

PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI PROSES MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BUKITTINGGI

LAND DISPUTE RESOLUTION THROUGH THE MEDIATION PROCESS AT THE LAND OFFICE OF BUKITTINGGI CITY

Adityawarman^{1*}, Zefrizal Nurdin², Anton Rosari³

Universitas Andalas, Indonesia

Email: dityawarman438@gmail.com^{1*}, zefrizalnurdin@law.unand.ac.id²,
antonrosari@law.unand.ac.id³

Abstract

In the issuance of Land Certificates through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program, there is a stage of the land measurement process carried out by surveyors at the Bukittinggi City Land Office, the land measurement process is a process of stages that basically occur in disputes over ownership of land rights, the community objects to the process of issuing Certificates both in the first land registration (routine) or Complete Systematic Land Registration (PTSL), because other people who object feel that their rights have been taken, in the process of issuing the certificate in the rules that the party who objects feels that their rights are being disturbed, the rights are in the form of ownership of the object or intersect with the boundaries of the land. This is the basis for the Author to conduct this research. The formulation of the problem in this study is 1. What are the factors that cause disputes in the process of issuing land title certificates through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) at the Bukittinggi City Land Office? 2. How is the process of resolving disputes in the issuance of land title certificates through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) at the Bukittinggi City Land Office? 3. What are the norms used as the basis for resolving disputes at the Bukittinggi City Land Office? The type of research used by the author is Empirical Jurisprudence, with the research location at the Bukittinggi City Land Office, The results of the study Mention the factors underlying the occurrence of defense 1). Lack of legal awareness: Lack of legal knowledge and awareness among the community can cause land disputes. 2). Lack of documentation: Lack of complete and accurate documentation of land rights can cause preservation. 3). Lack of communication: Lack of effective communication between the parties involved can lead to misunderstandings and disputes. The norms used as the basis for resolving disputes at the Bukittinggi City Land Office, in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 21 of 2021 concerning the Handling and Settlement of Land Cases, several important basic rules are explained regarding the procedures for handling and resolving land cases.

Keywords: Land Dispute, Land Office, Mediation.

Abstrak

Pada penerbitan Sertipikat Tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ada tahap proses pengukuran tanah yang dilakukan petugas ukur di kantor pertanahan Kota Bukittinggi, proses pengukuran tanah merupakan proses dari tahapan-tahapan pada dasarnya terjadi sengketa atas kepemilikan hak atas tanah, masyarakat keberatan atas proses penerbitan Sertipikat baik itu dalam pendaftaran tanah pertama kali (rutin) atau Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), karena masyarakat lainnya yang keberatan merasa ada hak mereka yang diambil, dalam proses penerbitan sertipikat tersebut dalam aturan bahwa pihak yang keberatan merasa haknya yang terganggu, hak itu berupa kepemilikan atas objek tersebut atau bersinggungan dengan batas-batas tanah tersebut. Hal ini menjadi dasar Penulis melakukan penelitian ini. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu 1. Apa saja faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah di Kota Bukittinggi? 2. Bagaimana proses Penyelesaian Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi? 3. Apa saja Norma yang dijadikan landasan untuk penyelesaian Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi?, Tipe penelitian yang penulis gunakan yaitu Yuridis Empiris, dengan lokasi penelitian

di Kantor Pertanahan Ka Bukittinggi, Hasil dari penelitian menyebutkan faktor yang mendasari terjadinya sengketa 1).Kurangnya kesadaran hukum: Kurangnya pengetahuan dan kesadaran hukum di kalangan masyarakat dapat menyebabkan sengketa pertanahan. 2).Kurangnya dokumentasi: Kurangnya dokumentasi yang lengkap dan akurat tentang hak-hak atas tanah dapat menyebabkan sengketa. 3).Kurangnya komunikasi: Kurangnya komunikasi yang efektif antara pihak-pihak yang terkait dapat menyebabkan kesalahpahaman dan sengketa. Norma yang dijadikan landasan untuk penyelesaian Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan tersebut dijelaskan beberapa aturan dasar penting mengenai prosedur penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan

Kata kunci: *Sengketa Pertanahan, Kantor Pertanahan, Mediasi.*

PENDAHULUAN

Kebutuhan Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi.Tanah menjadi kebutuhan dasar manusia. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan hidup, tempat dari mana manusia berasal dan akan kemana pula manusia pergi. Dalam hal ini tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, budaya, politik dan ekologis.

Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Menanggapi arti pentingnya tanah dalam kehidupan masyarakat maka perlu dibuatkan peraturan yang mengatur tentang tanah, sehingga Pemerintah membuat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal UUPA. Terkait tentang pentingnya tanah Boedi Harsono berpendapat:

Negara Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi setiap Warga Negara Indonesia, dan itupun berlaku bagi Warga Negara Indonesia yang memiliki sebidang tanah dan disitu juga ada perlindungan hukumnya seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹

Dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (Undang-Undang HAM) Penulis menyimpulkan bahwa :

Tanah merupakan sumber kesejahteraan bagi manusia. Kemudian dinyatakan juga prinsip penghormatan terhadap hak milik pribadi atau perorangan. Hak dasar individu telah dijamin oleh Undang-Undang Dasar 1945

Kepentingan individu atas tanah memang tidak boleh diabaikan begitu saja karena masing-masing individu mempunyai hak untuk dihormati dan dilindungi kepentingannya.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Hukum Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria* , Edisi Revisi, 1999, hlm.18.

Hak-hak atas tanah yang individual dan bersifat pribadi tersebut dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional mengandung unsur kebersamaan. Unsur kebersamaan atau unsur kemasyarakatan tersebut ada pada tiap hak atas tanah, karena setiap hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, adanya Hak bangsa inilah maka kepentingan umum untuk kemajuan bangsa haruslah lebih didahulukan daripada kepentingan individu.²

Hubungan antara manusia dengan tanah yang dijelmakan realita, yaitu terdapatnya perbuatan manusia yang berwujud mempergunakan dan mengusahakan serta menguasai tanah penuh dengan benturan-benturan dari berbagai kepentingan³ Benturan-benturan terhadap berbagai kepentingan atas tanah yang memperebutkan kepentingan-kepentingan itu sendiri telah memunculkan sengketa-sengketa atas tanah yang tidak pernah habis dan tidak pernah selesai dari perbincangan di kalangan masyarakat itu sendiri.

Pada umumnya sengketa pertanahan merupakan proses interaksi antara dua (atau lebih) atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas obyek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, air, tanaman, tambang, juga udara yang berada di atas tanah yang bersangkutan. Secara mikro sumber konflik dapat timbul karena adanya perbedaan atau benturan nilai (*cultural*), perbedaan tafsir mengenai informasi, data, atau gambaran obyektif kondisi pertanahan setempat (teknis), atau perbedaan/benturan kepentingan ekonomi yang terlihat pada kesenjangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah.⁴

Kasus pertanahan yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat. Sengketa Pertanahan, merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan penambahan penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.⁵

Penyelesaian sengketa di bidang pertanahan ini dapat diselesaikan dengan berbagai pilihan penyelesaian. Pilihan penyelesaian sengketa pertanahan ini dapat diselesaikan melalui jalur yaitu jalur litigasi (pengadilan), jalur Non Litigasi (luar pengadilan) dan pelaporan pidana. Sehubungan dengan hal tersebut, untuk mewujudkan kepastian hukum yang diamanatkan Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, 8 maka sengketa pertanahan tersebut dapat diselesaikan secara litigasi yang dilakukan melalui Pengadilan dan secara nonlitigasi melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana yang dimaksud dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/

² Ria Andanari dan Sigit Handoko, "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo", *Jurnal kewarnegaraan*, Vol.3, No.1, 2020, hlm. 42.

³ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002, hlm.29.

⁴ Maharani Nurdin, "Akar Konflik Pertanahan di Indonesia", *Jurnal Hukum POSITUM* Vol. 3, No. 2 Desember 2018, hlm. 127

⁵ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa*, Tugujogja Pustaka Edisi Revisi, Yogyakarta, 2005, hlm. 8-9.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Mediasi adalah salah satu bagian dari alternatif penyelesaian sengketa (APS),⁶ di samping negosiasi, arbitrase, dan konsiliasi. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan perantara pihak ketiga, yakni pihak yang memberi masukan-masukan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka. Ciri utama proses mediasi adalah perundingan yang esensinya sama dengan proses musyawarah atau consensus. Sesuai dengan hakikatnya perundingan atau musyawarah, maka tentunya tidak boleh ada paksaan untuk menerima atau menolak sesuatu gagasan selama proses mediasi berlangsung. Segala sesuatunya harus mendapatkan persetujuan dari para pihak yang ingin di mediasi atau bersengketa.

Berdasarkan Pasal 1 angka (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, pengertian dari Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah sebagai berikut :

“Perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas”

Dalam Pasal 1 angka (11) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, pengertian dari mediasi adalah sebagai berikut :⁷

“Mediasi adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.”

Dalam berbagai persoalan tentang tanah di Indonesia, pemerintah kemudian membentuk suatu badan dalam naungan Kementerian Republik Indonesia yang dinamakan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (disingkat ATR/BPN), yang bertugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁸ Dari tugas ATR/BPN di atas terdapat suatu tugas yang menjadi wadah bagi masyarakat dalam penyelesaian berbagai persoalan atas tanah yaitu tugas perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan. Dalam hal tugas ini, BPN dapat mengadakan penyelesaian sengketa tanah yang terdapat dalam masyarakat salah satunya sengketa tanah perorangan dengan jalur di luar pengadilan dengan melakukan mediasi antara para pihak yang bersengketa.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia menyadari arti penting penyelesaian sengketa melalui mediasi. Skema ini kemudian menjadi bagian dari formal legal justice system dengan adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala

⁶ Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Negoisasi, Mediasi, Konsultasi dan Arbitrase*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 25.

⁷ “Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan,” Pasal 1 angka 11.

⁸ Takdir Rahmadi, *Mediasi penyelesaian melalui pendekatan Mufakat*, PT. Radja Grafindo Persada Jakarta, Jakarta, 2010, hlm.45.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Mediasi kemudian menjadi harapan baru bagi para pencari keadilan dalam sengketa pertanahan, sehingga berbagai dinamika yang terjadi dalam implementasi dari skema ini oleh Kantor Pertanahan khususnya dalam penelitian ini yaitu Kota Bukittinggi menjadi perhatian.

Kota Bukittinggi merupakan Kota lengkap secara Spasial pada tahun 2024 yang memiliki luas berkisar 25,24 KM² atau 2,524 (dua ribu lima ratus dua puluh empat) hektar dengan jumlah 33.682 (tiga puluh tiga ribu enam ratus delapan puluh dua) bidang tanah yang sudah terdaftar dan 0 (nol) bidang tanah yang belum terdaftar dan diantaranya 24.012 (dua puluh empat ribu dua belas) bidang tanah yang sudah bersertipikat.⁹

Dalam kasus pertanahan yang merupakan Sengketa atau Konflik digolongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi, yaitu¹⁰ pertama Kasus berat kasus ini merupakan kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan. Kedua Kasus Sedang merupakan 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. Ketiga Kasus Ringan merupakan kasus pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.

Penggolongan kasus yang merupakan sengketa atau konflik dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan penentuan apakah kasus tersebut dapat diselesaikan secara mediasi di BPN. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yakni menyebutkan bahwa dalam hal sengketa dan konflik klasifikasi Kasus Sedang atau Kasus Ringan penanganannya dapat dilakukan tanpa melalui semua tahapan sebagaimana yang disebut dalam Pasal 6 ayat (1). Dengan demikian, Klasifikasi Kasus Sedang atau Kasus Ringan dapat dilakukan mediasi.

Proses penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi oleh BPN yaitu dengan cara mengadukan hal tersebut kepada BPN. Prosedur penanganan dan penyelesaian kasus sengketa tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri No. 21 Tahun 2020, kementerian menerima pengaduan yang berasal dari:

1. Perorangan/ warga Masyarakat
2. Kelompok Masyarakat
3. Badan Hukum
4. Instansi Pemerintah

⁹ wawancara dengan Bapak Ferdi Nugraha selaku Penata Kadastral Pertama di kantor pertanahan Kota Bukittinggi, 16 Juni 2025 Pukul 10.00 WIB.

¹⁰ "Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan," Pasal 6 ayat (1).

5. Unit teknis Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan

Pengaduan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis melalui loket pengaduan, kotak surat atau website Kementerian. Pengaduan paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus.¹¹ Pengaduan yang telah memenuhi syarat yang diterima langsung melalui loket pengaduan, kepada pihak pengadu diberikan Surat Tanda Terima Penerimaan Pengaduan. Pengaduan tersebut di adminitrasikan ke dalam Register Penerimaan Pengaduan.¹² Setiap perkembangan dari sengketa tanah dicatat dalam Register Penyelesaian Sengketa, Konflik, dan perkara dengan melampirkan bukti perkembangan dan dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setiap 4 bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.¹³

Setiap daerah memiliki kasus pertanahan yang bervariasi. Beberapa diantaranya kasus pertanahan yang terjadi di Kota Bukittinggi Provinsi Sumatera Barat pada tahun 2023 dan 2024 terkait dengan sengketa kepemilikan, sengketa kelebihan penguasaan atas tanah dan sengketa tanda batas tanah, dari beberapa sengketa yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi penulis mengambil 2 (dua) sampel Sengketa berkaitan dengan sengketa kelebihan penguasaan atas tanah dan sengketa batas tanah.¹⁴

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan bapak Panji Satria selaku penata pertanahan pertama dan koordinator kelompok substansi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan di kantor pertanahan Kota Bukittinggi, beliau mengatakan bahwa:

Sengketa ini bermula pada saat Upit Suryati selaku pemilik tanah ingin melakukan kegiatan mendaftarkan tanah yang belum pernah didaftarkan sebelumnya melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), tanah tersebut terletak di Kelurahan Koto Selaya Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi, pendaftaran tanah ini dilakukan untuk mendapatkan sertipikat tanah dan kepastian hukum, namun sebelum melakukan kegiatan pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terlebih dahulu Upit Suryati mengajukan permohonan ke kantor Pertanahan Kota Bukittinggi terkait Sengketa batas, sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas, Upit Suryati mengajukan permohonan terhadap termohon Yani Kusuma Putri dan Nuria Fadila terkait dengan keberatan terhadap letak, batas dan luas bidang tanah yang dikuasi oleh termohon Yani Kusuma Putri dan Nuria Fadila, Upit Suryati berpendapat bahwa tanah yang dikuasi oleh Yani Kusuma Putri yang telah didirikan bangunan diatasnya terdapat kelebihan penguasaan atas tanah tersebut, kelebihan atas

¹¹ Susanti Adi Nugroho, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, JakPrinsiarta, Kencana, hlm. 33.

¹² *Ibid.*, hlm 34.

¹³ Nabila Nastiti Dewi, "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 21 Tahun 2020 (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Surabaya)", *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Vol.14 No. 1, 2024, hlm. 71.

¹⁴ Hasil Wawancara Dengan Bapak Panji Satria selaku penata pertanahan pertama dan koordinator kelompok substansi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan di kantor pertanahan Kota Bukittinggi, 10-15 Februari 2025.

penguasaan tanah tersebut menyangkut terhadap kepemilikan tanah dari Upit Suryati sendiri. Selain dari pengajuan keberatan terhadap termohon Yani Kusuma Putri, pihak pemohon Upit Suryati juga mengajukan permohonan terhadap termohon Nuria Fadila yang berkaitan dengan Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah. Dalam hal ini Upit Suryati berpendapat bahwa batas sempadan tanah yang telah disepakati dengan termohon Nuria Fadila atas objek tanah mereka telah berubah terkait letak tanda batas sempadannya, Upit Suryati sendiri terhadap letak tanda batas sempadan tanah tersebut merasa dirugikan dan mengatakan pihak termohon Nuria Fadila mendapat keuntungan dari tanda batas sempadan tanah tersebut.¹⁵

Kasus pertanahan yang terjadi di Kota Bukittinggi, Provinsi Sumatera Barat data yang masuk pada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi tahun 2023 sampai 2024 terkait dengan Sengketa Kepemilikan, Sengketa batas, Penguasaan tanah tanpa hak, Kekeliruan penunjukan tanda batas tanah, data yang penulis dapatkan di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi terkait Sengketa tersebut sebanyak 13 (tiga belas) sengketa dan 4 (empat) diantaranya telah diselesaikan melalui mediasi di kantor Pertanahan Kota Bukittinggi.

Tabel 1. Data jumlah Sengketa Mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi
Tahun 2023-2024¹⁶

No	Tahun	Nama Pemohon Pengaduan	Nama Termohon Pengaduan	Kanal Pengaduan	Klasifikasi Pengaduan	Total
1	2023	- Syafri Yuli Andra	Mursyina	Surat Masuk	Sengketa Keberatan Batas Tanah	2
		- Dodi	Aida Sofie Siddal	Surat Masuk	Sengketa Keberatan Batas Tanah	
2	2024	- Upit Suryati	Yani Kusuma Putri	Surat Masuk	Sengketa Keberatan Batas Tanah	2
		- Upit Suryati	Nuria Fadilla	Surat Masuk	Sengketa Keberatan Batas Tanah	

¹⁵ Hasil Wawancara Dengan Bapak Panji Satria selaku penata pertanahan pertama dan koordinator kelompok substansi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan di kantor pertanahan Kota Bukittinggi, 10-15 Februari 2025.

¹⁶ Hasil Wawancara Dengan Bapak Panji Satria selaku penata pertanahan pertama dan koordinator kelompok substansi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan di kantor pertanahan Kota Bukittinggi, 10-15 Februari 2025.

Bapak Panji Satria selaku penata pertanahan pertama dan koordinator kelompok substansi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi juga mengatakan bahwa:

Penerbitan Sertipikat Tanah Ulayat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ada tahap proses pengukuran tanah yang dilakukan petugas ukur di kantor pertanahan Kota Bukittinggi, proses pengukuran tanah merupakan proses dari tahapan-tahapan pada dasarnya terjadi sengketa atas kepemilikan hak atas tanah, masyarakat keberatan atas proses penerbitan Sertipikat baik itu dalam pendaftaran tanah pertama kali (rutin) atau Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), karena masyarakat lainnya yang keberatan merasa ada hak mereka yang diambil, dalam proses penerbitan sertipikat tersebut dalam aturan bahwa pihak yang keberatan merasa haknya yang terganggu, hak itu berupa kepemilikan atas objek tersebut atau bersinggungan dengan batas-batas tanah tersebut.¹⁷

Dari tabel jumlah sengketa di kantor Pertanahan Kota Bukittinggi tersebut, ternyata sengketa tanah dapat diselesaikan melalui mediasi. Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi memberikan opsi bagi masyarakat yang mengalami sengketa atas tanah agar dapat diselesaikan melalui alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, sesuai dengan tugas BPN mengadakan penyelesaian sengketa tanah yang terdapat dalam masyarakat, yang salah satunya yaitu dengan melakukan mediasi antara para pihak yang bersengketa. Sehingga penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul: Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Menurut Abdul Kadir Muhamad, penelitian yuridis empiris adalah penelitian yang dilakukan dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.¹⁸ Dalam penelitian yuridis, hukum dilihat sebagai norma atau das sollen, karena penelitian yuridis merupakan suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian Hukum Empiris adalah penelitian yang langsung mengumpulkan data ke lokasi penelitian terhadap penerapan aturan hukum kepada masyarakat. Penelitian hukum empiris merupakan jenis penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dengan meneliti bagaimana hukum tersebut bekerja dalam masyarakat serta tentang bagaimana efektivitas hukum yang sedang berlaku.¹⁹ Dalam penelitian ini penulis mengambil 2 (dua) sampel sengketa tanah yang berhasil diselesaikan melalui mediasi di kantor Pertanahan Kota Bukittinggi pada tahun 2024 diantaranya sengketa batas tanah dan kelebihan penguasaan atas tanah, dengan obyek tanah terletak pada Kelurahan Koto Selayan, Kecamatan Mndiangan, Kota Bukittinggi, pemohon

¹⁷ Hasil Wawancara Dengan Bapak Panji Satria selaku penata pertanahan pertama dan koordinator kelompok substansi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan di kantor pertanahan Kota Bukittinggi, 10-15 Februari 2025.

¹⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2004, hlm 134

¹⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm 20

bernama Upit Suryati dan dengan termohon atas nama Yani Kusuma Putri dan Nuria Fadilla. Adapun dalam hal ini peneliti melakukan kajian terhadap Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi. Jika dilihat dari metode yang digunakan dalam penelitian ini, maka penelitian yang digunakan adalah metode *observational research* dengan cara melihat langsung lapangan. Lebih lanjut bahwa penelitian ini nantinya akan berhadapan dengan keadaan sebenarnya di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui serta menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, yang kemudian akan dianalisa lebih lanjut kepada identifikasi masalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah di Kota Bukittinggi

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan hak setiap warga negara atas tanah sesuai Pasal 9 ayat 2. Pendaftaran tanah yang teratur oleh Pemerintah, seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah serta memudahkan akses informasi.

Dalam hal memenuhi masyarakat yang berhubungan dengan penerbitan Sertipikat Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertifikat tanah dengan mekanisme yang mudah bagi warga yang memiliki bukti lama atas hak tanah mereka.

Meskipun sertifikat tanah penting sebagai bukti legal, konflik pertanahan masih terjadi. Faktor penyebabnya meliputi masalah seperti:

1. Dalam sistem administrasi pertanahan, distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata, dan legalitas kepemilikan tanah yang hanya bergantung pada bukti formal seperti sertifikat tanpa memperhatikan produktivitas tanah.
2. Tapal batas, terjadinya pergeseran batas tanah baik milik perseorangan maupun kolektif, salah satu contoh Desa Bukti, Desa Kubu tambahan dan Desa Bulian. Hal tersebut terjadi karena warga desa masing-masing memiliki sebidang tanah pertanian, batasnya melewati batas desa yang bersangkutan.
3. Pembagian waris, di Bali sering terjadi sebelum pemilik tanah meninggal dunia sudah membagikan tanahnya kepada ahli waris melalui “dum pamong” dengan membagi tanahnya berdasarkan ukuran perkiraan saja, setelah meninggal dunia pewaris/orang tuanya, masing-masing ahli waris mendaftarkan haknya dengan mengadakan pengukuran, setelah pengukuran dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, ternyata luas tanahnya masing-masing berbeda, akibatnya terjadi perkara/konflik
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat)²⁰

Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 mengklasifikasikan sengketa pertanahan berdasarkan substansinya. Pembuktian hak atas tanah melalui sertifikat menjadi penting dalam aktivitas hukum sehari-hari dan persidangan, namun terdapat berbagai jenis

²⁰ Lutfi I Nasoetion, *Konflik Pertanahan Agraria Menuju Keadilan Agraria*, Yayasan AKATIGA, 2002, Bandung, hlm. 112.

cacat hukum yang dapat terjadi pada sertifikat tanah, seperti sertifikat aspal, sertifikat palsu, atau sertifikat ganda/tumpang tindih. Pasal 26 dan 27 pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur aktivitas yang mencakup pengumpulan, pengelolaan, dan penyajian data fisik serta yuridis.²¹

Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Bapak Panji Satria selaku penata pertanahan pertama dan koordinator kelompok substansi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi mengatakan bahwa: “Sengketa yang kerap terjadi dikawasan hukum kantor pertanahan Kota Bukittinggi didasari dengan adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diatur didalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor: 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang mana program ini merupakan terobosan dari pemerintah untuk mendaftarkan tanah secara serentak dan gratis. Program ini juga bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan mengurangi sengketa pertanahan. Proses pengukuran tanah merupakan proses dari tahapan-tahapan pada dasarnya terjadi sengketa atas kepemilikan hak atas tanah, masyarakat keberatan atas proses penerbitan Sertipikat baik itu dalam pendaftaran tanah pertama kali (rutin) atau Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), karena masyarakat lainnya yang keberatan merasa ada hak mereka yang diambil, dalam proses penerbitan sertipikat tersebut dalam aturan bahwa pihak yang keberatan merasa haknya yang terganggu, hak itu berupa kepemilikan atas objek tersebut atau bersinggungan dengan batas-batas tanah tersebut.”

Terkait dengan faktor-faktor terjadinya sengketa yang disampaikan oleh Bapak Panji Satria diatas, ada beberapa faktor lainnya juga yang mempengaruhi terjadinya sengketa, diantaranya:

a. Faktor Internal

- 1) Kurangnya kesadaran hukum: Kurangnya pengetahuan dan kesadaran hukum di kalangan masyarakat dapat menyebabkan sengketa pertanahan.
- 2) Kurangnya dokumentasi: Kurangnya dokumentasi yang lengkap dan akurat tentang hak-hak atas tanah dapat menyebabkan sengketa.
- 3) Kurangnya komunikasi: Kurangnya komunikasi yang efektif antara pihak-pihak yang terkait dapat menyebabkan kesalahpahaman dan sengketa.

b. Faktor Eksternal

- 1) Perubahan kebijakan: Perubahan kebijakan pemerintah tentang pertanahan dapat menyebabkan sengketa.
- 2) Pertambahan penduduk: Pertambahan penduduk dapat menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan lahan dan meningkatkan potensi sengketa.

Terkait dengan sengketa atau konflik pertanahan yang kerap terjadi, salah satu wadah dalam proses penyelesaiannya yaitu melalui mediasi yang di wadahi oleh Kantor Pertanahan setempat, hal ini juga di atur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

Berikut data laporan atau pengaduan sengketa yang berhasil di mediasi dan tidak

²¹ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012.hlm. 122.

berhasil dimediasi di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi:

Tabel 2. Jumlah Laporan Sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi Tahun 2022 Sampai Dengan Tahun 2024²²

No.	Periode	Kasus Yang Masuk	Berhasil Mediasi	Data Tidak Berhasil Mediasi
1	2022	3	-	3
2	2023	8	2	6
3	2024	5	2	3
	Jumlah	16	4	12

Dari tabel diatas terkait mediasi ada 2 (dua) sengketa tanah yang berhasil diselesaikan melalui mediasi di kantor Pertanahan Kota Bukittinggi pada tahun 2024 dan 3 (tiga) kasus sengketa pertanahan yang tidak berhasil dilakukan mediasi, adapun alasan sengketa yang tidak berhasil mediasi diantaranya: para pihak mengundurkan diri untuk dilakukan proses mediasi, para pihak tidak mengindahkan pemanggilan untuk hadir pada saat mediasi. Berkaitan dengan sengketa yang berhasil dilakukan mediasi pada Kota Bukittinggi tahun 2024 penulis mengambil 2 (dua) sampel sengketa tanah yaitu sengketa batas tanah dan kelebihan penguasaan atas tanah yang dituangkan dalam penelitian ini dengan kronologi sengketa sebagai berikut.

Sengketa Kelebihan Penguasaan atas Tanah antara pihak Pemohon Upit Suryati dengan pihak Termohon Yani Kusuma Putri.

Sengketa ini bermula pada saat Upit Suryati selaku pemilik tanah ingin melakukan kegiatan mendaftarkan tanah yang belum pernah didaftarkan sebelumnya melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) , tanah tersebut terletak di Kelurahan Koto Selayan Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi, pendaftaran tanah ini dilakukan untuk mendapatkan sertifikat tanah dan kepastian hukum, namun sebelum melakukan kegiatan pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terlebih dahulu Upit Suryati mengajukan permohonan ke kantor Pertanahan Kota Bukittinggi terkait Sengketa batas, sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas, Upit Suryati mengajukan permohonan terhadap termohon Yani Kusuma Putri dan Nuria Fadila terkait dengan keberatan terhadap letak, batas dan luas

²² Wawancara Dengan Bapak Panji Satria selaku penata pertanahan pertama dan koordinator kelompok substansi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan di kantor pertanahan Kota Bukittinggi, 10-15 Februari 2025

bidang tanah yang di kuasi oleh termohon Yani Kusuma Putri dan Nuria Fadila, Upit Suryati berpendapat bahwa tanah yang dikuasi oleh Yani Kusuma Putri yang telah didirikan bangunan diatasnya terdapat kelebihan penguasaan atas tanah tersebut, kelebihan atas penguasaan tanah tersebut menyangkut terhadap kepemilikan tanah dari Upit Suryati sendiri.

Sengketa Batas Tanah antara pihak Pemohon Upit Suryati dengan pihak Termohon Nuria Fadila

Pemohon Upit Suryati dalam hal ini mengajukan permohonan terhadap termohon Nuria Fadila atas objek tanah yang terletak di Kelurahan Koto Selayan Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi, permohonan yang diajukan oleh pihak pemohon Upit Suryati tersebut berkaitan dengan Sengketa Kekeliruan penunjukan batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah. Dalam hal ini Upit Suryati berpendapat bahwa batas sempadan tanah yang telah disepakati dengan termohon Nuria Fadila atas objek tanah mereka telah berubah terkait letak tanda batas sempadannya, Upit Suryati sendiri terhadap letak tanda batas sempadan tanah tersebut merasa dirugikan dan mengatakan pihak termohon Nuria Fadila mendapat keuntungan dari tanda batas sempadan tanah tersebut.

Terkait dengan faktor terjadinya sengketa pertanahan diatas, berdasarkan wawancara penulis dengan salah satu kerabat dari pihak pemohon Upit Suryati yaitu bapak Hendra Anwar, beliau mengatakan Bahwa: “Awalnya tanah itu sudah disepakati untuk dibagi menjadi tiga bidang yang masing-masing diberikan kepada 3 orang ini dan sudah disepakati juga untuk luas dan peletakan tanda batas tanah sama mereka, namun tidak dilakukan pengukuran secara resmi oleh masing-masing pihak, hanya berpatokan terhadap tanda batas terdahulu, batas tanah Upit dengan Nuria yaitu pohon pisang yang sudah dari dahulu ditanami dan batas tanah Upit dengan Yani besi yang ditanami kurang lebih satu meter kedalam tanah, Upit sendiri tinggal di jakarta dan pada saat Nuria bangun rumah dia tidak hadir karena Nuria sendiri tidak ada mengasihtanya, nah pada saat Upit pulang kampung untuk mengurus sertipikat pertama kali melalui program PTSL, dia keberatan terhadap bangunan yang telah didirikan oleh nuria karena Upit mengatakan bangunan itu telah masuk ketanahnya dan Upit juga mengatakan tanda batas tanah yang berupa pohon pisang juga sudah hilang akibat dari pembangunan yang dilakukan nuria, begitupun juga terhadap Yani, Upit menduga tanda batas tanahnya dengan yani telah dirubah letaknya oleh yani, dan kami dari kerabat juga sudah memusyawarahi untuk diselesaikan perkara ini secara keluarga, namun tidak ada titik temunya malah justru Upit sendiri ingin melaporkan kepengadilan perkara ini untuk disidang tapi saya mengatakan baiknya kita selesaikan bermusyawarah keluarga atau minta bantu diselesaikan oleh pihak BPN, nah dari situ akhirnya Upit sendiri membuat laporan ke Kantor Pertanahan untuk diselesaikan.”²³

Dari 2 sampel yang diteliti penulis menyimpulkan terkait dengan faktor penyebab terjadinya sengketa :

²³ Hasil Wawancara dengan Bapak Hendra Anwar Kelurahan Koto Selayan, Minggu 1 Mei 2025.

1. Pemohon Upit Suryati dengan pihak Termohon Yani Kusuma Putri adalah sengketa Kelebihan Penguasaan atas Tanah.
2. Pemohon Upit Suryati dengan pihak Termohon Nuria Fadila adalah Sengketa Tanda Batas Tanah yang tidak Permanen.

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Suhesti selaku petugas pengukur tanah terkait faktor terjadinya sengketa tanah di kantor pertanahan kota Bukittinggi, yang mana faktor atau penyebab terjadinya sengketa yang dihadapi tersebut tentunya ikut mempengaruhi kelancaran serta keberhasilan dari pelaksanaan program PTSL. Adapun faktor penyebab terjadinya sengketa tanah secara umum adalah:

1. Kurangnya pemahaman dan antusias masyarakat

Kegiatan PTSL yang dilakukan di Kota Bukittinggi pada umumnya masyarakat tidak begitu memahami atas program PTSL tersebut, sehingganya terhadap pelaksanaan program PTSL, masyarakat kurang antusias untuk mendaftarkan bidang tanahnya dengan tujuan dibuatkan sertifikat hak milik dalam program PTSL. Selain itu, masyarakat juga masih kurang menyadari dari pentingnya memiliki sertifikat untuk bidang tanah yang dimiliki sebagai alat bukti yang kuat dan memiliki kekuatan hukum bagi pemegang haknya. Kurangnya antusias masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya juga dipengaruhi dari mahalnya biaya untuk proses pengurusan yang dibebankan kepada masyarakat. Adapun biaya yang dibebankan kepada pemohon PTSL di Kota Bukittinggi sebesar Rp 0-. Atau gratis. Selain dari itu, seringkali terjadi kesalah pahaman atau sengketa antara pemilik tanah dengan sempadan tanah terkait kepemilikan status atas tanah juga menjadi dasar terkait kurangnya minat masyarakat terhadap program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

2. Pemilik tanah tidak berada dilokasi

Pada saat dilakukannya pengukuran oleh Satgas Fisik dilokasi, sering kali yang menjadi kendala pengukuran pada bidang tanah pemilik tanah tidak berada dilokasi. Bidang tanah yang akan diukur pemilik tanah tidak tinggal di daerah tersebut atau berada diluar daerah. Hal seperti ini sering terjadi pada jenis tanah warisan dan tanah jual-beli. Masyarakat yang umumnya sering kali tidak berada dilokasi pada saat pengukuran. Umumnya masyarakat yang bekerja sebagai wiraswasta akan memulai pekerjaannya mulai pagi hari hingga sore hari sehingga sulit untuk dihadirkan pada saat pengukuran bidang tanahnya.

3. Tidak terpasang tanda batas bidang tanah

Tidak terpasangnya patok pada bidang tanah yang akan diukur oleh pemilik tanah juga menjadi kendala serta menghambat pekerjaan petugas pengukuran PTSL. Adapun untuk bidang tanah yang tidak memiliki tanda batas ini juga berkaitan dengan kurangnya pemahaman masyarakat serta antusias masyarakat terhadap pelaksanaan program PTSL. Masyarakat yang memiliki tanah sudah seharusnya menjadi tugasnya untuk menjaga tanahnya serta memberikan batas-batas pada bidang tanahnya. Selain itu, untuk bidang tanah yang masih dalam sengketa juga menjadi penghambat bagi petugas untuk mengukur untuk melaksanakan kegiatan. Penundaan ini dilakukan hingga sengketa tanah tersebut diselesaikan terlebih dahulu, agar mencegah adanya sengketa lain yang timbul dari pihak

Kantor Pertanahan dengan pemilik tanah.²⁴

Terkait dengan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya Sengketa Pertanahan di kota Bukittinggi, faktor ini juga mempengaruhi terhadap kelangsungan atas program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), berdasarkan data yang peneliti dapatkan program PTSL yang di terapkan di Kota Bukittinggi setiap tahunnya tidak memenuhi target yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, yang mana masyarakat kurang antusias untuk mendaftarkan bidang tanahnya dengan tujuan dibuatkan sertifikat hak milik dalam program PTSL.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Iqbal Sadri selaku Penata Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi terkait jumlah penerbitan sertipikat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan juga target yang di tentukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dalam bentuk tabel:

Tabel 3. Data jumlah Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah melalui program PTSL di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi pada Tahun 2022-2024²⁵

No.	Periode	Target Yang di tentukan	Target Yang Tercapai	Keterangan
1	2022	250 Sertipikat	190 Sertipikat	Tidak Tercapai Target
2	2023	250 Sertipikat	210 Sertipikat	Tidak Tercapai Target
3	2024	250 Sertipikat	185 Sertipikat	Tidak Tercapai Target

Dalam mengatasi Sengketa pertanahan di Kota Bukittinggi, Kantor Pertanahan harus mengatasi kendala yang dihadapi guna mempermudah pelaksanaan dan kelancaran program PTSL yang mana nantinya dari pelaksanaan program PTSL dapat mencegah terjadinya sengketa pertanahan pada masyarakat Kota Bukittinggi.

Adapun dari hasil wawancara Penulis dengan Bapak Ferdi Nugraha atas penelitian yang telah dilakukan penulis, Pemerintah Kota Bukittinggi dan Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi melakukan serangkaian kerjasama guna mengatasi sengketa dalam pelaksanaan program PTSL. Upaya-upaya dalam mengatasi terjadinya sengketa pelaksanaan PTSL tersebut diantaranya:

- a) Dalam mengatasi Sengketa Penerbitan Sertipikat melalaui program PTSL di Kota Bukittinggi, Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi harus lebih meningkatkan lagi pemahaman kepada masyarakat pada saat penyuluhan atau sosialisasi di setiap Kelurahan lokasi pelaksanaan PTSL yang mana dalam hal ini pihak Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi di dampingi oleh pihak Kepolisian dan Kejaksaan untuk mengantisipasi terjadinya Sengketa tanah. Proses penyuluhan tersebut disampaikan lebih bagus jika

²⁴ wawancara dengan Ibu Suhesty selaku Petugas Ukur di kantor pertanahan Kota Bukittinggi, 10-15 Februari 2025

²⁵ Wawancara dengan Bapak Iqbal Sadri selaku Petugas Penata Pertanahan di kantor pertanahan Kota Bukittinggi, 10-15 Februari 2025

menggunakan bahasa daerah dari Kota Bukittinggi atau disebut bahasa minang, sehingga masyarakat akan lebih mudah memahami pesan-pesan yang disampaikan terkait pelaksanaan program PTSL. Selain itu, pada saat proses penyuluhan juga disampaikan bahwa program dalam proses pembuatan sertifikat dana yang dikeluarkan ini dari mana saja, dan biaya yang dibebankan kepada pemohon digunakan untuk proses kelengkapan berkas-berkas serta biaya akomodasi aparaturnya Kelurahan untuk proses pensertifikatan. Dengan demikian masyarakat memahami bahwa biaya yang dibebankan itu bukan sumber dana untuk program PTSL. Kemudian masyarakat juga diberikan kesempatan untuk bertanya mengenai hal-hal yang masih kurang jelas kepada panitia PTSL sehingga masyarakat akan lebih cepat memahami, serta masyarakat pun menjadi lebih antusias untuk ikut melaksanakan kegiatan PTSL dengan mendaftarkan tanah miliknya agar memiliki sertifikat hak milik yang mempunyai kekuatan hukum.

- b) Adapun upaya yang dilakukan untuk mengatasi pada saat proses pengukuran pada bidang tanah, Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi terlebih dahulu akan memberikan surat pemberitahuan kepada pemilik tanah yang tidak berada di lokasi terkait akan dilaksanakannya pengukuran pada bidang tanah. Adapun untuk pemilik tanah yang tidak dapat hadir maka panitia akan menyiasatinya dengan memberikan titik-titik sementara pada peta gambar hingga batas-batas bidang tanahnya dengan diwakilkan oleh aparaturnya Kelurahan.
- c) Dari hasil penelitian yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, untuk mengatasi terkait pemilik tanah yang tidak memasang patok pada bidang tanah yang dikuasai, Kantor Pertanahan pada saat penyuluhan akan menyampaikan kepada masyarakat untuk memasang patok pada bidang tanah yang dikuasai sebelum panitia melakukan pengukuran di lokasi. Apabila pada saat pengukuran masih ada bidang tanah yang tidak terpasang patok maka aparaturnya desa diminta untuk mengimbau masyarakatnya atau pemilik tanah untuk segera memasang patok pada bidang tanah.
- d) Adapun upaya untuk mengatasi kelengkapan syarat-syarat administrasi, Satgas Yuridis akan memberikan Form syarat-syarat administrasi yang harus dilengkapi, dan akan diberikan waktu untuk melengkapi syarat-syarat tersebut. Pengumpulan syarat-syarat administrasi nantinya dapat dikumpulkan oleh perangkat Kelurahan. Adapun untuk masyarakat yang Nomor. NIK pemohon program PTSL belum terhubung dengan Kemendagri, diimbau untuk mengurus ke kantor Discapil agar dapat terhubung.²⁶

Sejalan dengan teori mediasi yang bersifat sukarela, netral, fleksibel, tertutup, dan berorientasi pada solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Mediasi juga bersifat informal dan tidak memaksakan pihak-pihak yang bersengketa untuk menerima penyelesaian yang tidak sesuai dengan keinginan mereka. Secara definisi teori mediasi sendiri dijelaskan oleh beberapa ahli sebagai berikut:

- a) Teori Mediasi menurut Priatna Abdurrasyid

Mediasi merupakan proses damai di mana para pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator untuk mencapai hasil akhir yang adil, efektif,

²⁶ Wawancara dengan Bapak Ferdi Nugraha selaku Penata Kadastral Pertama di kantor pertanahan Kota Bukittinggi, 10-15 Februari 2025.

dan diterima.

b) Teori Mediasi menurut Prof. Takdir Rahmadi

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus.

c) Teori Mediasi menurut Garry Goopaster

Mediasi adalah proses negoisasi pemecahan masalah di mana pihak luar yang tidak memihak bekerja sama dengan pihak-pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian yang memuaskan.

Proses penyelesaian sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi

Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi adalah suatu lembaga milik pemerintah yang memiliki tugas untuk melaksanakan dan mengembangkan suatu administrasi di bidang Pertanahan. Implementasi dari tugas tersebut salah satunya adalah menyelesaikan suatu kasus pertanahan yang menjadi prioritas dari semua jajaran dari Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Berkaitan dengan kasus pertanahan yang diadukan, Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi sendiri memiliki peran untuk menyelesaikan perselisihan yang terjadi.

Pada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi beberapa sengketa yang berhasil diselesaikan melalui proses mediasi yaitu Sengketa Kelebihan Penguasaan Tanah antara pihak Pemohon Upit Suryati dengan pihak Termohon Yani Kusuma Putri dan Sengketa Batas Tanah, sengketa ini merupakan perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Panji Satria selaku penata Pertanahan pertama dan koordinator kelompok substansi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi terkait dengan Sengketa batas, sengketa ini timbul dari perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas salah, kronologi 2 sampel kasus pertanahan mengenai tanda batas yaitu: Sengketa ini bermula pada saat Upit Suryati selaku pemilik tanah ingin melakukan kegiatan mendaftarkan tanah yang belum pernah didaftarkan sebelumnya melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) , tanah tersebut terletak di Kelurahan Koto Selaya Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi, pendaftaran tanah ini dilakukan untuk mendapatkan sertifikat tanah dan kepastian hukum, namun sebelum melakukan kegiatan pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terlebih dahulu Upit Suryati mengajukan permohonan ke kantor Pertanahan Kota Bukittinggi terkait Sengketa batas, sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas, Upit

Suryati mengajukan permohonan terhadap termohon Yani Kusuma Putri dan Nuria Fadila terkait dengan keberatan terhadap letak, batas dan luas bidang tanah yang dikuasi oleh termohon Yani Kusuma Putri dan Nuria Fadila, Upit Suryati berpendapat bahwa tanah yang dikuasi oleh Yani Kusuma Putri yang telah didirikan bangunan diatasnya terdapat kelebihan penguasaan atas tanah tersebut, kelebihan atas penguasaan tanah tersebut menyangkut terhadap kepemilikan tanah dari Upit Suryati sendiri. Selain dari pengajuan keberatan terhadap termohon Yani Kusuma Putri, pihak pemohon Upit Suryati juga mengajukan permohonan terhadap termohon Nuria Fadila yang berkaitan dengan Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah. Dalam hal ini Upit Suryati berpendapat bahwa batas sempadan tanah yang telah disepakati dengan termohon Nuria Fadila atas objek tanah mereka telah berubah terkait letak tanda batas sempadannya, Upit Suryati sendiri terhadap letak tanda batas sempadan tanah tersebut merasa dirugikan dan mengatakan pihak termohon Nuria Fadila mendapat keuntungan dari tanda batas sempadan tanah tersebut.

Terkait dengan proses penyelesaian Sengketa dari 2 sampel yang penulis teliti berdasarkan wawancara dengan Bapak Panji Satria selaku penata pertanahan pertama dan koordinator kelompok substansi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi terkait dengan proses mediasi berdasarkan sampel kasus yang penulis teliti sebagai berikut:

1. Pengajuan Permohonan

Pengajuan mediasi dilakukan oleh pihak pemohon Upit Suryati pada tanggal 13 Mei 2024, permohonan terkait dengan sengketa kelebihan penguasaan atas tanah antara pemohon Upit Suryati dengan termohon Yani Kusuma Putri dan permohonan kedua diajukan dihari yang sama terkait dengan sengketa tanda batas tanah antara pemohon Upit Suryati dengan Termohon Nuria Fadila.

2. Peninjauan terkait dengan pengajuan permohonan

Terkait dengan permohonan yang diajukan oleh pemohon Upit Suryati, pihak Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi pertama kali menimbang terkait dengan laporan tersebut apakah sengketa yang diajukan dapat diselesaikan melalui Mediasi, dan juga dilakukan pengecekan terkait berkas-berkas yang dibutuhkan:

1. Pemanggilan para pihak

Permohonan yang diajukan Upit Suryati terhadap dua termohon Yani Kusuma Putri dan Nuria Fadila, Upit Suryati sendiri meminta pemanggilan dilakukan secara serentak terhadap termohon Yani Kusuma Putri dan Nuria Fadila, hal itu berkaitan dengan ikatan persaudaraan antara pihak pemohon dengan termohon dan juga letak objek tanah yang bersengta itu berdekatan hal itu dilakukan dan pemanggilan terhadap pemohon beserta pihak termohon dilakukan pada tanggal 23 Mei 2024. Untuk sengketa yang diajukan pemohon Upit Suryati, pihak Kantor pertanahan tidak melakukan Kaukus terlebih dahulu hal ini berkaitan dengan tingkatan dari sengketa yang diajukan, Kaukus diterapkan terhadap sengketa pertanahan yang merupakan Sengketa ada pata tingkatan berat.

2. Pihak yang hadir pada mediasi dilakukan

Pada tahap mediasi pihak pemohon dan termohon hadir untuk dilakukan mediasi dan mereka didampingi oleh suami beserta kerabat terdekat, untuk mediasi sendiri pihak Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi mewadahi terkait dengan tempat mediasi dilakukan yaitu disalah satu ruangan yang ada di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dan dihadiri Kepala seksi Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi sebagai mediator dan di dampingi oleh Novita Cahaya Kusuma beserta bapak Panji Satria selaku penata pertanahan pertama dan koordinator kelompok substansi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi. dalam sengketa yang di ajukan oleh pemohon Upit Suryati tidak dihadirkan pihak luar namun ada beberapa sengketa yang perlu di hadirkan Ahli dibidangnya dan juga PPAT yang nanti bertugas memberikan pengetahuan terhadap sengketa yang dihadapi para pihak.

3. Jumlah mediasi yang dilakukan

Dalam sengketa ini mediasi dilakukan satu kali hal ini didasari dengan Pihak Pemohon Upit Suryati dengan pihak Termohon Yani Kusuma Putri dan Nuria Fadila sepakai damai dengan bentuk perdamaian yang dituangkan dalam berita Acara Hasil Mediasi dan para pihak juga sepakat untuk tidak dilakukan mediasi selanjutnya.

4. Biaya dalam proses mediasi.

Biaya mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi tidak dikenakan biaya, proses mediasi ini bersifat sukarela dan tidak ada biaya yang dibebankan kepada para pihak yang bersengketa.

5. Kendala dalam proses mediasi.

Kendala yang dihadapi ada pada saat menentukan bentuk perdamaian, karena pihak pemohon meminta perdamaian dalam bentuk ganti rugi berupa uang sebesar Rp.40.000.000. kepada pihak termohon Yani Kusuma Putri, namun pihak termohon meminta pengurangan jumlah ganti rugi yang diminta oleh pihak pemohon, mungkin disitu kendala yang dihadapi pada saat menyepakati jumlah uang ganti rugi yang diminta oleh pihak pemohon Upit kepada termohon Yani.

6. Hasil Mediasi

Pada sengketa pertaman pihak dari Pemohon Upit Suyarti sepakat berdamai dengan pihak Termohon Yani Kusuma Putri terkait dengan kelebihan atas penguasaan tanah yang menyangkut terhadap kepemilikan tanah dari Upit Suryati, dalam perdamaian ini pihak pemohon menerima atau menyanggupi atas ganti rugi yang diberikan oleh termohon Yani Kusuma Putri sebesar Rp.25.000.000-. (dua puluh lima juta rupiah) dan pada sengketa kedua Pihak pemohon Upit Suryati sepakat berdamai dengan Pihak Termohon Nuria Fadila terkait dengan letak tanda batas sempadan tanah, kedua belah pihak sepakat untuk melakukan musyawarah secara keluarga yang mana nantinya masing-masing dari Para pihak sepakat pengambilan batas tanah atau sepadan yang dihadiri oleh perangkat desa atau kelurahan Koto Selayan yang berwenang dengan sesuai kapasitasnya. Berita acara hasil mediasi pada dua sampel kasus ini tidak dilakukan dikarenakan hasil mediasi pada sengketa ini menghasilkan kesepakatan terhadap para pihak dan hal ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak. Kesepakatan tersebut dituangkan dalam akta perdamaian yang

memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan didasari dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 mengatur tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang mana hal ini juga telah disepakati oleh para pihak untuk tidak didaftarkan ke Kantor Pengadilan Negeri Bukittinggi.

Untuk melengkapi penelitian ini terkait dengan kronologi dan penyelesaian kasus sengketa dan proses mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, penulis melakukan wawancara dengan salah satu kerabat terdekat dari pihak pemohon Upit Suryati yang turut hadir pada saat proses mediasi dilakukan yaitu bapak Hendra Anwar, beliau mengatakan Bahwa:²⁷ “Sebenarnya pihak pemohon Upit Suryati lama di Jakarta dan tinggal disana dengan keluarganya sudah cukup lama, pemohon pulang kampung itu hanya pada saat lebaran, terakhir dia pulang itu memang awalnya untuk menerbitkan sertifikat atas tanahnya karena ada program PTSL tersebut, dan pemohon dengan termohon ini mereka bersaudara, ada kaitan persaudaraan antara mereka bertiga dan objek tanah yang mereka ributkan ini juga merupakan tanah pusako tinggi yang telah dibagi kepada masing-masing dari para pihak, namun dari pihak Yani Kusuma Putri dalam melakukan pembangunan terhadap tanahnya, Upi Suryati merasa terdapat kelebihan penguasaan atas tanah tersebut, kelebihan atas penguasaan tanah tersebut menyangkut terhadap kepemilikan tanah dari Upi Suryati sendiri, dan dengan Nuria Fadila dalam batas sepadan tanah Upi Suryati merasa batas tersebut telah berubah letaknya, di BPN prosesnya kami membuat laporan dan nantinya dipanggil pihak-pihak terkait termasuk kerabat yang mendampingi, pada saat mediasi saya lupa nama orang BPN nya tapi disitu ada 3 orang yang dari BPN salah satunya kepala kantor tapi beliau tidak sampai selesai pada saat proses mediasi dilakukan, hanya memberi kata pembukaan dan menjelaskan tahap-tahap mediasinya dan apa itu mediasi serta tugas BPN dalam mediasi, dan tempat mediasinya di kantor BPN itu di belakang balok, mediasi berlangsung cuma sekali di BPN kurang lebih 3 jam saya lupa harinya, tapi itu pada saat setelah lebaran lalu, untuk pembayaran setau saya tidak ada di BPN, hanya saja pembayaran ganti rugi oleh pihak Nuria ke Upi, dan itu dibayar bukan pada saat di kantor BPN tapi diluar.”

Dari hasil wawancara penulis diatas dengan pihak Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dan juga kerabat terdekat dari pihak pemohon, penulis kembali melakukan wawancara terkait dengan Akta Perdamaian dari pihak Pemohon Upi Suryati dan juga pihak termohon Yani Kusuma Putri dan Nuria Fadila, wawancara dilakukan dengan Bapak Panji Satria selaku penata pertanahan pertama dan koordinator kelompok substansi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dan dokumen terkait, yang mana Akta Perdamaian tersebut diperlihatkan kepada penulis dan beliau menjelaskan sebagai berikut:

Sengketa Kelebihan Penguasaan atas Tanah antara pihak Pemohon Upi Suryati dengan pihak Termohon Yani Kusuma Putri.

Permohonan pertama kali yang diajukan pemohon terkait dengan penegasan Hak atas

²⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Hendra Anwar Kelurahan Koto Selayan, Minggu 16 Februari 2025 dan Kamis 1 Mei 2025.

tanah yang terletak di Kelurahan Koto Selayan Kecamatan Mandiangin Koto Selayan atas pihak pemohon Upit Suryati dengan termohon Yani Kusuma Putri dan Nuria Fadila, undangan mediasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi Nomor :213/UND-MP.01.03.13.87/X/2024 kepada para pihak yang terlibat sengketa pertanahan, penyelesaiannya di lakukan dengan cara mediasi yang mana di pimpin langsung oleh Kepala seksi Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi sebagai mediator dan di damping oleh Novita Cahaya Kusuma bahwa terhadap Sengketa ini Pihak Kantor Pertanahan mengupayakan mediasi antara pihak pemohon dengan termohon secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat. Pada tahap mediasi ini pihak pemohon khususnya kepada pihak termohon Yani Kusuma Putri meminta ganti rugi atas letak, batas dan luas bidang tanah yang di kuasi oleh termohon Yani Kusuma Putri, pemohon Upit Suryati berpendapat bahwa tanah yang dikuasi oleh Yani Kusuma Putri yang telah didirikan bangunan diatasnya terdapat kelebihan penguasaan atas tanah tersebut, kelebihan atas penguasaan tanah tersebut menyangkut terhadap kepemilikan tanah dari Upit Suryati sendiri, pihak pemohon Upit Suryati meminta ganti rugi berupa uang sebesar Rp.40.000.000-. (empat puluh juta rupiah) kepada pihak termohon Yani Kusuma Putri, dalam hal ini pihak termohon Yani Kusuma Putri mengatakan terkait dengan pembangunan itu memang adanya akan tetapi bangunan yang didirikan berada di atas tanah sendiri tidak melibatkan tanah dari pemohon Upit Suryati dan pihak termohon Yani Kusuma Putri juga mengatakan pada tahap sebelum proses pembangun yang dilakukan sempat menghubungi pemohon Upit Suryati yang pada saat itu berada di Jakarta untuk menunjukan batas sempadan tanah, namun pemohon tidak bisa datang atau hadir atas permintaan dari Yani Kusuma Putri, atas ganti rugi uang yang diminta oleh pemohon Upit Suryati terhadap termohon Yani Kusuma Putri, termohon menyanggupi untuk melakukan ganti rugi tapi tidak dengan jumlah yang diminta oleh pihak pemohon Upit Suryati, termohon Yani Kusuma Putri hanya menyanggupi ganti rugi berupa uang sebesar Rp.25.000.000-. (dua puluh lima juta rupiah) karena termohon merasa tidak ada kejelasan berapa luas tanah dari pemohon yang terlibat dalam bangunan yang dilakukan oleh termohon, dan pada akhirnya dalam hal ini pihak dari pemohon menerima atau menyanggupi atas ganti rugi yang diberikan oleh termohon Yani Kusuma Putri sebesar Rp.25.000.000-. (dua puluh lima juta rupiah).

Sengketa Batas Tanah antara pihak Pemohon Upit Suryati dengan pihak Termohon Nuria Fadila

Berbeda halnya dari termohon Yani Kusuma Putri, pihak termohon kedua Nuria Fadila yang juga terlibat dari sengketa yang diajukan oleh pemohon Upit Suryati terkait dengan letak tanda batas sempadan tanah, kedua belah pihak sepakat untuk melakukan musyawarah secara keluarga yang mana nantinya masing-masing dari para pihak sepakat pengambilan batas tanah atau sepadan yang dihadiri oleh perangkat kelurahan Koto Selayan yang berwenang dengan sesuai kapasitasnya, tujuan dari hal ini adalah supaya dikemudian hari tidak terjadi permasalahan-permasalahan baru tentang sepadan tanah tersebut.

Berdasarkan hasil mediasi antara pihak pemohon Upit Suryati dengan pihak termohon Yani Kusuma Putri dan Nuria Fadila penulis menyimpulkan bahwa hasil mediasinya sebagai

berikut:

1. Pihak dari Pemohon Upit Suyarti sepakat berdamai dengan pihak Termohon Yani Kusuma Putri terkait dengan kelebihan atas penguasaan tanah yang menyangkut terhadap kepemilikan tanah dari Upit Suryati, dalam perdamaian ini pihak pemohon menerima atau menyanggupi atas ganti rugi yang diberikan oleh termohon Yani Kusuma Putri sebesar Rp.25.000.000-. (dua puluh lima juta rupiah).
2. Pihak pemohon Upit Suryati sepakat berdamai dengan Pihak Termohon Nuria Fadila terkait dengan letak tanda batas sempadan tanah, kedua belah pihak sepakat untuk melakukan musyawarah secara keluarga yang mana nantinya masing-masing dari Para pihak sepakat pengambilan batas tanah atau sepadan yang dihadiri oleh perangkat desa atau kelurahan Koto Selayan yang berwenang dengan sesuai kapasitasnya.

Dalam melakukan mediasi ada hal yang perlu diperhatikan yaitu kendala yang nantinya dihadapi, Kendala merupakan faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi, atau mencegah pencapaian sasaran. Kendala juga berarti kekuatan yang memaksa pembatalan pelaksanaan dalam hal ini sesuatu yang menghalangi Badan Pertanahan Nasional Kota maupun Provinsi dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai lembaga pelayanan masyarakat khususnya pada masalah sengketa pertanahan. Kewenangan penyelesaian sengketa pertanahan pada prinsipnya merupakan kewenangan yang diberikan atau melekat di instansi Badan Pertanahan Nasional. Sebagai Lembaga Pertanahan, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Maupun Provinsi, tentu tidak lepas dari berbagai permasalahan, salah satunya adalah kendala-kendala yang dialami oleh Kantor Badan Pertanahan dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Adapun kendala yang dihadapi dalam proses penyelesaian sengketa mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Panji Satria selaku penata pertanahan pertama dan koordinator kelompok substansi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, beliau menjabarkan terkait kendala yang dihadapi diantaranya :

- a) Para pihak yang diundang untuk menyelesaikan kasus sengketa pertanahan tidak datang atau para pihak yang bersengketa berada diluar kota sehingga tidak bisa hadir pada saat mediasi dilakukan.
- b) Bukti-bukti yang dibutuhkan atau menjadi landasan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan tidak lengkap.
- c) Fisik tanah ditelantarkan atau tidak dipelihara dengan baik oleh pihak Pemohon.

Sejalan dengan teori kewenangan menurut para ahli, merupakan hak yang diberikan kepada pejabat atau institusi untuk bertindak sesuai peraturan perundang-undangan. Kewenangan ini sering dikaitkan dengan kekuasaan hukum dan hak untuk memerintah atau mengambil keputusan, beberapa ahli memberikan definisi yang spesifik, diantaranya:

- a. Max Weber
Mengartikan kewenangan sebagai hak yang ditetapkan dalam tata tertib sosial untuk membuat kebijakan dan keputusan penting.
- b. Philipus M. Hadjon
Dalam hukum tata negara, wewenang adalah kekuasaan hukum (*rechtsmacht*)

c. Elly M. Setiadi dan Usman Kolip

Kewenangan adalah prinsip moral yang searah dengan norma dan nilai dalam menjalankan keputusan publik.

Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi sejalan dengan teori kewenangan yang berwenang mewadahi masyarakat untuk melakukan mediasi dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan, hal ini di atur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Norma yang dijadikan landasan untuk penyelesaian Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi

Dalam ketentuan perundang-undangan ditentukan bahwa sebelum perkara diproses, atau dapat juga selama diproses bahkan sudah diputus oleh Pengadilan tetapi belum mempunyai kekuatan hukum tetap, hakim harus menghimbaukan agar para pihak yang bersengketa supaya berdamai. Seandainya hakim berhasil mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa, maka dibuatlah putusan perdamaian, kedua belah pihak dituntut untuk mematuhi perdamaian yang telah mereka sepakati. Dalam hal ini juga para pihak bisa melakukan proses penyelesaian sengketa melalui mediasi yang mana disini mediator sebagai pihak ketiga sekaligus pihak penengah bagi para pihak yang melakukan proses penyelesaian sengketa melalui mediasi.

Dalam hal mediasi, Syahrizal Abbas menafsirkan secara defenisi dan ketentuan dari mediasi sebagai berikut: Secara etimologi kata "mediasi" berasal dari bahasa Inggris "mediation" dan Latin "mediare" yang berarti berada di tengah. Makna ini menunjuk pada peran yang ditampilkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antara para pihak. Penjelasan istilah mediasi dari sisi kebahasaan (etimologi) lebih menekankan pada keberadaan pihak ketiga yang menjembatani para pihak bersengketa untuk menyelesaikan perselisihannya. Mediator berada pada posisi "tengah dan netral" antara pihak-pihak yang bersengketa dan mengupayakan menemukan sejumlah kesepakatan sehingga mencapai hasil yang memuaskan para pihak yang bersengketa. "Berada di tengah" juga bermakna, mediator harus berada pada posisi netral tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa. Mediator harus mampu menjaga kepentingan para pihak yang bersengketa secara adil dan sama, sehingga menumbuhkan kepercayaan (trust) dari para pihak yang bersengketa.²⁸

Dari ketentuan di atas, dihubungkan dengan sengketa pertanahan, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Bapak Sofyan Djalil telah membuat peraturan baru di bidang pertanahan yang berkaitan dengan aturan penyelesaian kasus pertanahan seperti sengketa, konflik, dan perkara pada tanggal 22 Oktober tahun 2020. Aturan tersebut disebabkan oleh diterbitkan aturan-aturan sebelumnya yang kurang efektif dan mencabut aturan sebelumnya yang pernah dibuat.

Aturan baru tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

²⁸ Syahrizal Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Dan Hukum Nasional*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009. Hlm. 2.

Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. aturan tersebut dibuat untuk menggantikan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Melalui aturan terbarunya, yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tersebut diharapkan segala bentuk penyelesaian kasus pertanahan dapat berjalan lebih efektif dari sebelumnya. Dalam Peraturan Menteri tersebut dijelaskan beberapa aturan dasar penting mengenai prosedur penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Pembahasan pertama jatuh pada ketentuan umum mengenai kasus pertanahan, dimana didalamnya membahas mengenai berbagai macam pengertian tentang kasus pertanahan seperti sengketa, konflik, dan perkara pertanahan. Pembahasan lainnya mengatur dan menjelaskan tentang skema pengaduan, tahapan penyelesaian, penanganan, dan sanksi dalam menyelesaikan kasus pertanahan.

Selain dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, mengingat fenomena permasalahan sengketa pertanahan selalu dan senantiasa ada, maka pemerintah berupaya untuk mengatasi permasalahan tersebut melalui beberapa peraturan perundang-undangan lainnya, diantaranya sebagai berikut:

- a) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Sengketa Pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antar orang perorangan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan pemanfaat atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penguasaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Sedangkan obyek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau Pemerintah Daerah, tanah Negara, tanah Adat dan Ulayat, tanah eskalasi hak barat, tanah hak Nasional, tanah perkebunan, serta jenis kepemilikan lainnya.
- b) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan
- c) Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 menegaskan bahwa Nasional mempunyai Badan Pertanahan tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan peraturan tersebut di atas Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan melakukan negosiasi, mediasi dan memfasilitasi penanganan pihak-pihak yang bersengketa dan mengagaskan kesepakatan diantara para pihak. Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020 tersebut merupakan dasar kewenangan BPN menjadi mediator membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanah cara memutuskan atau memaksakan sebuah penyelesaian, maka peran penyelesaian kasus pertanahan diwujudkan melalui tugas mediator yang secara aktif membantu para pihak dalam

memberikan pemahaman yang benar tentang sengketa yang mereka hadapi dan memberikan alternatif solusi yang terbaik bagi penyelesaian sengketa tersebut. Dengan demikian mediator adalah orang yang memiliki pengetahuan yang cukup luas tentang bidang-bidang terkait yang dipersengketakan oleh para pihak.²⁹

Berdasarkan akta perdamaian dari pemohon Upit Suryati beserta termohon Yani Kusuma Putri dan Nuria Fadila yang diperlihatkan kepada penulis, terkait norma yang menjadi landasan untuk dilangsung mediasi adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, hal ini juga dipertegas oleh Bapak Panji Satria selaku penata pertanahan pertama dan koordinator kelompok substansi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan di kantor pertanahan Kota Bukittinggi, terkait dengan norma yang menjadi landasan pihak Kantor Pertanahan dalam melakukan mediasi terhadap 2 sampel penelitian, beliau menjelaskan bahwa: “Peran BPN/Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan konflik pertanahan mengacu pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Hal ini berkaitan dengan job desknya yang tertera di dalam peraturan tersebut, bagaimana prosedurnya dan bagaimana cara penyelesaiannya tergantung dari jenis aduan dari masyarakat tersebut.”

Terkait norma yang menjadi landasan Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dalam melakukan penyelesaian sengketa melalui mediasi, penulis menyimpulkan bahwa: Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan tersebut dijelaskan beberapa aturan dasar penting mengenai prosedur penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Pembahasan pertama jatuh pada ketentuan umum mengenai kasus pertanahan, dimana didalamnya membahas mengenai berbagai macam pengertian tentang kasus-kasus pertanahan seperti sengketa, konflik, dan perkara pertanahan. Pembahasan lainnya mengatur dan menjelaskan tentang skema pengaduan, tahapan penyelesaian, penanganan, dan sanksi dalam menyelesaikan kasus pertanahan, sehingga penulis berpendapat bahwa aturan ini dapat menjawab dan juga perlindungan bagi masyarakat dalam menghadapi kasus pertanahan melalui mediasi.

Terkait dengan jangka waktu mediasi Non Litigasi dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, tidak secara eksplisit mengatur batas waktu lamanya proses mediasi, adapun mengenai durasi maksimum proses mediasi (yaitu paling lama 30 hari) berasal dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, bukan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Sejalan dengan teori kepastian hukum yaitu jaminan bahwa hukum berlaku dan ditegakkan secara konsisten, sehingga setiap orang dapat mengetahui dengan jelas aturan-

²⁹ Asghar Asyari Zaenal, dkk, “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah”, Jurnal Of Lex Theory, Universitas Muslim Indonesia, Vol.5, No.1, 2024, hlm. 323-325.

aturan yang berlaku dan dapat menyesuaikan perilakunya sesuai dengan hukum. Ini berarti adanya aturan yang jelas, konsisten, dan mudah diakses, serta penegakan hukum yang tidak diskriminatif.

Lebih detailnya teori kepastian hukum mencakup beberapa aspek:

1. Adanya aturan hukum yang jelas dan konsisten
2. Penegakan hukum yang adil dan transparan
3. Peradilan yang mandiri dan objektif
4. Jaminan hak dan perlindungan hukum

Beberapa tokoh yang membahas teori kepastian hukum antara lain:

1. Gustav Radbruch: Radbruch berpendapat bahwa kepastian hukum adalah produk dari hukum dan perundang-undangan, dan merupakan salah satu nilai dasar hukum
2. Jan Michiel Otto: Otto mendefinisikan kepastian hukum sebagai bentuk konkrit aturan hukum yang mengatur perilaku masyarakat.
3. Peter Mahmud Marzuki: Marzuki melihat kepastian hukum sebagai bentuk konkrit aturan hukum yang mengatur perilaku masyarakat.

Dengan demikian, teori kepastian hukum merupakan fondasi penting bagi sistem hukum yang baik, dan menjamin bahwa hukum berfungsi sebagai alat untuk mewujudkan keadilan dan ketertiban sosial, hal ini sejalan dengan Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang bersengketa dengan cara mewadahi masyarakat untuk melakukan mediasi dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan, hal ini di atur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

KESIMPULAN

Setelah dilakukan penelitian mengenai Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi maka kesimpulan yang bisa diambil adalah sebagai berikut :

1. Dari 2 sampel penelitian, faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa adalah 1. Kelebihan penguasaan atas tanah 2. Tanda batas tanah yang tidak permanen, namun secara umum menurut ibu Suhesty dari Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi faktor lain yang mendasari terjadinya sengketa 1).Kurangnya kesadaran hukum: Kurangnya pengetahuan dan kesadaran hukum di kalangan masyarakat dapat menyebabkan sengketa pertanahan. 2).Kurangnya dokumentasi: Kurangnya dokumentasi yang lengkap dan akurat tentang hak-hak atas tanah dapat menyebabkan sengketa. 3).Kurangnya komunikasi: Kurangnya komunikasi yang efektif antara pihak-pihak yang terkait dapat menyebabkan kesalahpahaman dan sengketa.
2. Dari 2 sampel penelitian, proses mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi sebagai berikut: permohonan diajukan oleh Upit Suryati terhadap termohon Yani Kusuma Putri dan Nuria Fadila pada tanggal 13 Mei 2024, mediasi dilakukan pada tanggal 23 Mei 2024 terhadap semua pihak terkait tanpa adanya dilakukan kaukus, pada saat mediasi semua pihak pemohon dan termohon hadir langsung beserta kerabat terdekat, mediasi sendiri

- dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, mediator dalam mediasi ini dilakukan oleh beberapa pihak dari Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi tanpa adanya mediator dari luar atau ahli yang dihadirkan dan mediasi ini tanpa adanya biaya, dalam proses mediasi kendala yang dihadapi pada saat menentukan bentuk perdamaian dari para pihak, hasil mediasi berupa ganti rugi yang dituangkangkan dalam akta perdamaian, namun secara umum menurut bapak Panji Satria mediasi dilakukan dengan tahapan sebagai berikut A. Tahap Persiapan terdiri dari 1. Penerimaan pengaduan: Kantor Pertanahan menerima pengaduan dari pihak yang terkait dalam sengketa pertanahan. 2. Pengkajian awal: Kantor Pertanahan melakukan pengkajian awal untuk menentukan apakah sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi. 3. Pemanggilan pihak terkait: Kantor Pertanahan memanggil pihak-pihak terkait untuk menghadiri mediasi. B. Tahap Mediasi terdiri dari 1. Pembukaan mediasi: Mediator membuka mediasi dan menjelaskan proses mediasi. 2. Penjelasan posisi masing-masing pihak: Pihak-pihak terkait menjelaskan posisi dan kepentingan mereka. 3. Pencarian solusi: Mediator membantu pihak-pihak terkait mencari solusi yang dapat diterima oleh semua pihak. 4. Pengambilan keputusan: Pihak-pihak terkait mengambil keputusan tentang solusi yang akan diterapkan. C. Tahap Penyelesaian terdiri dari 1. Pembuatan kesepakatan: Pihak-pihak terkait membuat kesepakatan tertulis tentang solusi yang telah disepakati. 2. Penandatanganan kesepakatan: Pihak-pihak terkait menandatangani kesepakatan. 3. Pengawasan pelaksanaan kesepakatan: Kantor Pertanahan melakukan pengawasan pelaksanaan kesepakatan. D. Tahap Tindak Lanjut terdiri dari 1. Pengawasan kepatuhan: Kantor Pertanahan melakukan pengawasan kepatuhan pihak-pihak terkait terhadap kesepakatan. 2. Pengambilan tindakan: Jika terjadi pelanggaran kesepakatan, Kantor Pertanahan dapat mengambil tindakan yang diperlukan.
3. Norma yang dijadikan landasan untuk penyelesaian Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan tersebut dijelaskan beberapa aturan dasar penting mengenai prosedur penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Pembahasan pertama jatuh pada ketentuan umum mengenai kasus pertanahan, dimana didalamnya membahas mengenai berbagai macam pengertian tentang kasus kasus pertanahan seperti sengketa, konflik, dan perkara pertanahan. Terkait dengan jangka waktu mediasi Non Litigasi dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, tidak secara eksplisit mengatur batas waktu lamanya proses mediasi, adapun mengenai durasi maksimum proses mediasi (yaitu paling lama 30 hari) berasal dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, bukan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul Kadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, Citra Aditya, Bandung, 2004.

- Ali Achmad Chomzah, Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Penjabat Pembuat Akta Tanah, Bandung, 2002.
- Arie Sukanti, Kewenangan Pemerintahan di Bidang Pertanahan, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Ayu, “Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, MIMBAR HUKUM, Vol. 31, Nomor 3, Oktober 2019.
- Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1980.
- Bambang Eko Supriyadi, Hukum Agraria Kehutanan, Pt Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Bambang Sunggono, Metode Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Bhim Prakoso, “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia”, Journal of Private and Economic Law, Vol. 1, No. 1, Mei 2021.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Hukum Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Tanah Nanisonal, Edisi Revisi, 1999.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, 1997.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta. 2008.
- Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002.
- Bunga Desyana Pratami, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi (Studi Di Kantor Pertanahan Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta), Tesis, Pascasarjana Fakultas Hukum, UII, 2018.
- Djoko Prokoso dan Budian Adi Purwanto, Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria, Ghalia, Jakarta, 1985.
- Elza Syarief, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012.
- Fairuz Syifa Arifin, Pembaruan Agraria Nasional (PAN) Dengan Progam Sertifikasi Tanah Melalui Prona Guna Menyukkseskan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Pemalang, Tesis, Progam Pasca Sarjana, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008.
- Hamidi dan Moh. Abdul latif, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional dalam Yudisia”, Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam, Volume 12, Nomor 1, Juni 2021.
- Harris Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali”, Jurnal Negara Hukum, Vol.2 No.2, hal.287–306, 2011.
- Harsono, B, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional, Jambatan, Jakarta, 2002.
- Hasanah, S, Perbedaan Buku Tanah dengan Sertifikat Tanah, Website, Perbedaan Buku Tanah dengan Sertifikat Tanah, Klinik Hukumonline, 2017.
- Herman Hermit, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Cetakan I Mandar Maju, Bandung,

- 2014.
- Hizkia Natasha Hutabarat, dkk, “Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah”, dalam PATIK, Jurnal Hukum, Volume 10, Nomor 01, April 2021.
- J.B. Daliyo, dkk, “Hukum Agraria “, PT Prenhallindo Jakarta, Jakarta, 2001.
- Maharani Nurdin, “Akar Konflik Pertanahan di Indonesia”, Jurnal Hukum POSITUM Vol. 3, No. 2, Desember 2018.
- Maria S.W. Sumardjono, Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan, Kompas, Jakarta, 2008.
- Maria S.W. Soemardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya, Penerbit Buku Kompas, Jakarta 2008.
- Meise Kalembang, Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kota Jayapura, Tesis, Pascasarjana Fakultas Hukum, Unhas, 2022.
- Muchsin, Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah, Refika Aditama, Bandung, 2007.
- Muhammad Yamin Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Nabila Nastiti Dewi, “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 21 Tahun 2020 (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Surabaya)”, Jurnal Magister Ilmu Hukum, Vol.14 No. 1, 2024.
- Ni Made Rian Ayu Sumardani, I Nyoman Bagiastra, “Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik-Acta Comitatus”, Jurnal Kenotariatan, Vol. 6, No. 2, 2021.
- Nia Kurniati, “Mediasi-Arbitase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah”, Jurnal Sosiohumaniora, Volume 18 No. 3 Nopember 2016.
- Nur Basuki Winanrno, Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi, laksana ediatama, Yogyakarta, 2008.
- Ny. Arie S. Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta: 2005.
- PP No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, IKI, 1998
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor: 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pranata Hukum, “Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah, Jurnal Ilmu Hukum”, Universitas Bandar Lampung, Vol 10, Nomor.1, 2015.
- Prinsip kesatuan hukum agraria ini sama nilainya dengan gagasan yang diajukan oleh wawasan nusantara. Lihat AP. Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bandung: 2008.
- Putri, C. A, Gunarto, “Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Pross Peralihan Hak Atas Tanah”, Jurnal Akta, Vol. 5, No. 1, 2018.

- Rachmadi Usman, Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2003.
- Rahmi, E., “Wajah Baru” PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia (Studi PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT”, Jurnal Notaril, Vol.1, 2016.
- Ria Andanari dan Sigit Handoko, “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo”, Jurnal kewarnegaraan, Vol.3, No.1, 2020.
- Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Mandar Maju, Bandung, 1991.
- Sarjita, Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa, Tugujogja Pustaka, Edisi Revisi, Yogyakarta, 2005.
- Silabus Pelatihan Mediator, Indonesian Institute for conflict Tranformation, Jakarta, 2006.
- Soerjono Soekanto, Penelitian Hukum Normatif, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, 1989.
- Suardi, Hukum Agraria, BP IBLAM, Jakarta, 2005.
- Suhanan Yosua, Hak Atas Tanah Timbul, Restu Agung, Jakarta, 2010.
- Susansti Adi Nugroho, Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa, JakPrinsiarta, Kencana, 2019.
- Syahrizal Abbas, Mediasi Dalam Prespektif Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional, Kencana Perenda Media Group, Jakarta, 2009.
- Takdir Rahmadi, Mediasi penyelesaian melalui pendekatan Mufakat, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Tjetjep Samsuri, Kajian Teori, Kerangka Konsep dan Hipotesi Penelitian, Makalah di sampaikan pada semilokaPenyusunan Program PLSP Pamong Belajar dan Staf Administrasi Balai Pengembangan Kelompok Belajar Sumatera Barat, Tanggal 26 Mei s.d. 23 Juni 2003.
- Udin Narsudin, Substansi Notaris dan PPAT Dalam Praktik, Nas Media Pustaka, Yogyakarta, 2022.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
<http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>

