

**ANALISIS HUKUM TERHADAP HAK MILIK TANAH DALAM KASUS
SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN PERATURAN
MENTERI AGRARIA/BPN NOMOR 21 TAHUN 2020 TENTANG
PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS SENGKETA
PERTANAHAN**

**Bagas Pamungkas; Dr. Nuria Siswi Enggarani, S.H., M.Hum.
Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Abstrak

Setiap permasalahan sengketa tanah memiliki unsur yang berbeda antara tiap sengketa yang terjadi. Penulis ingin mengetahui bagaimana sengketa antara SHM 804 dan SHM 131 yang terjadi di Desa Kepanjen, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dapat diselesaikan oleh BPN serta bagaimana proses penyelesaian tersebut jika dilihat dari hukum positif yang berlaku. Keberhasilan proses mediasi yang diusakan oleh BPN Klaten pada kasus pertanahan ini dapat dijadikan acuan para pihak yang mempunyai permasalahan tanah serupa di Indonesia. Berdasarkan tujuan penulis tersebut, penelitian ini terbagi menjadi dua rumusan masalah yaitu 1) Apakah sistem penyelesaian dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah di Desa Kepanjen, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten Sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/BPN Nomor 21 Tahun 2020?, 2) Bagaimana perlindungan Hukum bagi masyarakat apabila terjadi sengketa hak atas tanah?. Penulisan penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yaitu penelitian hukum mengenai implementasi ketentuan hukum normatif secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Hasil dari penelitian ini yaitu PERMEN ATR/BPN No 21/2020 memberikan perlindungan hukum dan dapat menyelesaikan sengketa SHM 804 dan SHM 131 di Desa Kepanjen, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten.

Abstract

Every land dispute problem has different elements between each dispute tahunat occurs. Tahune autahunor wants to know how tahune dispute between land title certificates number 804 and 131 tahunat occurred in Kepanjen Village, Delanggu District, Klaten Regency can be resolved by BPN and how tahune settlement process is viewed from tahune applicable positive law. Tahune success of tahune mediation process carried out by Klaten BPN in tahunis land case can be used as a reference for parties who have similar land problems in Indonesia. Based on tahune autahunor's objectives, tahunis research is divided into two problem formulations, namely 1) Is tahune settlement system in disputes over ownership of land rights in Kepanjen Village, Delanggu District, Klaten Regency in accordance with tahune Regulation of tahune Minister of Agrarian Affairs / BPN Number 21 of 2020?, 2) How is legal protection for tahune community in tahune event of a dispute over land rights? Tahune writing of tahunis research uses empirical juridical metahunods, namely legal research on tahune implementation of normative legal provisions directly on each specific legal event tahunat occurs in society. Tahune result of tahunis research is tahunat PERMEN ATR / BPN No. 21/2020 provides legal protection and can resolve SHM 804 and SHM 131 disputes

in Kepanjen Village, Delanggu District, Klaten Regency.
Keywords: *Land Dispute, Legal Protection, Case Analysis*

1. PENDAHULUAN

Tanah adalah anugerah Tuhan dan sumber daya alam yang penting bagi manusia untuk memenuhi kebutuhan secara langsung maupun tidak langsung. Kebutuhan langsung ini yaitu tanah dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggal manusia, dijadikan tempat menanam kebutuhan pangan manusia, dan pada saat ini tanah memiliki nilai ekonomis guna Pembangunan.¹

Tanah di Indonesia jumlahnya cenderung tetap, tetapi kebutuhan akan tanah terus meningkat. Pemerintah berusaha memantau penggunaan tanah untuk memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan, meskipun masih ada sengketa seperti tumpang tindih lahan dan penyerobotan. Di Indonesia, tanah adalah elemen penting bagi kehidupan, berfungsi sebagai aset utama dalam pengelolaan negara dan kesejahteraan rakyat.

Berdasarkan UUD 1945 dan UUPA, tanah dikuasai oleh negara, yang memberikan kepastian hukum dan mengatur pemanfaatannya. Sengketa tanah, yang sering muncul, harus diselesaikan sesuai peraturan. Kementerian Agraria dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam menyelesaikan sengketa melalui berbagai jalur, baik non-peradilan maupun peradilan. PERMEN No. 21 Tahun 2020 mengatur penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan dengan jelas, termasuk perlindungan hukum dan mediasi. Konflik pertanahan sendiri memiliki persamaan subjek sengketa dengan sengketa pertanahan tetapi dalam konflik pertanahan memiliki dampak luas terhadap masyarakat. Terakhir yaitu perkara pertanahan ialah perselisihan pertanahan yang penyelesaian dan penanganannya melalui jalur litigasi.² Untuk menyelesaikan sengketa tanah,

¹ Ayu, A. P. (2021). Analisis Sengketa Tanah Yang Timbul Dari Kegiatan Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Bendungan Paselloreng Di Gilireng Kabupaten Wajo (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).

² PERMEN ATR/KBPN 21 tahun 2020, "Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Pasal Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan," *PERMEN ATR BPN No. 21 Tahun 2020*, 2020, 1–71.

terdapat beberapa langkah yang harus diambil: (1) memeriksa asal-usul kepemilikan lahan yang bersengketa melalui Sertifikat Hak Milik (SHM), (2) memverifikasi keabsahan sertifikat dengan mengunjungi kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, dan (3) mengajukan pengaduan ke BPN. Masyarakat yang terlibat dalam sengketa tanah mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Proses pendaftaran tanah yang dilakukan pemerintah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi pemilik hak atas bidang tanah. Hal ini dapat digunakan untuk pemecahan kemungkinan permasalahan terhadap sebidang tanah yang telah dilengkapi Sertifikat karena sudah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun.³ Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui beberapa metode, salah satunya dengan mengajukan pengaduan ke kantor pertanahan atau melalui mediasi. Mediasi adalah metode penyelesaian di luar pengadilan yang bertujuan mencapai kesepakatan bersama dengan intervensi terstruktur. Badan Pertanahan Nasional (BPN) menggunakan mediasi untuk memberikan fleksibilitas kepada pihak-pihak yang bersengketa. Proses mediasi diatur dalam PERMEN No. 21/2020, yang mencakup ketentuan legal dan menghasilkan akta mediasi sebagai bukti penyelesaian.

Mediator berperan penting dalam proses ini dan tidak memerlukan sertifikat khusus, tetapi harus memiliki pengetahuan psikologis untuk membangun kepercayaan. BPN menggunakan aparatnya sendiri sebagai mediator untuk meningkatkan pemahaman tentang permasalahan pertanahan, diharapkan dapat menjadi jalur penyelesaian yang populer di masyarakat. Kasus sengketa tanah semakin meningkat seiring bertambahnya populasi dan berkurangnya lahan tempat tinggal. Di desa Kepanjen, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten, muncul masalah terkait batas tanah, khususnya perbedaan luas bangunan yang tidak sesuai dengan sertifikat. Sengketa ini melibatkan dua pemegang sertifikat hak atas tanah,

³ Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

HM.131 dan HM.804, di mana pemegang HM.131 membuang sampah di tanah milik HM.804, menyebabkan kerusakan pada tembok milik HM.804 akibat kelembaban.⁴

Penyelesaian sengketa tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, yang memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang berbagai masalah pertanahan, termasuk sengketa dan konflik, serta cara penyelesaiannya melalui pelaporan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). PERMEN ini mencerminkan komitmen pemerintah untuk menangani masalah pertanahan. Setiap sengketa tanah memiliki ciri khas yang berbeda. Penulis ingin memahami bagaimana sengketa antara SHM 804 dan SHM 131 di Desa Kepanjen, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten, dapat diselesaikan oleh BPN, serta proses penyelesaian tersebut dalam konteks hukum positif. Keberhasilan mediasi oleh BPN Klaten dapat menjadi acuan bagi pihak lain yang menghadapi masalah tanah serupa di Indonesia.

Rumusan masalah yang diangkat oleh peneliti yaitu apakah sistem penyelesaian dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah di Desa Kepanjen, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten Sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/BPN Nomor 21 Tahun 2020, bagaimana perlindungan Hukum bagi masyarakat apabila terjadi sengketa hak atas tanah. Tujuan yang ingin dicapai oleh penulis adalah untuk mengetahui sistem yang digunakan dalam penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah di Desa Kepanjen, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten. dan bagaimana perlindungan hukum yang di dapat masyarakat apabila terjadi sengketa hak atas tanah, serta mengetahui perlindungan hukum bagi masyarakat apabila terjadi sengketa hak atas tanah.

2. METODE

Sebuah metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan

⁴ Tunjung Sinta Sari,S.H , Pemilik HM.804 Desa Kepanjen, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten, *Wawancara Pribadi*, Klaten 29 September 2023, Pukul 08.00 WIB.

yuridis empiris yakni penulis melakukan penelitian secara langsung dengan terjun ke lapangan di lokasi yang akan dikaji, untuk mendapatkan jawaban atas rumusan masalah yang telah ditetapkan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Sistem Penyelesaian dalam Sengketa Kepemilikan

Menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa tanah yang dikuasai negara dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia sebagai hak atas tanah untuk kemakmuran rakyat. Hukum tanah tidak mencakup semua aspeknya, melainkan fokus pada aspek yuridis terkait hak-hak penguasaan tanah. Hak milik atas tanah mencerminkan hubungan hukum antara tanah (obyek hukum) dan manusia (subyek hukum), dan dapat terjadi secara derivatif atau original, dengan ciri, unsur, dan sifat masing-masing. Hak milik secara originalnya dimiliki dengan adanya hukum adat. Kepemilikan tanah berdasarkan peraturan yang berlaku merupakan hak yang didapatkan secara derivatif oleh manusia.⁵

Hak atas tanah diperoleh melalui proses pendaftaran yang dilakukan kepada pemerintah, sehingga sah secara hukum dan dilindungi oleh undang-undang. Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, pendaftaran tanah mencakup pengukuran, pendaftaran hak-hak dan peralihannya, serta pemberian surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Setelah pendaftaran, pemegang hak memiliki dokumen yang dihasilkan dari pengukuran tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur pendaftaran tanah dan menetapkan bahwa negara bertanggung jawab untuk menyelenggarakannya demi kepentingan rakyat, sekaligus memberikan status hak tanah di Indonesia. Pasal 3 pada PP ini menjelaskan secara jelas tujuan pendaftaran tanah.

⁵ Hendi Sastra Putra et al., "Peranan Kantor Pertanahan Kota Bengkulu Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah," *Al Ijarah: Jurnal Pemerintahan Dan Politik Islam* 7, no. 1 (2022): 99–113.

Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas hak milik tanah, diterapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Program ini memungkinkan individu dan badan hukum untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah, yang diharapkan dapat memperbaiki administrasi pertanahan. Dengan sertifikat tersebut, masyarakat dapat memanfaatkan tanah secara efektif, serta mengurangi potensi masalah terkait kepemilikan tanah. Untuk itu diperlukan kepastian data fisik objek tanahnya (letak, batas, luas penggunaan) maupun kepastian data yuridis subjek tanahnya (riwayat, penguasaan, dan kepemilikannya serta pihak yang memberi keterangan kebenaran penguasaan tanah tersebut).⁶

Dalam pemenuhan kebutuhan tanah seringkali terdapat permasalahan-permasalahan yang berorientasi pada terciptanya kepastian hukum tentang letak dan luas tanah.⁷ Meskipun hak atas tanah telah dibukukan, masih terjadi sengketa antara pemegang hak. Sengketa ini diatur oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, yang mencakup pengaduan, penanganan, penyelesaian sengketa, mediasi, dan perlindungan hukum.

Salah satu contoh kasus terjadi di Desa Kepanjen, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten, di mana pemegang sertifikat HM.804

⁶ Ayu Sari Risnawati, dan Nurwati. (2015). Urgensi Pengukuran Ulang Batas Kepemilikan Tanah di BPN Kab Magelang. *Jurnal Varia Justicia* 11 (1), hlm 67.

⁷ Nasrun Hipan, Nirwan Moh Nur, dan Hardianto Djanggih. (2018). "Problematika Penyelesaian Sengketa Tanah di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai. *Jurnal Law Reform* 14 (2), hlm 206

mengalami sengketa karena sebagian tanahnya digunakan oleh pemegang HM.131 untuk membuang sampah. Sengketa pertanahan melibatkan perbedaan kepentingan dan pendapat mengenai penguasaan, kepemilikan, dan penggunaan tanah.

Dalam wawancara, narasumber menyatakan bahwa setelah mengadukan masalah kepada RT dan pihak desa, ia langsung mendatangi BPN untuk mencari keadilan. Sesuai Pasal 3 PERMEN Agraria Nomor 21 Tahun 2020, pengaduan oleh perorangan diperbolehkan untuk mendapatkan penanganan. BPN merespons dengan baik, melakukan pengecekan berkas sengketa, dan menangani perbedaan pendapat mengenai status penguasaan dan penggunaan tanah. Untuk menyelesaikan kasus-kasus konflik dan sengketa tanah, yang bersifat perdata, penyelesaian oleh pengadilan dilakukan berdasarkan ketentuan HIR/RBG, dan penyelesaian secara di luar pengadilan dengan menggunakan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)*.⁸⁸

BPN bertugas menyelenggarakan kepentingan pemerintah di bidang pertanahan dan memiliki wewenang administratif untuk menyelesaikan konflik atau sengketa tanah sesuai PERMEN Agraria No. 11/ 2016. Salah satu masalah utama adalah tumpang tindih kepemilikan hak tanah, seperti yang dialami narasumber pemilik SHM 804, yang merasa tanahnya diserobot oleh pemegang sertifikat di sebelahnya. Pemberian

⁸⁸ Nia Kurniati. (2016). Mediasi-Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah. Jurnal Sosiohumaniora, 18 (3), hlm. 197

kewenangan kepada BPN dan aturan pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta keadilan terkait kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah. BPN menyelesaikan kasus pertanahan melalui musyawarah atau jalur mediasi antara pihak-pihak yang bersengketa.

Setelah terjadi sengketa antara pemilik SHM 804 dan SHM 131, pihak pemegang SHM 804 berinisiatif mengajak pemegang SHM 131 untuk melakukan mediasi sesuai Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020. Namun, pemegang SHM 131 tidak setuju, sehingga dilakukan pengukuran ulang atas tanah yang disengketakan.

Penanganan sengketa dan konflik pertanahan mengacu pada Pasal 6 ayat (1) PERMEN tersebut, yang menyatakan bahwa proses penanganan melibatkan beberapa tahapan: pengkajian kasus, gelar awal, penelitian sengketa, ekspos hasil, rapat koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian kasus. Tahap penelitian, diatur dalam Pasal 9 ayat (1), bertujuan untuk mengumpulkan data terkait, termasuk data fisik (seperti peta kadastral dan citra), data yuridis (dokumen hak dan sejarah tanah), data lapangan (kondisi nyata penggunaan tanah), dan bahan keterangan dari pihak terkait.

Menurut narasumber, saat BPN menyarankan mediasi, mereka menggunakan dasar hukum PERMEN ATR No. 21 Tahun 2020. Mediasi dilakukan langsung di lokasi sengketa, di mana BPN menjelaskan proses mediasi dan meminta dokumen pendukung dari

pihak-pihak bersengketa serta pemilik sertifikat lainnya. Saksi dari tetangga, pihak desa, dan keamanan dilibatkan sebagai pihak ketiga untuk memastikan keadilan dan ketidakberpihakan.

Selain itu, PERMA No. 1 Tahun 2016 Pasal 26 mengatur kemungkinan keterlibatan tokoh masyarakat dan ahli dalam mediasi, berdasarkan kesepakatan bersama. Pihak-pihak yang bersengketa harus sepakat mengenai kekuatan penjelasan dan penilaian ahli. Dalam sengketa SHM 804 dan SHM 131, tokoh masyarakat dari desa dan keamanan dilibatkan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pihak pengadu, pemilik SHM 804, diminta menyerahkan dokumen tanah sesuai PERMEN ATR No. 21 Tahun 2020. Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, mencantumkan jenis hak, pemilik, dan keterangan tentang tanah.

Petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten melakukan penelitian terhadap tanah yang digunakan pemegang sertifikat HM.131. Mereka menggunakan data fisik, yuridis, dan lapangan untuk menunjukkan bahwa tanah tersebut sebenarnya adalah hak pemilik SHM 804, sehingga HM.131 diminta untuk mengembalikan hak tersebut.

Setelah pengaduan, BPN mengarahkan mediasi antara pemilik SHM 804 dan HM.131, yang awalnya berlangsung sulit. BPN menawarkan solusi pengukuran ulang batas tanah, yang disepakati oleh kedua pihak.

Sengketa antara pemilik SHM 804 dan SHM 131 di Desa Kepanjen, Kabupaten Klaten, awalnya terhambat oleh ketidaksetujuan pihak pemilik SHM 131 untuk berpartisipasi dalam mediasi dan keterbatasan dukungan dari pihak RT dan Desa. Namun, setelah berkoordinasi dengan BPN berdasarkan PERMEN ATR No. 21 Tahun 2020, mediasi dapat dilakukan dengan baik berkat beberapa faktor pendukung:

1. Itikat baik dari kedua pihak untuk berkolaborasi, termasuk dukungan dari pemilik sertifikat tanah lainnya.
2. Kehadiran BPN di lokasi untuk melakukan pengukuran ulang batas tanah.
3. Eksekusi masalah yang berlangsung langsung di lokasi.

Narasumber merasa dilindungi oleh PERMEN ATR No. 21 Tahun 2020 selama proses penyelesaian sengketa. BPN Klaten mengikuti prosedur yang ditetapkan, memberikan solusi melalui pengukuran ulang, meskipun hasilnya mengecewakan pemilik SHM 804 karena berkurangnya luas tanah. Namun, mereka merasa lega karena batas tanah akhirnya jelas.

Penulis berharap BPN dapat terus menyelesaikan sengketa pertanahan dengan cara yang sama, memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pihak yang bersengketa. Poin penting dari penyelesaian ini adalah kemauan semua pihak untuk dimediasi dan melakukan pengukuran ulang berdasarkan sertifikat, yang menjadi alat penting untuk memastikan kepastian hukum.

Penyelesaian sengketa dengan menghadirkan orang yang menengahi perkara telah diatur dalam Al-Qur'an pada surah An-Nisa ayat 35. Meskipun Surat An-Nisa mengatur sengketa perkawinan, tetapi prinsip penyelesaian sengketa melalui juru damai dapat diterapkan dalam konteks lain, seperti sengketa pertanahan. BPN menyediakan mediator untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, mirip dengan pendekatan dalam surat An-Nisa. Selain itu, ada juga Hadist dari Rasulullah yang mengutamakan konsep mediasi atau islah dalam setiap perselisihan. Dalam hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, Rasulullah menyatakan pentingnya memiliki hati yang bersih dari iri hati dan dendam, yang mencerminkan sikap taqwa dan kejujuran dalam menyelesaikan konflik.

3.2 Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Jika Terjadi Sengketa Hak Atas Tanah

Penulis membahas perlindungan hukum bagi masyarakat dalam sengketa pertanahan, yang dibagi menjadi dua aspek: perlindungan melalui pendaftaran sertifikat dan penyelesaian sengketa melalui mediasi, seperti yang dilakukan BPN dalam sengketa SHM 804 dan SHM 131. Perlindungan hukum ini berlandaskan bukti yuridis berupa sertifikat, yang diatur oleh berbagai peraturan, termasuk UUPA, PP No. 10 Tahun 1961, PP No. 24 Tahun 1997, dan Perpres No. 9 Tahun 2016. Semua peraturan ini menjamin hak atas pendaftaran tanah, yang dilengkapi dengan bukti penerimaan berupa sertifikat.

Negara menerapkan sistem pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, menggunakan metode pendaftaran hak. Buku tanah menyimpan data yuridis dan fisik, dan penerbitan sertifikat berfungsi sebagai bukti pendaftaran. Dalam sistem positif,

negara menjamin keakuratan data, dan pihak yang dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah dapat menggugurkan klaim pihak lain. Jika terjadi kesalahan dalam pendaftaran, pihak yang dirugikan hanya berhak atas ganti kerugian melalui *assurance fund*.

PP No. 24 Tahun 1997 memastikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat-surat sebagai bukti hak kepemilikan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab meneliti berkas pendaftaran, dan kantor pertanahan dapat menolak pendaftaran jika dokumen tidak lengkap atau tidak ada wewenang untuk mengalihkan hak. Ketelitian dalam penginputan dokumen pendaftaran tanah sangat penting untuk memastikan kepastian hak atas tanah. Namun pemerintah tidak menutup kemungkinan seseorang untuk membela haknya jika orang tersebutlah yang seharusnya memiliki hak atas tanah yang sudah didaftarkan.⁹

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis menyimpulkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak yang berhak atas tanah. Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti hak yang mencerminkan proses pendaftaran, memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegangnya. Pendaftaran tanah juga menciptakan keteraturan administrasi pertanahan, melindungi semua pihak terkait, termasuk pemegang sertifikat, pihak ketiga, dan pemerintah. Kepastian hukum disediakan oleh negara melalui pendaftaran hak tanah oleh subjek hukum. Pengaturan pengukuran tanah dalam Perpres No. 9 Tahun 2016 bertujuan untuk menghindari sengketa tanah dan memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang terlibat dalam sengketa.

Perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui sertifikat diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 32 ayat 2, yang menyatakan bahwa penerbitan sertifikat yang sah harus atas itikad

⁹ Adrian Sutedi. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta : Sinar Grafika) hlm. 118

baik, penguasaan nyata, dan tanpa keberatan dalam lima tahun setelah penerbitan. Sertifikat mengandung informasi penting mengenai kepemilikan, luas tanah, dan penerbitnya, yang dapat digunakan sebagai bukti dalam sengketa, seperti kasus penyerobotan tanah oleh pemilik SHM 131 atas tanah SHM 804. Jika ada perselisihan mengenai batas tanah, pengukuran ulang dapat dilakukan sesuai Pasal 19 UUPA, yang mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia secara sistematis.

PERMEN ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 memperkenalkan sertifikat elektronik sebagai pembaruan dari sertifikat berbasis kertas. Sertifikat elektronik menawarkan berbagai keunggulan, termasuk kemampuan untuk memeriksa zona nilai tanah dan hak tanggungan secara elektronik, serta memudahkan pendaftaran dan pemeliharaan data hak tanah. Sertifikat yang digunakan sebagai bukti dalam sengketa ini diperbarui dengan memberikan kemanan lebih yaitu adanya tanda tangan elektronik yang berstandar keamanan ISO dengan teknologi kriptografi oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN).¹⁰

Pasal 1 PERMEN ATR No. 21 Tahun 2020 menjelaskan bahwa kasus pertanahan adalah sengketa yang dilaporkan kepada Kementerian Agraria dan BPN untuk penyelesaian. Wewenang BPN dalam menangani sengketa kini lebih luas dibandingkan sebelumnya, memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat. PERMEN ini menetapkan prosedur pengaduan, mengatur dokumen pendukung, dan memfasilitasi penanganan sengketa yang dibagi menjadi tiga kategori: berat, sedang, dan ringan. Mediasi diatur sebagai metode penyelesaian sengketa, dengan kewajiban kehadiran kedua pihak dan prosedur pembuatan akta perdamaian jika mencapai kesepakatan.

Mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa memiliki tantangan, seperti kehadiran pihak yang tidak konsisten dan permasalahan unik yang

¹⁰ Suci Febrianti, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik," *Indonesian Notary* 3, no. 3 (2021): 9.

sulit diselesaikan. Penelitian menunjukkan bahwa efektivitas mediasi di BPN seringkali kurang optimal, dengan banyak sengketa tidak terselesaikan. Kelemahan dalam proses ini sering disebabkan oleh ketidakcukupan sumber daya manusia dan kurangnya pelatihan bagi mediator.

Secara keseluruhan, PERMEN ATR No. 21 Tahun 2020 berupaya memberikan kepastian hukum melalui mediasi, tetapi masih terdapat kekurangan dalam regulasi waktu penyelesaian dan dukungan pelatihan untuk aparat BPN. Mediasi di kasus SHM 804 dan SHM 131 menunjukkan potensi keberhasilan, namun faktor-faktor seperti ego pihak yang bersengketa tetap menjadi hambatan. Evaluasi rutin dan peningkatan kapasitas mediator diperlukan untuk meningkatkan efektivitas penyelesaian sengketa tanah.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Perlindungan hukum bagi masyarakat dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi diatur dalam PERMEN ATR No. 21 Tahun 2020, sehingga masyarakat tidak perlu khawatir saat melakukan mediasi. Mediasi, yang melibatkan saksi dan perangkat desa, terbukti efektif dalam kasus SHM 804 dan SHM 131 di Desa Kepanjen, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten. Keberhasilan mediasi ini didukung oleh kesukarelaan pihak-pihak yang terlibat dan adanya bukti sertipikat yang jelas. Pejabat BPN berperan dalam menjelaskan peraturan dan menegaskan batas-batas yang tercantum dalam sertipikat sebagai bukti sah.

Proses perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan dimulai dari pendaftaran sertipikat sesuai dengan berbagai peraturan, termasuk UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah. Meskipun PERMEN No. 11 Tahun 2016 sebelumnya diterbitkan, efektivitasnya dirasa kurang. Oleh karena itu, PERMEN No. 21 Tahun 2020 hadir sebagai acuan baru yang lebih rinci dalam penyelesaian sengketa pertanahan, termasuk mediasi, sehingga memberikan perlindungan

hukum yang lebih baik.

4.2 Saran

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Indonesia belum sepenuhnya efektif, dengan data menunjukkan bahwa beberapa BPN memiliki tingkat keberhasilan mediasi di bawah 50%. Kasus SHM 804 dan SHM 131 di Desa Kepanjen, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten, menunjukkan pentingnya melibatkan semua pihak terkait, termasuk aparat desa dan pemilik sertifikat, dalam proses mediasi untuk mencapai hasil yang memuaskan. Kehadiran mereka membantu kelancaran mediasi dan penerimaan solusi oleh semua pihak. Oleh karena itu, diperlukan aparat yang terlatih untuk menjalankan tugas mediasi, sesuai dengan anjuran PERMEN ATR No. 21 Tahun 2020.

DAFTAR PUSTAKA

- Ayu, Andi Puji. Analisis Sengketa Tanah yang Timbul dari Kegiatan Pengadaan Tanah dalam Pembangunan Bendungan Paselloreng di Gilireng Kabupaten Wajo. Disertasi Doktor. Universitas Hasanuddin, 2021. hal. 1.
- Febrianti, Suci. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik.” *Indonesian Notary*, vol. 3, no. 3, 2021, hal. 9.
- Hipan, Nasrun, Nirwan Moh Nur, dan Hardianto Djanggih. “Problematika Penyelesaian Sengketa Tanah di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai.” *Jurnal Law Reform*, vol. 14, no. 2, 2018, hal. 206.
- Kurniati, Nia. “Mediasi-Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah.” *Jurnal Sosiohumaniora*, vol. 18, no. 3, 2016, hal. 197.
- Putra, Hendi Sastra, et al. “Peranan Kantor Pertanahan Kota Bengkulu Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah.” *Al Imarah: Jurnal Pemerintahan Dan Politik Islam*, vol. 7, no. 1, 2022, hal. 99–113.
- Risnawati, Ayu Sari, and Nurwati. “Urgensi Pengukuran Ulang Batas Kepemilikan Tanah di BPN Kab Magelang.” *Jurnal Varia Justicia*, vol. 11, no. 1, 2016, hal. 67.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, 2007, hal. 118.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*. 2016.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2020). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*. PERMEN ATR BPN No. 21 Tahun 2020. Hal. 1–71.

Kementerian ATR/Kepala Badan Pertanahan. *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana*. no. 3, 2021, hal. 1–47.

Kementerian ATR/BPN. *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan*. Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat, Kementerian ATR/BPN, 2016.

Peraturan Presiden Republik Indonesia. *Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Kebijakan Satu Peta Pada Tingkat Ketelitian Peta Skala 1:50.000*. Peraturan Presiden, 2013, 2016.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Pemerintah Republik Indonesia. *PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. *Icassp*, vol. 21, no. 3, 1997, hal. 295–316.

Pemerintah Republik Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. 1999.