebut kemudian mengalami perubahan melalui Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 yang berfokus pada manajemen analisis dan penanganan kasus pertanahan. Namun, peraturan tersebut kini telah digantikan oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016. Peraturan ini mengatur mengenai penyelesaian kasus pertanahan dengan lebih komprehensif. Kemudian, perkembangan terbaru adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 yang mendetailkan pendekatan penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Menurut peraturan menteri ini, para pejabat yang bertugas di Direktorat Jenderal yang memiliki tanggung jawab dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan terkait penyelesaian sengketa, konflik, dan perkara agraria/pertanahan serta pemanfaatan ruang dan tanah ditempatkan sebagai mediator dalam upaya menyelesaikan konflik dan sengketa pertanahan. Pendekatan

⁸ I Gusti Ayu Widya Chandra Udyani dan Cokorda Dalem Dahana. "Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Dalam Menanggulangi Konflik Agraria Di Indonesia." *Jurnal Kertha Negara*, 10 No. 10 (2022): h. 1011.

⁹ Michael Roderich Hutajulu, dan Cokorda Dalem Dahana. "Penyelesaian Kasus Pertanahan Oleh Badan Pertanahan Nasional." *Kertha Negara, Journal Ilmu Hukum*, 11 No. 3 (2023): h. 242.

¹⁰ Teguh Tresna Puja Asmara, Isis Ikhwanasyah, and Anita Afriana, "Ease of Doing Business: Gagasan Pembaruan Hukum Penyelesaian Sengketa Investasi Di Indonesia." *University of Bengkulu Law Journal*, 4 No. 2 (2019): h. 118-136

mediasi ini menjadi instrumen penting dalam menyelesaikan permasalahan di bidang pertanahan sesuai dengan kerangka hukum yang berlaku.¹¹

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Bapak Eka Arya Wirata, S.H., M.H. selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Denpasar, beliau menyatakan bahwa dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, pihak Kantor Pertanahan Kota Denpasar telah memfasilitasi dan menjadi mediator pihak-pihak yang bersengketa hal ini sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya. Maka salah satu upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar adalah melakukan mediasi antara pihak-pihak yang bersengketa agar masalah sengketa kepemilikan tanah tersebut bisa diselesaikan tanpa merugikan pihak-pihak yang bersengketa. Mediator yang melaksanakan mediasi tersebut merupakan termasuk dalam kategori *Authoritative Mediator* yang dimana Mediator yang melakukan mediasi ini adalah pejabat yang berwenang (*Authoritative Mediator*) yaitu pejabat-pejabat yang memiliki kompetensi dalam bidang sengketa yang ditangani dan memiliki pengetahuan yang luas terkait sengketa yang ditangani. Para pihak yang terlibat dalam sengketa harus memiliki kepentingan langsung terhadap masalah yang menjadi fokus mediasi.

Penanganan konflik yang muncul dalam ranah kepemilikan tanah dengan bantuan mediasi menjadi ranah tanggung jawab Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang tergabung dalam Seksi Penanganan Permasalahan dan Pengendalian Pertanahan di Kantor Pertanahan. Fokus Subseksi ini mencakup berbagai hal, mulai dari penyusunan pedoman teknis, koordinasi, pemantauan, hingga pelaksanaan langkah-langkah untuk mencegah, menangani, dan menyelesaikan konflik serta perkara yang terkait dengan tanah. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan sesuai dengan ketentuan yang diuraikan dalam Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 tahun 2020 mengenai Struktur Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.¹²

Salah satu tugas dari Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang disebutkan sebelumnya yaitu penanganan dan penyelesaian sengketa/konflik dan perkara pertanahan, maka dalam hal penyelesaian sengketa pertanahan dilakukan oleh subseksi tersebut. Penyelesaian sengketa ini Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa ini berperan sebagai mediator. Mediator di Kantor Pertanahan Kota Denpasar adalah pejabat struktur di Kantor Pertanahan atau mediator yang sudah bersertifikat. Mediasi yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Denpasar dilaksanakan oleh pejabat/pegawai yang ditunjuk dengan surat tugas/surat perintah dari Kepala Kantor Pertanahan.

Mediator mempunyai peran sebagai pihak ketiga (berkedudukan netral) yang tidak memihak kepada para pihak yang bersengketa dan membantu para pihak dalam memahami pandangan masing - masing dan membantu hal - hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi

¹¹ Nia Kurniati. "Mediasi-Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah." *Sosiohumaniora*, 18 No. 3 (2016): h. 211.

¹² Krisnawan Vigarmasta, dan Anak Agung Ngurah Yusa Darmadi. "Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung Dalam Menangani Sengketa Pertanahan." *Kertha Semaya, Journal Ilmu Hukum*, 4 No. 2 (2016): h.3.

mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan mengatur jarak 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 penyelesaian dan permasalahan persoalan dibandingkan para pihak dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu kesepakatan.¹³

Peran mediator selanjutnya pada saat mediasi yaitu memimpin diskusi, memelihara atau menjaga aturan - aturan perundingan, mendorong para pihak untuk menyampaikan masalah dan kepentingan secara terbuka, mendorong para pihak agar menyadari bahwa sengketa bukan pertarungan yang harus dimenangkan tetapi diselesaikan, mendengar, mencatat dan mengajukan pertanyaan, membantu para pihak mencapai titik temu. Kemudian, apabila kesepakatan berhasil akan dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau perjanjian dengan kesepakatan tersebut secara substansi mediasi telah selesai. Setiap kegiatan mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi sebagai bahan laporan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindak lanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku. Berita acara Mediasi ini wajib ditandatangani oleh para pihak dan mediator agar bersifat mengikat dan bukti secara resmi.

3.2. Prosedur Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi di Kantor Pertanahan

Pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan memiliki tata cara yang telah diamanatkan oleh lembaga tersebut. Semua permasalahan yang diarahkan kepada instansi ini wajib mengikuti alur dan prosedur yang telah ditetapkan secara resmi. Harapannya, melalui proses ini, segala bentuk sengketa, konflik, dan perkara yang berkaitan dengan tanah dapat diselesaikan secara adil dan dapat memuaskan semua pihak yang terlibat dalam pertikaian tersebut. Bapak Eka Arya Wirata, S.H., M.H. selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Denpasar, beliau juga menjelaskan bahwa BPN telah menetapkan aturan-aturan yang harus diikuti oleh semua individu atau entitas yang berencana menggunakan mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa pertanahan. Inilah tata cara atau proses mediasi yang diberlakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar:

1. Pengaduan

Sebagai tahap awal, laporan yang diberikan oleh individu, komunitas, entitas hukum, entitas pemerintah, atau lembaga teknis di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, seperti Kantor Wilayah (di tingkat provinsi) dan Kantor Pertanahan (di tingkat kabupaten/kota), harus diajukan melalui berbagai saluran penerimaan dokumen, entah itu melalui loket fisik, pengiriman laporan langsung, atau melalui media daring, kepada entitas yang berwenang, yakni Kementerian tersebut, atau mungkin juga kepada Kantor Wilayah maupun Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Selanjutnya, pengaduan akan dianalisis secara menyeluruh untuk menilai apakah substansinya memenuhi kriteria untuk dianggap sebagai kasus yang memerlukan tindak lanjut. Jika ternyata memenuhi kriteria, maka

¹³ Made Yudha Wisnaya dan I Wayan Novy Purwanto. "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi." *Kertha Semaya, Journal Ilmu Hukum*, 2 No. 05 (2014): h. 4-5.

pengaduan tersebut akan dimasukkan ke dalam sistem informasi yang digunakan untuk memproses kasus-kasus tersebut.¹⁴

2. Menelaah

Setelah menerima aduan yang telah dikelola secara administratif, langkah berikutnya adalah penanganan oleh petugas yang memiliki tanggung jawab dalam menyelesaikan perselisihan, ketidaksepakatan, dan masalah hukum di Lingkungan Kantor Pertanahan Wilayah Kota Denpasar. Bagian yang menangani penanganan perselisihan, ketidaksepakatan, dan masalah hukum kemudian menjalankan proses akuisisi data. Setelah proses pengumpulan data diselesaikan, petugas yang bertanggung jawab dalam menangani perselisihan, ketidaksepakatan, dan masalah hukum akan menjalankan evaluasi. Evaluasi ini bertujuan untuk menentukan apakah pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian atau bukan.

3. Pemanggilan

Setelahnya, penyampaian panggilan pada kelompok yang terlibat dalam sengketa guna mengerjakan pendekatan perantara yang bakal dijalankan di Kantor Aset Kota Denpasar menjadi urusan pokok. Upaya pemanggilan pada para kelompok dilakukan melalui pengiriman undangan yang terarah pada pihak-pihak terkait. Kalau ada satu dari pihak yang menolak untuk menyelenggarakan proses perantara atau upaya perantara dihentikan karena telah tiga kali terlewatkan undangan atau berjalan melewati periode 30 hari, maka Kepala Aset Kota Denpasar membuat suatu keterangan tertulis yang diarahkan kepada pihak penggugat yang memberitahu bahwa pengaduan atau perantara sudah selesai dan diterangkan secara rinci.

4. Upaya Mediasi

Dalam menjalankan peran sebagai mediator, seseorang harus memiliki keterampilan unik dalam mengatasi berbagai kendala yang muncul antara pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa. Tujuannya adalah menciptakan suasana mediasi yang tidak terasa kaku, melainkan hangat dan bersahabat. Terlebih lagi, mediator harus dengan cermat menjelaskan perannya yang berfungsi sebagai pihak ketiga yang independen dan netral, tidak memihak salah satu pihak yang berselisih. Selain itu, mediator tidak membatasi kehendak para pihak yang terlibat dalam sengketa. Pada tahap ini, penting untuk menegaskan bahwa semua pihak bersedia menyelesaikan sengketa melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar, meskipun dalam beberapa situasi tertentu, mediator dapat melakukan campur tangan dalam upaya mencapai kesepakatan atas isu-isu yang dipertentangkan oleh kedua belah pihak yang berselisih.

Selanjutnya, pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa melakukan klarifikasi, dan setelah klarifikasi dilakukan, mereka melanjutkan proses mediasi dengan tujuan untuk memahami perspektif masing-masing dan menetapkan agenda untuk musyawarah selanjutnya. Selanjutnya, langkah selanjutnya adalah mengidentifikasi kepentingan-kepentingan yang ada untuk menentukan inti permasalahan yang sebenarnya dan relevansinya sebagai landasan dalam proses negosiasi. Keberlanjutan dari proses mediasi juga mengharuskan perhatian terhadap kepentingan-kepentingan dari semua pihak yang terlibat dalam sengketa, sehingga tidak ada yang merasa dirugikan, dan memungkinkan penemuan solusi tengah untuk menyelesaikan konflik tersebut.

¹⁴ Hendi Sastra Putra, dkk. "Peranan Kantor Pertanahan Kota Bengkulu Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah." *AL-IMARAH: Jurnal Pemerintahan dan Politik Islam*, 7 No. 1, (2022): h. 108.

5. Negosiasi Akhir

Pihak-pihak terlibat dalam proses negosiasi akhir, yakni penjelasan yang tegas mengenai alternatif-alternatif yang telah disepakati untuk menyelesaikan konflik yang terjadi. Hasil dari tahap ini adalah sebuah kesepakatan penyelesaian konflik yang merupakan kesepakatan bersama dari pihak-pihak yang terlibat dalam perselisihan tersebut. Dalam esensinya, kesepakatan ini berisi opsi yang telah diterima dan hak serta kewajiban yang dimiliki oleh para pihak.

6. Kesepakatan

Apabila kedua pihak yang terlibat dalam sengketa sepakat terhadap putusan yang disampaikan oleh seorang penengah, maka keputusan tersebut akan menjalani proses eksekusi. Tahapan eksekusi ini mencakup berbagai tindakan administratif yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa itu sendiri. Fungsi dari perjanjian damai, catatan resmi, pencatatan, dan laporan tersebut adalah sebagai dokumen tertulis yang menjadi dasar pertimbangan kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk merumuskan keputusan terkait penyelesaian sengketa yang telah disetujui oleh BPN. Sementara aspek realisasi, baik fisik maupun administratif, seperti perubahan data yang timbul akibat penyelesaian sengketa, akan dikelola oleh BPN. Apabila kedua pihak yang berselisih telah menandatangani perjanjian resmi perdamaian, maka sebagai penengah, BPN akan memandu mereka untuk mengesahkan perjanjian ini di Pengadilan Negeri dengan kehadiran seorang hakim, sehingga perjanjian perdamaian tersebut akan mendapatkan kekuatan hukum yang sah.

Oleh sebab itu, apabila di waktu yang akan datang timbul persengketaan mengenai bidang tanah di antara keduanya, maka persoalan semacam itu tidak dapat diupayakan lagi melalui cara hukum, ataupun cara damai sebab dua belah pihak telah meraih kesepakatan damai yang telah diteken di depan seorang penengah (BPN) serta tercatat di hadapan hakim dalam Pengadilan Negeri.¹⁵ Apabila dalam proses mediasi yang telah dijalankan, kesepakatan tidak tercapai, maka semua pihak berhak untuk mempresentasikan perdebatan yang timbul kepada badan peradilan.¹⁶

4. Kesimpulan

Peranan Kantor Pertanahan Kota Denpasar dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur mediasi adalah sebagai pihak penengah atau mediator. Mediator pada saat mediasi mempunyai peran yang sangat penting yakni sebagai pemimpin diskusi, memelihara atau menjaga aturan-aturan perundangan, mendengar, mencatat dan mengajukan pertanyaan, membantu para pihak hingga mencapai titik temu. Serta mendorong para pihak untuk menyampaikan masalah dan kepentingan secara terbuka, serta memberikan pemahaman bahwa sengketa bukan pertarungan yang harus dimenangkan tetapi untuk diselesaikan.

Adapun beberapa prosedur dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi yaitu: Adanya pengaduan; Menelaah (pengumpulan data, analisis dan pengkajian); Pemanggilan para pihak yang bersengketa; Upaya Mediasi (proses mediasi); Negosiasi Akhir; dan Kesepakatan. Selanjutnya, jika para pihak mencapai kata sepakat maka dituangkan dalam perjanjian tertulis, sedangkan yang tidak mencapai

¹⁵ I Made Winky Hita Paramartha dan Cok Istri Anom Pelayun. "Kekuatan Hukum Mediasi Sebagai Salah Satu Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan." *Jurnal Kertha Wicara*, 7 No. 3 (2018): h. 11.

¹⁶ Ade Sinta. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi (Studi Pada Pertanahan Kabupaten Karawang)." *Al-Qisthas*, 12 No 1 (2021): h. 73.

kata sepakat maka para pihak mempunyai hak untuk mengajukan permasalahan sengketa tersebut ke pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- H Ishaq. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*. (Bandung, Alfabeta, 2017).
- Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. (Surabaya, Prenada Media, 2018).
- Suharyono M. Hadiwiyono. *Hukum Pertanahan Indonesia: Progresifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Malang, Inteligencia Media, 2020).

Jurnal:

- Ade Sinta. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi (Studi Pada Pertanahan Kabupaten Karawang)." *Al-Qisthas*, 12 No. 1 (2021): 73.
- Ahmad Ramdani Chairi, Aris Munandar, dan Djumardin. "Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Program Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL)." *Jurnal Kertha Semaya*, 10 No. 8 (2022): 1741.
- Eka Arya Wirata. "Pembaruan Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Pengelolaan Antara Pemegang Hak Pengelolaan Dengan Pihak Ketiga." *Jurnal Kertha Semaya*, 8 No. 7 (2020): 1026.
- Hendi Sastra Putra, dkk. "Pernanan Kantor Pertanahan Kota Bengkulu Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah." *AL-IMARAH: Jurnal Pemerintahan dan Politik Islam*, 7 No. 1 (2022): 108.
- Hizkia Natasha Hutabarat dkk. "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah." *PATIK: Jurnal Hukum*, 10 No. 1, (2021): 6.3
- I Gusti Ayu Widya Chandra Udyani dan Cokorda Dalem Dahana. "Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Dalam Menanggulangi Konflik Agraria Di Indonesia." *Jurnal Kertha Negara*, 10 No. 10 (2022): 1011.
- I Made Winky Hita Paramartha dan Cok Istri Anom Pemayun. "Kekuatan Hukum Mediasi Sebagai Salah Satu Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan." *Jurnal Kertha Wicara*, 7 No. 3 (2018): 11.
- Krisnawan Vigarmasta, dan Anak Agung Ngurah Yusa Darmadi. "Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung Dalam Menangani Sengketa Pertanahan." *Kertha Semaya, Journal Ilmu Hukum*, 4 No. 2 (2016): 3.
- Made Yudha Wismaya dan I Wayan Novy Purwanto. "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi." *Kertha Semaya, Journal Ilmu Hukum*, 2 No. 5 (2014): 4-5.
- Michael Roderich Hutajulu, dan Cokorda Dalem Dahana. "Penyelesaian Kasus Pertanahan Oleh Badan Pertanahan Nasional." *Kertha Negara, Journal Ilmu Hukum*, 11 No. 3 (2023): 242.
- Nia Kurniati. "Mediasi-Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah." *Sosiohumaniora*, 18 No. 3 (2016): 211.

Teguh Tresna Puja Asmara, Isis Ikhwansyah, and Anita Afriana. "Ease of Doing Business: Gagasan Pembaruan Hukum Penyelesaian Sengketa Investasi Di Indonesia," *University of Bengkulu Law Journal*, 4 No. 2 (2019): 118-136.

Peraturan Undang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara 2020/No. 1369)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara 2020/No. 986)

Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembar Negara. 1999/No. 138, Tambahan Lembar Negara 3872)