

# PERANAN KANTOR PERTANAHAN KOTA BENGKULU SEBAGAI MEDIATOR DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

## Hendi Sastra Putra

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu  
Kampus 4. Jln. Adam Malik KM 9 Kota Bengkulu  
Pos-el : [hendi@umb.ac.id](mailto:hendi@umb.ac.id)

## Sinung Mufti Hangabei

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu  
Kampus 4. Jln. Adam Malik KM 9 Kota Bengkulu  
Pos-el : [sinungmufti@umb.ac.id](mailto:sinungmufti@umb.ac.id)

## Mikho Ardinata

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu  
Kampus 4. Jln. Adam Malik KM 9 Kota Bengkulu  
Pos-el : [mikhoardinata@umb.ac.id](mailto:mikhoardinata@umb.ac.id)

## Ahmad Dasan

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu  
Kampus 4. Jln. Adam Malik KM 9 Kota Bengkulu  
Pos-el : [a\\_dasan@umb.ac.id](mailto:a_dasan@umb.ac.id)

**Abstract:** The increasing demand for land also increases land issues that need to be addressed immediately. Land dispute is a land dispute between individuals, legal entities or institutions that does not have far-reaching implications. Typology of land disputes handled by the Department of ATR / BPN are grouped into: (1) land ownership and property; (2) establishment of land rights and registration; (3) boundary / location of parcels; (4) land acquisition; (5) subject of land reform; (6) Claims for damages for private property; (7) Ulayat Land; (8) Implementation of court decisions. Dispute resolution through consultation and consensus that ends in peace is always better than through court or arbitration. The problem under investigation is the role of the Bengkulu Land Office as a mediator in settling land disputes in Bengkulu City. What are the obstacles in the settlement of land disputes in the city carried out by the Bengkulu City Land Bureau. Empirical legal research is a legal research method that uses empirical facts from human behavior, both verbal behaviors obtained from interviews and real behavior carried out through direct observation

**Keywords:** Country; Dispute; Mediation.

**Abstrak:** Meningkatnya kebutuhan akan tanah semakin meningkat pulalah masalah-masalah yang ditimbulkan oleh tanah yang harus ditangani dengan segera. Konflik pertanahan merupakan suatu perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas Tipologi kasus pertanahan yang ditangani Kementerian ATR/BPN dikelompokkan menjadi: (1) Penguasaan dan pemilikan tanah; (2) Penetapan hak dan pendaftaran tanah; (3) Batas/letak bidang tanah; (4) Pengadaan tanah; (5) Tanah obyek landreform; (6) Tuntutan ganti rugi tanah partikelir; (7) Tanah ulayat; (8) Pelaksanaan putusan pengadilan. Penyelesaian sengketa dengan jalan musyawarah mufakat yang berakhir dengan perdamaian akan selalu lebih baik daripada melalui pengadilan atau pun arbitrase. Permasalahan yang akan dikaji adalah bagaimana peranan kantor pertanahan Bengkulu sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah di kota Bengkulu? Apa kendala dalam menyelesaikan sengketa tanah dikota yang dilakukan oleh kantor petanahan kota Bengkulu?. Penelitian Hukum Empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang di dapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung.

**Kata kunci:** Tanah, Sengketa, Mediasi.

## Pendahuluan

Dalam kehidupan masyarakat tanah memegang peran yang sangat penting, untuk itu memerlukan penanganan yang serius dan professional. Dengan meningkatnya pembangunan disegala bidang, baik pertanian pemukiman perindustrian maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula. Dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah semakin meningkat pulalah masalah-masalah yang ditimbulkan oleh tanah yang harus ditangani dengan segera<sup>1</sup>

Problematika tanah merupakan isu yang menjadi skala prioritas untuk diselesaikan. Ketidakmampuan lembaga peradilan untuk menangani berbagai sengketa bidang pertanahan, mengakibatkan kepercayaan masyarakat berkurang. Oleh karena itu, diperlukan suatu alternatif untuk menanggulangi sengketa pertanahan.<sup>2</sup>

Diketahui bahwa sengketa pertanahan di Indonesia dari tahun ke tahun menunjukkan kecenderungan meningkat. Hal ini disebabkan oleh adanya kebutuhan tanah yang semakin meningkat, sehingga

menjadikan nilai tanah bukan hanya di pandang sebagai suatu sumber daya alam, namun juga sebagai faktor produksi dan ekonomi.<sup>3</sup>

Adanya kelemahan penyelesaian sengketa oleh pengadilan, menyebabkan para pihak berpaling menggunakan mekanisme ADR. Mengingat akan kelemahan dalam penyelesaian sengketa oleh pengadilan, terdapat asas hukum dalam acara perdata yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa perdata melalui putusan pengadilan merupakan ultimum remedium atau alternatif terakhir, artinya bahwa penyelesaian perkara perdata semaksimal mungkin harus diselesaikan dengan musyawarah kekeluargaan.<sup>4</sup>

Konflik pertanahan merupakan suatu perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Tipologi kasus pertanahan yang ditangani Kementerian ATR/BPN dikelompokkan menjadi<sup>5</sup>

1. Penguasaan dan pemilikan tanah;
  - a. Konflik terkait kehutanan;

---

<sup>1</sup> Hendi Sastra Putra and Pareke. J.t, *Peranan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Utara Dalam Penertiban Tanah Terlantar Hak Guna Usaha*, ed. Mikho Ardinata, *Hukum Agraria* (Jakarta: zara Abadi, 2020).

<sup>2</sup> Irawati Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Mediasi," *NOTARIUS* 13, no. 2 (2020): 803–18.

<sup>3</sup> Jamila Tul Aini, "Eksistensi Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Sengketa

Pertanahan Di Kabupaten Bengkulu Utara" (Universitas Bengkulu, 2009).

<sup>4</sup> Nia Kurniati, "Mediasi-Arbitrase'Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah," *Sosiohumaniora* 18, no. 3 (2016): 207–17, <https://doi.org/https://doi.org/10.24198/sosiohumaniora.v18i3.10008>.

<sup>5</sup> Direktur Jenderal et al., "PENANGANAN," 2019.

- b. Konflik terkait Aset yang berlaku di Indonesia antara lain pada BMN/BUMN;
2. Penetapan hak dan pendaftaran tanah;
  3. Batas/letak bidang tanah;
  4. Pengadaan tanah;
  5. Tanah obyek landreform;
  6. Tuntutan ganti rugi tanah partikelir;
  7. Tanah ulayat;
  8. Pelaksanaan putusan pengadilan.

Penyelesaian sengketa dengan jalan musyawarah mufakat yang berakhir dengan perdamaian akan selalu lebih baik daripada melalui pengadilan atau pun arbitrase, Penyelesaian sengketa dengan jalan perdamaian memberikan beragam keuntungan antara lain<sup>6</sup> waktu yang tidak terbuang;

1. biaya yang sangat rendah (tidak perlu membayar biaya perkara dan biaya advokat);
2. penyelesaian yang lebih cepat; dan
3. penyelesaian yang relatif lebih adil dan cenderung bersifat win-win.

Perdamaian atau mediasi di Indonesia secara prinsip diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Reglement Acara Perdata (RBG) dan Reglement Acara Perdata yang Diperbaharui (HIR), serta tersebar dalam peraturan perundang-undangan lainnya

yang berlaku di Indonesia antara lain pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Perdamaian yang berhasil akan mencapai suatu Kesepakatan atau Perjanjian Perdamaian yang wajib dibuat secara tertulis, dan diatur dalam pasal 1851 KUHPperdata. Pasal tersebut mengatur bahwa Perjanjian Perdamaian dapat mengakhiri suatu perkara yang sedang berlangsung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara. Pasal 1858 KUHPperdata kemudian memberi posisi hukum yang sangat kuat terkait perdamaian, di mana segala perdamaian mempunyai kekuatan seperti suatu putusan Hakim dalam tingkat yang terakhir bagi para pihak yang menyepakatinya<sup>7</sup>.

Di kota Bengkulu ada beberapa sengketa tanah yang beberapa tahun terakhir menjadi viral, salah satu nya adalah kasus Sengketa tanah di Jalan Martadinata Rt.11 Rw.02 Kelurahan Kandang Kecamatan Kota Bengkulu, Akibat lahan yang selama ini ditempati warga selama ini, diserobot ahli waris Apenal (almarhum). Dan sengketa tanah hibah Pemerintah Kota Bengkulu seluas 62 Hektar di Kelurahan Bentiring Kota Bengkulu, yang kemudian dijual oleh oknum yang tidak bertanggung jawab.

---

<sup>6</sup> Ridwan Arifin Yudha Chandra Arwana, "Jalur Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak

Asasi Manusia," *Jambura Law Review* 1, no. 02 (2019).

<sup>7</sup> Yudha Chandra Arwana.

Berkaitan dengan latar belakang tersebut dan kompleksitasnya permasalahan sengketa tanah dikota Bengkulu maka peneliti bermaksud mengadakan penelitian dengan judul: Peranan Kantor Pertanahan Kota Bengkulu Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kota Bengkulu.

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana peranan kantor pertanahan Bengkulu sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah di Kota Bengkulu.
2. Untuk mengetahui apa kendala dalam menyelesaikan sengketa tanah dikota yang dilakukan oleh kantor petanahan Kota Bengkulu.

### **Tinjauan Teoritis**

Sengketa pertanahan di Indonesia dapat di kelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan.<sup>8</sup>

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

Sengketa petanahan ditinjau dari subyek yang bersengketa, dikelompokkan dalam 3 macam yaitu

1. Sengketa tanah antar warga
2. Sengketa tanah antar Pemerintah Daerah dengan warga sekitar
3. Sengketa yang berkaitan dengan SDA.

Konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Konflik atau sengketa terjadi jika Penggunaan Kewenangan dan Kewajiban oleh para subyek Hak

1. Atas Tanah menciptakan benturan satu dengan lainnya;
2. Tercipta ketidak-puasan salah satu subyek atau perbedaan pandangan yang disebabkan oleh tindakan subyek yang lain.

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan dasar timbulnya hubungan hukum antara subyek hukum dengan tanah sebagai objek hukum. Pada dasarnya hak milik dapat terjadi secara original dan derivatif yang mengandung unsur, ciri dan sifat masing-masing. secara original hak milik terjadi berdasarkan hukum adat sedangkan secara derivative ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.<sup>9</sup>

### **Metodologi**

#### **A. Jenis Penelitian**

(Studi Kasus Eks. Pabrik Es Dan Gudang Kopi Di Kelurahan Bajak),” *Al Ijarah: Jurnal Pemerintahan Dan Politik Islam* 5, no. 2 (2020): 194, <https://doi.org/10.29300/imr.v5i2.3490>.

<sup>8</sup> Yudha Chandra Arwana.

<sup>9</sup> Hendi Sastra Putra, “Analisis Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Ri No 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar

Secara khusus menurut jenis, sifat dan tujuannya suatu penelitian hukum dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris.<sup>10</sup>

Penelitian Hukum Empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang di dapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung.

## **B. Data Penelitian**

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder, yaitu:

### **1. Data Primer**

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari lapangan berdasarkan dari responden dan narasumber. Pengumpulan data dilapangan yang dilakukan oleh peneliti dengan cara wawancara

### **2. Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari bahan-bahan pustaka yang berupa peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur lainnya yang

berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.

Data-data tersebut diperoleh dari buku-buku kepustakaan, browsing internet, dan dokumen-dokumenlainnya. Dalam hal ini peneliti mencari buku-buku yang dibutuhkan.

Data hukum sekunder terdiri dari 3 jenis bahan hukum, yaitu:

#### **1. Bahan hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat atau bahan yang berkaitan erat dengan permasalahan yang diteliti.

#### **2. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan berupa literature-literatur yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. seperti, doktrin, hasil penelitian dan karya ilmiah

#### **3. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini diataranya adalah surat kabar, internet, kamus

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media 55, 2011).

Hukum, dan kamus Besar Bahasa Indonesia.

### **C. Analisis Data**

Data yang telah dikumpulkan dalam pencarian data itu disusun dalam satu sistem (disistematisir)<sup>11</sup>, kemudian data yang telah tersusun dalam satu sistem itu dijelaskan dalam satu evaluasi, selanjutnya berdasarkan penjelasan dan evaluasi dibuat kesimpulan. Pengolahan data pada penelitian hukum pada intinya adalah mencari kebenaran hukum, kebenaran hukum adalah kebenaran dalam arti suatu kesesuaian dengan hukum positif dan kebenaran hukum positif.

Kebenaran kualitatif adalah kebenaran dalam arti kesesuaian dengan ukuran yang menetapkan persyaratan kualitas tertentu yang harus dipenuhi hal ini disebabkan karena kebenaran berdasarkan ketentuan hukum positif kebanyakan ditentukan berdasarkan persyaratan kualitas.

Pengambilan kesimpulan dilakukan dengan:

- a. Metode Deduktif yaitu dengan cara pengambilan kesimpulan dengan berpijak pada keterangan-keterangan yang bersifat umum.

Dari keterangan-keterangan tersebut ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

- b. Metode Induktif yaitu dengan cara pengambilan kesimpulan dengan mendasarkan pada keterangan-keterangan yang bersifat khusus. Dari keterangan-keterangan yang bersifat khusus tersebut kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **A. Gambaran Geografis dan Administratif Wilayah**

Berdasarkan letak geografis Kota Bengkulu terletak ditepi pantai Barat Sumatera dengan posisi 1020 12"-1020 22" Bujur Timur dan 30 45" - 3 0 59" Lintang Selatan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 1986 luas Kota Bengkulu adalah 14.452 Ha. Secara administratif Kota Bengkulu dibatasi oleh:

- Sebelah Utara: Kabupaten Bengkulu Utara
- Sebelah Selatan: Kabupaten Seluma
- Sebelah Barat: Samudra Hindia
- Sebelah Timur: Kabupaten Bengkulu Utara

Kota Bengkulu terbagi menjadi 9 Kecamatan dan 67 Kelurahan,

---

<sup>11</sup> F. Sugeng Istanto, "Penelitian Hukum" (Yogyakarta: Cv Ganda, 2007).

- 1) Kecamatan Gading Cempaka, terdiri dari 5 Kelurahan yaitu: Kelurahan Padang Harapan, Kelurahan Jalan Gedang, Kelurahan Lingkar Barat, Kelurahan Cempaka Permai dan Kelurahan Sidomulyo.
- 2) Kecamatan Singaran Pati, terdiri dari 6 Kelurahan yaitu: Kelurahan Jembatan Kecik, Kelurahan Panorama, Kelurahan Lingkar Timur, Kelurahan Timur Indah, Kelurahan Padang Nangka dan Kelurahan Dusun Beso.
- 3) Kecamatan Ratu Agung, terdiri dari 8 Kelurahan yaitu: Kelurahan Tanah Patah, Kelurahan Kebun Tebeng, Kelurahan Sawah Lebar, Kelurahan Sawah Lebar Baru, Kelurahan Nusa Indah, Kelurahan Kebun Beler, Kelurahan Kebun Kenanga dan Kelurahan Lempuing.
- 4) Kecamatan Ratu Samban, terdiri dari 9 Kelurahan yaitu: Kelurahan Anggut Atas, Kelurahan Anggut Bawah, Kelurahan Anggut Dalam, Kelurahan Kebun Geran, Kelurahan Kebun Dahri, Kelurahan Belakang Pondok, Kelurahan Pengantungan, Kelurahan Penurunan dan Kelurahan Padang Jati
- 5) Kecamatan Teluk Segara, terdiri dari 13 Kelurahan yaitu: Kelurahan Malabero, Kelurahan Berkas, Kelurahan Sumur Meleleh, Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Jitra, Kelurahan Pasar Melintang, Kelurahan Kebun Keling, Kelurahan Kebun Ros, Kelurahan Pondok Besi, Kelurahan Pintu Batu, Kelurahan Tengah Padang, Kelurahan Bajak / Kampung Teleng dan Kelurahan Kampung Bali.
- 6) Kecamatan Sungai Serut, terdiri dari 7 Kelurahan yaitu: Kelurahan Kampung Kelawi, Kelurahan Sukamerindu, Kelurahan Pasar Bengkulu, Kelurahan Tanjung Agung, Kelurahan Tanjung Jaya, Kelurahan Semarang dan Kelurahan Surabaya.
- 7) Kecamatan Muara Bangkahulu, terdiri dari 7 Kelurahan yaitu: Kelurahan Rawa Makmur, Kelurahan Rawa Makmur Permai, Kelurahan Bentiring, Kelurahan Bentiring Permai, Kelurahan Pematang Gubernur,

Kelurahan Beringin Raya dan Kelurahan Kandang Limun.

- 8) Kecamatan Selebar, terdiri dari 6 Kelurahan yaitu: Kelurahan Pagar Dewa, Kelurahan Bumi Ayu, Kelurahan Betungan, Kelurahan Sukarami, Kelurahan Pekan Sabtu dan Kelurahan Sumur Dewa.
- 9) Kecamatan Kampung Melayu, terdiri dari 6 Kelurahan yaitu: Kelurahan Kandang, Kelurahan Kandang Mas, Kelurahan Teluk Sepang, Kelurahan Sumber Jaya, Kelurahan Padang Serai dan Kelurahan Muara Dua<sup>12</sup>.

## **B. Gambaran Demografi**

Faktor utama yang sangat menentukan dalam proses pertumbuhan dan perkembangan kota adalah faktor manusia dan kegiatannya serta pola pergerakan manusia. Ketiga faktor tersebut secara fisik termanifestasikan kepada perubahan akan tuntutan kebutuhan ruang. Pertumbuhan dan perkembangan kota dipengaruhi oleh faktor manusia yang menyangkut kelahiran, kematian, adanya migrasi, perkembangan tenaga

kerja dan lain sebagainya. Pembahasan aspek manusia dalam rencana tata ruang akan dibahas didalam sub bab berikut ini.

Berdasarkan data dari Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil pada Tahun 2012 jumlah penduduk Kota Bengkulu sebesar 412.467 jiwa terdiri dari 150.685 jiwa laki-laki dan 142.716 jiwa perempuan dengan tingkat kepadatan 27 orang/Ha, dengan jumlah KK sebanyak 100.094 rumah tangga. Penduduk Tahun 2020 naik sebesar 1,55 persen dibandingkan jumlah penduduk Tahun 2012 yang berjumlah 373.591 jiwa.<sup>13</sup>

## **C. Peranan Kantor Pertanahan Kota Bengkulu sebagai Mediator dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah**

Penyelesaian sengketa tanah oleh BPN, secara teoretik, merupakan implementasi dari fungsi pemerintah dalam konsepsi negara hukum modern (*welvaarsstaat*)/ negara kesejahteraan.<sup>14</sup>

Penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi sering juga disebut sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Alternatif Penyelesaian Sengketa diatur dalam Undang-undang

---

<sup>12</sup> Pofil Wilayah and Kota Bengkulu, "Pofil Wilayah Kota Bengkulu 4.1.," 2019, 1–16.

<sup>13</sup> Wilayah and Bengkulu.

<sup>14</sup> Nia Kurniati and Efa Laela Fakhriah, "BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian

Sengketa Tanah Di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016," *Sosiohumaniora* 19, no. 2 (2017): 95–105, <https://doi.org/https://doi.org/10.24198/sosiohumaniora.v19i2.11999>.

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.<sup>15</sup>

Sengketa merupakan bagian dari kehidupan sosial, akan selalu hadir seiring dengan keberadaan manusia dalam menjalankan aktivitasnya yang selalu bersentuhan dengan sesamanya secara individu maupun kelompok. Kovach mendefinisikan konflik sebagai suatu perjuangan mental dan spiritual manusia yang menyangkut perbedaan berbagai prinsip, pernyataan dan argumen yang berlawanan.<sup>16</sup>

Secara teoritis penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara. Cara penyelesaian sengketa

pertama melalui proses litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerjasama (kooperatif) di luar pengadilan.<sup>17</sup>

Mediasi adalah alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri waktu penyelesaian sengketa yang disengketakan, terstruktur, berorientasi kepada tugas dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama.<sup>18</sup>

Sengketa dan Konflik Pertanahan dalam Sengketa dan Konflik Pertanahan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus

---

<sup>15</sup> Teguh Tresna Puja Asmara, Isis Ikhwanyah, and Anita Afriana, "Ease of Doing Business: Gagasan Pembaruan Hukum Penyelesaian Sengketa Investasi Di Indonesia," *University of Bengkulu Law Journal* 4, no. 2 (2019): 118–36, <https://doi.org/10.33369/ubelaj.4.2.125-143>.

<sup>16</sup> Absori, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup: Sebuah Model Penyelesaian Lingkungan Hidup Dengan Pendekatan Partisipatif* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2014).

<sup>17</sup> I Wayan Novy Purwanto Wismaya, Made Yudha, "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi," *Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 2016, 1–6; Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003).

<sup>18</sup> Priyatna & Abdurrasyid, *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Fikahati Aneska, 2002).

Pertanahan dijelaskan bahwa kasus pertanahan meliputi:

1. Sengketa pertanahan, yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas;
2. Konflik pertanahan, yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas;
3. Perkara pertanahan, yaitu perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

terdapat 3 klasifikasi kasus sengketa dan konflik pertanahan:

- a. Kasus Berat, yaitu kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;
- b. Kasus Sedang, yaitu kasus antar pihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui

pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;

- c. Kasus Ringan, yaitu kasus pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.

Lembaga mediasi di BPN dalam proses mediasi menggunakan model *facilitative mediation*. Pendekatan *facilitatif* dapat bersifat *direktif* atau tidak *direktif*. Di bawah pendekatan *direktif*, mediator mendidik para pihak tentang kekuatan dan kelemahan posisi mereka dengan meminta para pihak mengevaluasi dan mengevaluasi kembali kasus tersebut.<sup>19</sup>

#### **D. Tahapan Penanganan**

Pertama-tama, pengaduan yang berasal dari perorangan, kelompok masyarakat, badan hukum, instansi pemerintah atau unit teknis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah (tingkat provinsi) dan Kantor Pertanahan (tingkat

---

<sup>19</sup> Kenneth M. Roberts, "Mediating the Evaluative-Facilitative Debate: Why Both Parties  
108

Are Wrong and a Proposal for Settlement," *Loyola University Chicago Law Journal* 39, no. 187 (2007).

kabupaten/kota) diajukan melalui loket penerimaan surat pengaduan, loket penerimaan pengaduan secara langsung, atau lewat daring kepada Kementerian, Kantor Wilayah, dan/atau Kantor Pertanahan.

Selanjutnya terhadap pengaduan dilakukan kajian untuk menentukan apakah pengaduan tersebut termasuk kasus atau bukan kasus. Apabila termasuk kasus maka dientri dalam sistem informasi penanganan kasus.

berikut ini adalah urutan tahapan penanganan sengketa dan konflik pertanahan:

- a. pengkajian kasus;
- b. gelar awal;
- c. penelitian;
- d. ekspos hasil penelitian;
- e. rapat koordinasi;
- f. gelar akhir; dan
- g. penyelesaian kasus.

Apabila dalam pelaksanaan mediasi terjadi perdamaian maka kemudian akan disampaikan atau dituangkan dalam berita acara perdamaian, dan kemudian dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa atau perkara. Pada dasarnya kesepakatan kedua belah pihak merupakan bagian dari perjanjian antar mereka dibuat secara sah dan menjadi undang-undang bagi yang

membuatnya sebagaimana asas dalam *pactasunt servanda*.

Hal ini telah Sesuai dengan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan bahwa Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional.

Mengenai mediasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39

(1) Gelar Mediasi bertujuan:

- a. menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan pendapat dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan;
- b. menjelaskan posisi hukum para pihak baik kelemahan/kekuatannya;
- c. memfasilitasi penyelesaian kasus pertanahan melalui musyawarah; dan
- d. pemilihan penyelesaian kasus pertanahan.

(2) Peserta Gelar Mediasi:

- a. Tim Pengolah;

- b. Pihak pengadu, termohon dan pihak lain yang terkait;
  - c. Pejabat Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan dan instansi/lembaga yang terkait;
  - d. Pakar dan/atau saksi ahli yang terkait dengan kasus pertanahan;
  - e. Tim Mediator dari Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan atau eksternal BPN RI; dan
  - f. Unsur-unsur lain yang diperlukan.
- (3) Substansi hasil Gelar Mediasi:
- a. kronologi kasus pertanahan;
  - b. analisis dan alternatif penyelesaian kasus pertanahan;
  - c. kesimpulan hasil musyawarah kasus pertanahan; dan
  - d. rekomendasi dan tindak lanjut putusan Gelar Kasus.
- (4) Setiap Pejabat Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan yang menangani kasus pertanahan, sebelum mengambil keputusan penyelesaian kasus pertanahan harus melakukan Gelar Mediasi.
- (5) Penyelenggaraan Gelar Mediasi untuk:
- a. menjamin transparansi dan ketajaman analisis;
  - b. pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif; dan
  - c. meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian kasus.
- (6) Dalam hal Gelar Mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satu pihak yang berselisih, pelaksanaannya dapat ditunda agar semua pihak yang berselisih dapat hadir.
- (7) Apabila pihak yang berselisih sudah diundang 3 (tiga) kali secara patut tidak hadir dalam Gelar Mediasi maka mediasi tetap diselenggarakan.

Penanganan sengketa melalui mediasi juga diatur menurut Petunjuk Teknis Nomor : 05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, bahwa dalam mediasi dilaksanakan dengan tahapan: 1). Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak, 2). Undangan yang disampaikan ke pada para pihak, 3. Kegiatan mediasi

(Mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak); Mencairkan suasana diantara kedua belah pihak yang bersengketa, suasana akrab, tidak kaku; Penjelasan peran mediator; Klarifikasi para pihak), 4). Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda Musyawarah, 5). Identifikasi kepentingan, 6). Generalisasi opsi-opsi Para Pihak, 7). Penentuan opsi yang dipilih, 8). Negosiasi akhir, 9). Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa.

#### **E. Kendala dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah di Kota Bengkulu yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bengkulu**

Dalam melakukan penyelesaian sengketa kantor pertanahan kota Bengkulu tetap memperhatikan:

- 1) Identitas Para Pihak
- 2) Surat Kuasa (bagi yang mewakili)

Kendala yang dihadapi dalam menangani masalah sengketa pertanahan sebagai mediator oleh kantor pertanahan kota Bengkulu adalah

1. Para pihak yang bersengketa sering tanpa adanya surat kuasa (*legal standing* Pemohon)
2. Alamat para pihak atau salah satu pihak yang bersengketa tidak ditemukan

3. Salah satu pihak Ketika sudah dilakukan pemanggilan yang secara patut dan wajar tidak pernah hadir dalam mediasi.

Dalam rentang waktu periode Januari s/d Desember 2019 terdapat ada 7 (tujuh) sengketa pertanahan, yang mana dari 7 sengketa tersebut 6 diantaranya di katakan mediasi gagal dan 1 (satu) mediasi berhasil, enam sengketa yang dikatakan mediasi gagal ditemukan beberapa kendala, yaitu:

1. Salah satu pihak tidak memenuhi panggilan atau undangan medias
2. Para pihak tidak memenuhi kesepakatan
3. Pihak ketiga atau pihak terkait seperti RT dan Aparat Pemerintah tidak bersedia menandatangani formular pengukuran tanah

#### **Kesimpulan**

##### **A. Kesimpulan**

1. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dijelaskan bahwa kasus pertanahan meliputi:
  - 1) Sengketa pertanahan, yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan

- hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas;
- 2) Konflik pertanahan, yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas;
  - 3) Perkara pertanahan, yaitu perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.
2. Kendala yang dihadapi dalam menanggapi masalah sengketa pertanahan sebagai mediator oleh kantor pertanahan kota Bengkulu adalah
- 1) Para pihak yang bersengketa sering tanpa adanya surat kuasa (*legal standing* Pemohon)
  - 2) Alamat para pihak atau salah satu pihak yang bersengketa tidak ditemukan
  - 3) Salah satu pihak Ketika sudah dilakukan pemanggilan yang secara patut dan wajar tidak pernah hadir dalam mediasi.

#### Saran

1. Kepada para pihak yang bersengketa hendakla memberikan kuasa kepada orang yang mewakili
2. Kepada Aparatur Negara dalam hal ini tingkat kelurahan harus ikut berperan aktif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan

#### Pustaka Acuan

- Absori. *Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup : Sebuah Model Penyelesaian Lingkungan Hidup Dengan Pendekatan Partisipatif*. Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2014.
- Aini, Jamila Tul. “Eksistensi Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kabupaten Bengkulu Utara.” Universitas Bengkulu, 2009.
- Asmara, Teguh Tresna Puja, 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): 118–36. <https://doi.org/10.33369/ubelaj.4.2.125-143>.
- Istanto, F. Sugeng. “Penelitian Hukum.” Yogyakarta: Cv Ganda, 2007.
- Jenderal, Direktur, Penanganan Masalah, Pemanfaatan Ruang, and D A N Tanah. “PENANGANAN,” 2019.
- Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, Irawati. “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Mediasi.” *NOTARIUS* 13, no. 2 (2020): 803–18.
- Kurniati, Nia. ““Mediasi-Arbitrase’Untuk

- Penyelesaian Sengketa Tanah.” *Sosiohumaniora* 18, no. 3 (2016): 207–17.  
<https://doi.org/https://doi.org/10.24198/sosiohumaniora.v18i3.10008>.
- Kurniati, Nia, and Efa Laela Fakhriah. “BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016.” *Sosiohumaniora* 19, no. 2 (2017): 95–105.  
<https://doi.org/https://doi.org/10.24198/sosiohumaniora.v19i2.11999>.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media 55, 2011.
- Priyatna & Abdurrasyid. *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Fikahati Aneska, 2002.
- Rachmadi Usman. *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Roberts, Kenneth M. “Mediating the Evaluative-Facilitative Debate: Why Both Parties Are Wrong and a Proposal for Settlement.” *Loyola University Chicago Law Journal* 39, no. 187 (2007).
- Sastra Putra, Hendi. “Analisis Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Ri No 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar (Studi Kasus Eks. Pabrik Es Dan Gudang Kopi Di Kelurahan Bajak).” *Al Ijarah : Jurnal Pemerintahan Dan Politik Islam* 5, no. 2 (2020): 194.  
<https://doi.org/10.29300/imr.v5i2.3490>.
- Sastra Putra, Hendi, and Pareke. J.t. *Peranan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Utara Dalam Penertiban Tanah Terlantar Hak Guna Usaha*. Edited by Mikho Ardinata. *Hukum Agraria*. Jakarta: zara Abadi, 2020.
- Wilayah, Pofil, and Kota Bengkulu. “Pofil Wilayah Kota Bengkulu 4.1.,” 2019, 1–16.
- Wismaya, Made Yudha, I Wayan Novy Purwanto. “Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi.” *Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 2016, 1–6.
- Yudha Chandra Arwana, Ridwan Arifin. “Jalur Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia.” *Jambura Law Review* 1, no. 02 (2019).