

# Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Dengan Cara Mediasi Dihubungkan Dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

## Settlement of Overlapping Land Disputes Through Mediation Is Linked to the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 21 of 2020 Concerning Handling and Settlement of Land Cases

Sugiarto<sup>[1]</sup>, Hernawati<sup>[2]</sup>, Juli Asril<sup>[3]</sup>

Magister Ilmu Hukum, Sekolah Pascasarjana, Universitas Langlangbuana

<sup>[1]</sup> E-mail : [hukum1sugiarto@yahoo.com](mailto:hukum1sugiarto@yahoo.com). <sup>[2]</sup> E-mail : [hernawatiras57@gmail.com](mailto:hernawatiras57@gmail.com). <sup>[3]</sup> E-mail : [batununggalno8@yahoo.com](mailto:batununggalno8@yahoo.com)

---

### ARTICLE INFO

#### *Article history*

Received [30 September 2025]

Revised [02 Oktober 2025]

Accepted [02 Oktober 2025]

Available Online [02 Oktober 2025]

---

### ABSTRACT

*Land is an important resource that often causes conflicts, one of which is overlapping ownership certificates. This conflict leads to legal uncertainty and hinders land utilization. The government, through the National Land Agency (BPN), resolves this issue through peaceful mediation. This study examines how the Bandung City Land Office conducts mediation to resolve disputes arising from overlapping certificates.*

*The research method used is descriptive with a normative juridical approach, collecting data through interviews, observations, and literature review. Qualitative analysis is conducted to understand the mediation process, the cancellation of problematic certificates, and the stages of dispute resolution in accordance with applicable regulations. The results of this study can serve as a reference for developing land mediation systems and assist in formulating policies that ensure legal certainty and protect land rights.*

---

### ABSTRAK

Tanah adalah sumber daya penting yang sering menimbulkan konflik, salah satunya adalah

---

*Keyword: Kantor pertanahan, Mediasi, Overlapping,*

---

*pembatalan sertifikat ,  
Peraturan Menteri ATR/BPN  
No. 21 Tahun 2020, Sengketa  
pertanahan, Tanah,*

tumpang tindih sertifikat kepemilikan. Konflik ini menyebabkan ketidakpastian hukum dan menghambat pemanfaatan tanah. Pemerintah, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), menyelesaikan masalah ini dengan mediasi damai. Penelitian ini mengkaji bagaimana Kantor Pertanahan Kota Bandung melaksanakan mediasi dalam menyelesaikan sengketa tumpang tindih sertifikat.

Pendekatan yuridis normatif diterapkan dalam metode penelitian yang bersifat deskriptif, di mana informasi dikumpulkan melalui studi literatur, wawancara, serta pengamatan langsung. Analisis dilakukan secara kualitatif untuk memahami proses mediasi, pembatalan sertifikat yang bermasalah, dan tahapan penyelesaian sengketa sesuai peraturan yang berlaku. Temuan dalam studi ini berpotensi dijadikan referensi untuk menyusun kebijakan yang memberikan jaminan kepastian hukum dan menjaga hak kepemilikan tanah, sekaligus mendukung pengembangan mekanisme mediasi di bidang pertanahan

© 2020 MJN. All rights reserved.

---

## A. PENDAHULUAN

Penting sekali artinya demi keberlangsungan hidup baik bagi manusia maupun bagi semua makhluk hidup di bumi, tanah menjadi aset utama pembangunan yang perlu berada dalam penguasaan negara demi kesejahteraan masyarakat, sebagaimana diatur dalam “Undang-Undang Dasar Agraria Nomor 5 Tahun 1960”.<sup>1</sup> Karena tanah sangat terbatas dan bernilai vital, konflik atas tanah sering terjadi akibat

perbedaan kepentingan dan ketidakseimbangan penguasaan tanah di masyarakat. Konflik ini menjadi tantangan masif pada manajerial sumber daya agraria di Indonesia.<sup>2</sup>

Jenis-jenis sengketa pertanahan sangat beragam, mulai dari sengketa penggarapan, pelanggaran landreform, sengketa perdata, pengadaan tanah bagi

---

<sup>1</sup> Mochammad Tauhid, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, STPN Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 3.

<sup>2</sup> Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 1

perkebunan, hingga sengketa tanah ulayat.<sup>3</sup> Penyebab utama konflik meliputi ketidakmerataan penguasaan tanah, ketidaksesuaian penggunaan lahan, kurangnya pengakuan hak masyarakat adat, serta permasalahan administratif seperti sertifikat palsu, tumpang tindih (overlapping), dan pembatalan sertifikat. Hal ini menyebabkan sengketa tanah sulit diselesaikan dan berdampak negatif pada masyarakat.<sup>4</sup>

Pemerintah berupaya menyelesaikan sengketa tanah dengan cepat dan damai agar tanah yang disengketakan dapat segera dimanfaatkan kembali.<sup>5</sup> Mediasi menjadi salah satu pendekatan utama dalam skema Penyelesaian Sengketa Alternatif (Alternative Dispute Resolution/ADR), sejalan dengan prinsip-prinsip Pancasila serta ketentuan dalam Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 mengenai Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Konflik. Melalui jalur ini, perselisihan dapat diselesaikan secara damai melalui musyawarah, tanpa perlu menempuh proses peradilan yang

berlarut-larut dan berisiko menimbulkan perpecahan.<sup>6</sup>

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peranan krusial sebagai lembaga mediasi dikala menyelesaikan sengketa pertanahan. BPN mengedepankan prinsip "win-win solution", yakni penyelesaian yang memberikan keuntungan semua sisi, hingga dapat menghindari konflik berkepanjangan dan memberikan keadilan bagi para pihak yang bersengketa. Pelaksanaan mediasi oleh BPN juga mencerminkan penerapan regulasi pemerintah yang diatur dalam "Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006".<sup>7</sup>

Satu dari sekian sengketa yang kerap muncul ialah sengketa tanah overlapping, di mana satu petak tanah mempunyai dua sertifikat hak milik yang berlainan. Contoh kasus di Kota Bandung memperlihatkan adanya dua sertifikat yang sah atas satu bidang tanah, yang menimbulkan konflik penguasaan fisik dan kepemilikan. Sengketa ini menyebabkan tanah tidak produktif dan merugikan kedua belah pihak.

---

<sup>3</sup> Edi As'Adi, *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2000, hlm. 1

<sup>4</sup> Lutfi I Nasoetion, *Konflik Pertanahan (Agraria) Menuju Keadilan Agraria*, Yayasan AKATIGA, Bandung, 2002, hlm. 112

<sup>5</sup> Gunawan Wiradi, *Masalah Pembaruan Agraria: Dampak Land Reform terhadap Perekonomian Negara*, (Makalah tidak diterbitkan), 2001, hlm. 4.

<sup>6</sup> Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, Minnesota, West Publishing, USA, 2003, hlm. 1002

<sup>7</sup> Takdir Rahmadi, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 66

Pemerintahan Indonesia mengatur administrasi pertanahan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan amandemennya. Regulasi ini mengatur proses pencatatan data fisik dan legal terkait tanah, serta penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Kendati demikian, sertifikat kepemilikan tanah tidak secara otomatis menjamin perlindungan hukum mutlak, sebab pihak lain masih bisa mengajukan klaim dengan bukti yang sah.

Kondisi ini mencerminkan bahwa jaminan hukum terhadap kepemilikan tanah masih lemah dan membutuhkan sistem penyelesaian sengketa yang lebih efisien.<sup>8</sup>

Sertifikat tanah menjadi alat bukti utama dalam sengketa pertanahan, namun keputusan akhir tetap berada di tangan pengadilan yang memeriksa bukti fisik, administratif, dan yuridis untuk menentukan pemilik sah.<sup>9</sup> Proses ini seringkali memakan waktu lama dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat yang bersengketa.<sup>10,11</sup>

Mediasi di BPN sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah overlapping diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum dan kepastian status kepemilikan bagi masyarakat.<sup>12</sup> Pendekatan ini sesuai dengan agenda BPN dan amanat "TAP MPR RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam", yang menekankan penyelesaian konflik agraria secara adil serta sistematis.<sup>13</sup>

Penelitian mengenai pemecahan masalah sengketa tanah overlapping lewat pengantaraan masih terbatas dan sebagian besar fokus pada aspek jual beli atau pelaksanaan mediasi tanpa menitikberatkan pada perlindungan hukum dan kepastian status kepemilikan. Oleh karena itu, kajian ini menegaskan pentingnya mediasi yang menjamin kejelasan regulasi untuk individu yang berkepentingan pada sengketa tanah.

Kesimpulannya, pemecahan masalah sengketa tanah overlapping lewat pengantaraan dalam BPN merupakan upaya strategis untuk mewujudkan keadilan sosial

<sup>8</sup> Franz Magniz Suseno, *Etika Politik*, Gramedia, Jakarta, 2003, hlm. 334

<sup>9</sup> Didin Hafidhuddin, *Agar Layar Tetap Berkembang : Upaya Menyelamatkan Ummat*, Gema Insani Press, Jakarta, 2006, hlm. 249

<sup>10</sup> Juhaya S.Praja, *Filsafat Hukum Islam*, Lathifah Press, Tasikmalaya, 2009, hlm. 72

<sup>11</sup> Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum Perspektif Sosial*, Nusa Media, Bandung, hlm.

<sup>12</sup> M.Syamsi Ali, *Dai Muda di New York City*, Gema Insani Press, Jakarta, 2007, hlm. 272

<sup>13</sup> Ferry Irawan Febriansyah, *Keadilan Berdasarkan Pancasila Sebagai Dasar Filosofis dan Ideologi Bangsa*, DIH Jurnal Ilmu Hukum, 2017, hlm.1

dan kejelasan aturan pada manajerial tanah di Indonesia. Pendekatan tersebut mengedepankan musyawarah mufakat, menghindari konflik berkepanjangan, dan mendukung pembangunan berkelanjutan dengan menjamin hak-hak masyarakat atas tanahnya

## B. TINJAUAN PUSTAKA

### 1. Hukum Pertanahan Setelah Berlaku UUPA

#### a. Pengertian Tanah dan Agraria di UUPA

UUPA "UU No. 5 Tahun 1960 mendefinisikan agraria secara luas meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam (Pasal 1 ayat 2)", dengan tanah selaku permukaan bumi yang amat krusial bagi kehidupan dan kesejahteraan rakyat.<sup>14</sup> Effendi Perangin (tahun tidak diketahui) menyatakan bahwa "hukum tanah mengatur hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga dan hubungan hukum konkret".<sup>15</sup>

#### b. Hak Menguasai Negara

Sebagai lembaga yang mewakili kedaulatan rakyat, negara diberi wewenang

untuk menguasai tanah, perairan, serta wilayah udara sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang bertujuan mencapai kemakmuran rakyat. Kewenangan ini mencakup pengaturan, penggunaan, dan pemeliharaan sumber daya alam tersebut.<sup>16</sup>

#### c. Hak Atas Tanah

Negara, yang bertindak sebagai perwujudan kedaulatan rakyat, memiliki kewenangan untuk menguasai unsur bumi, air, dan ruang angkasa sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>17</sup>

#### d. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), "hak milik merupakan bentuk hak atas tanah yang paling kuat, bersifat permanen, dan dapat diwariskan." Sementara itu, berdasarkan Pasal 28 ayat 1, "Hak Guna Usaha (HGU) adalah izin untuk memanfaatkan lahan yang berada di bawah penguasaan langsung negara, khususnya untuk keperluan sektor pertanian, perikanan, atau peternakan." Dalam Pasal 35 UUPA disebutkan bahwa

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 1994, hlm.4

<sup>15</sup> St. Paul Minn, *Black's Law Dictionary*, 2005, West Publishing Co, dalam Boedi Harsono *Hukum Agraria Indonesia*, hlm.4.

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.10

<sup>17</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.9

“Hak Guna Bangunan (HGB) memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan milik pribadi.” Adapun Hak Pakai, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 41, adalah “hak untuk memanfaatkan dan/atau mengambil hasil dari tanah milik negara maupun tanah milik individu.”

#### e. Sengketa dan Konflik Pertanahan

Rusmadi Murad (tahun tidak diketahui) menyatakan bahwa "sengketa hak atas tanah timbul dari pengaduan keberatan dan tuntutan hak atas tanah". "Sengketa atau konflik pertanahan muncul karena berbagai kondisi seperti komunikasi buruk, perbedaan nilai, atau data yang tidak lengkap (Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020)".<sup>18</sup> Mediasi oleh BPN menjadi cara penyelesaian sengketa yang diutamakan (PMA/KBPN No. 21/2020).<sup>19</sup>

#### f. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diadakan guna menjamin kejelasan hukum (Pasal 19 UUPA). "Penerbitan sertipikat memberikan kejelasan serta perlindungan hukum pada pemegang hak atas tanah".<sup>20</sup>

## 2. Problematika Sengketa Dan Konflik Pertanahan

### a. Praktik Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Penyelesaian sengketa pertanahan lewat jalur pengadilan memiliki banyak kekurangan, seperti birokrasi yang rumit, periode yang panjang, serta biaya tinggi. Dengan demikian, dibutuhkan mekanisme penyelesaian nonlitigasi yang bersifat kolaboratif serta mampu mengakomodasi kepentingan semua pihak yang terlibat. Mekanisme ini dikenal sebagai "Alternatif Penyelesaian Sengketa (Alternative Dispute Resolution - ADR)", yang mencakup berbagai pendekatan seperti mediasi, negosiasi, arbitrase, serta konsiliasi. Alternative Dispute Resolution (ADR) mengedepankan prinsip musyawarah dan kesepakatan bersama, sehingga metode penyelesaian yang bersifat mengikat secara sepihak (ajudikatif) tidak termasuk dalam cakupannya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, ADR didefinisikan sebagai proses penyelesaian konflik di luar jalur peradilan yang disetujui oleh para pihak, melalui cara-cara seperti konsultasi,

<sup>18</sup> Hadimulyo, *Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan.* ( Jakarta:ELSAM, 1997). hlm 13

<sup>19</sup> Tatu Afifah, *Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Pusat*

*Pemerintahan Provinsi Banten Di Kabupaten Serang,* Tesis, Universitas Indonesia, Depok, 2010,

<sup>20</sup> Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary, Minnesota,* West Publishing, USA, 2003, hlm. 1002

perundingan, mediasi, konsiliasi, maupun pendapat ahli. Secara khusus, negosiasi adalah perundingan langsung tanpa pihak ketiga, mediasi melibatkan mediator independen yang tidak berwenang memutuskan, dan konsiliasi menggunakan pihak ketiga yang aktif memberikan usulan solusi tanpa kekuatan mengikat .

b. Praktik Penyelesaian Sengketa

Pertanahan melalui Cara Mediasi

Mediasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengikuti prosedur yang ketat serta terstandarisasi, selayaknya yang dikelola pada "Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007" dan Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016.<sup>21,22</sup> Proses mediasi dimulai dengan pengaduan yang harus disertai dokumen pendukung, kemudian dilakukan pemeriksaan kelengkapan berkas dan pengumpulan data fisik serta yuridis oleh pejabat yang bertanggung jawab.<sup>23</sup> Selanjutnya, dilakukan pengkajian mendalam untuk mengidentifikasi pokok masalah, penyebab, dampak, dan alternatif penyelesaian. Para pihak yang bersengketa dipanggil untuk mengikuti mediasi dengan prinsip

musyawarah untuk mufakat. Jika mediasi berhasil, kesepakatan dituangkan dalam berita acara dan perjanjian tertulis yang dapat dikuatkan dengan akta perdamaian di hadapan notaris dan didaftarkan ke pengadilan negeri agar memiliki kekuatan hukum mengikat. Jika mediasi gagal, para pihak berhak mengajukan sengketa ke pengadilan.<sup>24</sup>

c. Contoh Kasus Overlapping

Penerbitan Sertipikat Tanah

Sistem hukum pertanahan di Indonesia mengakui diferensiasi hak atas tanah yang menyebabkan adanya pendaftaran hak atas tanah dan penguasaan fisik yang berbeda lembaga. Kasus overlapping sertipikat tanah, seperti yang terjadi di Kota Payakumbuh dan Bandung, memperlihatkan dua sertipikat yang diterbitkan untuk bidang tanah yang sama atau berhimpitan, menimbulkan konflik kepemilikan dan penguasaan. Penyebab utama overlapping adalah kelalaian petugas pengukur, informasi yang tidak akurat dari pemohon, dan administrasi pertanahan yang tidak tertib. Pemecahan sengketa overlapping tersebut dilaksanakan lewat konsiliasi di BPN dengan

<sup>22</sup> Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016

<sup>23</sup> Melina, E., Firdaus, F., & Hasanah, U. (2016). Penerapan Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru (Doctoral dissertation, Riau University).

<sup>24</sup> Kurniati, N., & Fakhriah, E. L. (2017). BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016. *Sosiohumaniora*, 19(2), 95-105.

hasil kesepakatan damai yang dituangkan dalam berita acara mediasi dan perjanjian perdamaian yang mengikat secara hukum. Keberadaan sertipikat yang tumpang tindih menimbulkan ketidakpastian hukum dan mengurangi produktivitas tanah, sehingga penyelesaian sengketa ini penting untuk menjamin kepastian dan keadilan

### C. METODE PENELITIAN

Pendekatan kajian yang dimanfaatkan pada penulisan tesis ini ialah metode deskriptif melalui metode yuridis normatif. Kajian ini memiliki tujuan guna memberi gambaran secara sistematis mengenai pelaksanaan mediasi oleh Kantor BPN dalam penyelesaian sengketa pertanahan akibat overlapping sertifikat. Lokasi penelitian ditentukan di BPN Kota Bandung, mengingat kewenangan dan dekatnya lokasi pada tempat tinggal peneliti. Jenis data yang dimanfaatkan mencakup data primer yang diperoleh melalui observasi serta wawancara langsung, serta data sekunder yang berasal dari studi kepustakaan seperti peraturan perundang-undangan, buku, dokumen resmi, serta opini para ahli hukum. Acuan data hukum yang dimanfaatkan berisikan sumber hukum sekunder, tersier, serta primer. Metode pengumpulan data dilaksanakan melalui studi pustaka, angket,

serta wawancara, sementara analisis data menggunakan metode kualitatif dengan cara mengolah dan menguraikan data secara sistematis untuk menarik kesimpulan dari permasalahan sengketa pertanahan overlapping.

### D. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 1. Peranan Badan Pertanahan Nasional di dalam menangani sengketa tanah dengan cara mediasi yang terindikasi overlapping objek bidang tanah dikaitkan dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Kantor Pertanahan Kota Bandung merupakan lembaga pemerintah yang bertugas menyelenggarakan administrasi pertanahan, termasuk menyelesaikan kasus sengketa pertanahan. Salah satu bentuk penyelesaiannya adalah melalui mediasi, selaras aturan yang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN berikan. Dalam menangani sengketa, kantor ini menjunjung prinsip keadilan, keterbukaan, dan netralitas, serta tidak memihak pada salah satu pihak.

Sebagai mediator, Kantor Pertanahan hanya memfasilitasi proses dialog dan tidak mengambil keputusan. Perannya adalah membantu pihak-pihak yang bersengketa dalam merumuskan permasalahan, bertukar informasi, mencairkan suasana konflik, serta menyusun solusi bersama yang mengarah pada kesepakatan atau win-win solution. "Mediasi ini dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan".

Prosedur mediasi dimulai dari pengaduan masyarakat melalui loket atau sistem daring, yang disertai dokumen pendukung seperti bukti kepemilikan tanah. Setelah diverifikasi, petugas melakukan pengumpulan dan analisis data fisik dan yuridis, serta mengidentifikasi pokok persoalan. Para pihak kemudian diundang hadir dalam pertemuan mediasi yang difasilitasi oleh petugas Kantor Pertanahan. Diharapkan pihak yang hadir adalah prinsipal langsung, bukan hanya kuasa hukumnya, untuk memudahkan proses penyelesaian.

Mediasi dilaksanakan secara bertahap, mulai dari pra-mediasi, klarifikasi, hingga agenda pertemuan. Jika kesepakatan tercapai, hasilnya dituangkan

dalam akta perdamaian yang bisa didaftarkan ke pengadilan agar memiliki kekuatan hukum. Sebaliknya, jika mediasi gagal karena ketidakhadiran atau ketidaksepakatan, para pihak tetap dapat melanjutkan ke jalur hukum.

Namun dalam praktiknya, terdapat berbagai kendala. Beberapa di antaranya adalah dokumen tanah yang belum terdigitalisasi, kurangnya keterbukaan dari salah satu pihak, adanya kepentingan yang bertentangan dengan hukum, hingga sikap egois dari pihak bersengketa. Selain itu, kapasitas dan netralitas mediator juga menjadi faktor penting yang menentukan keberhasilan mediasi.

"Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020" hadir selaku penyempurnaan melalui regulasi sebelumnya, menggantikan Permen No. 11 Tahun 2016 dan Perka BPN No. 3 Tahun 2011. Aturan baru ini memberikan pedoman yang lebih jelas tentang jenis kasus, tahapan penyelesaian, mekanisme pengaduan, serta sanksi yang dapat dikenakan. Dengan landasan hukum ini, diharapkan proses penyelesaian sengketa pertanahan, khususnya melalui mediasi, dapat berlangsung lebih efisien serta memberi kejelasan hukum untuk semua yang turut serta.

## 2. Proses penyelesaian sengketa tanah yang cacat administrasi dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah

### a. Pembatalan Hak Atas Tanah karena Cacat Administrasi

"Pasal 64 PP No. 18 Tahun 2021 mengelola bahwa pembatalan hak atas tanah sebab cacat administrasi dapat dilakukan jika tanah tersebut baru diterbitkan, belum dialihkan atau sudah dialihkan namun tanpa iktikad baik, dan masih pada periode waktu lima tahun semenjak sertifikat terbit". Jika melebihi lima tahun, pembatalan harus dilakukan melalui pengadilan. Selain itu, pembatalan juga dapat terjadi tanpa batasan waktu jika terdapat overlapping hak atas tanah.

### b. Dasar Hukum dan Mekanisme Pembatalan

"Permen ATR No. 21 Tahun 2020" mengatur lebih lanjut tentang "pembatalan produk hukum karena cacat administrasi atau yuridis". Pembatalan dapat dilakukan kepada keputusan pejabat pertanahan jika

terbukti terdapat kesalahan dalam prosedur administrasi, seperti pengukuran, penerbitan sertifikat, atau tumpang tindih hak. Prosedur pembatalan melibatkan tahapan pengaduan, pengkajian, kajian, gelar awal, gelar akhir, ekspos hasil, serta perampungan.

### c. Prosedur Penanganan Pengaduan

Pengaduan atas tumpang tindih hak bisa diajukan oleh perorangan, badan hukum, atau instansi melalui loket maupun daring. Pengaduan harus disertai identitas dan bukti-bukti yang mendukung. Setelah diverifikasi, pengaduan ditindaklanjuti dengan pengkajian kasus, gelar awal untuk merumuskan rencana penanganan, serta penelitian mendalam terhadap data fisik, yuridis, dan lapangan. Penelitian menghasilkan Berita Acara yang menjadi dasar dalam penyelesaian.

### d. Penyelesaian dan Penetapan Keputusan

Jika hasil penelitian cukup kuat, dilakukan gelar akhir untuk menentukan penyelesaian. Penyelesaian dapat berupa pembatalan sertifikat, perdamaian, atau penolakan permohonan.

Keputusan pembatalan dikeluarkan oleh Kepala KanWil ataupun Menteri selaras kewenangan. Dasar pembatalan mencakup berbagai bentuk kesalahan administrasi hingga adanya putusan pengadilan yang menyatakan hadirnya cacat hukum atau pemalsuan pada langkah penerbitan hak.

e. **Kendala Implementasi**

Pada pelaksanaannya, penerapan pembatalan hak kepemilikan tanah akibat kesalahan administratif, terutama dalam perkara pertindihan lahan, menghadapi berbagai kendala di lapangan. Salah satunya adalah kurangnya data yang lengkap dan akurat, serta keterbatasan koordinasi antar instansi terkait. Di Kantor Pertanahan Kota Bandung, penanganan kasus semacam ini memerlukan proses panjang dan kompleks, yang seringkali terkendala oleh birokrasi dan beban kerja petugas.

## E. KESIMPULAN DAN SARAN

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memegang peran krusial dalam menengahi sengketa lahan, khususnya melalui upaya mediasi. Hal ini telah diatur secara rinci

dalam “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.” Selain itu, aturan hukum yang mengatur pembatalan hak atas tanah karena adanya kesalahan administratif juga telah ditetapkan dengan jelas dalam peraturan pemerintah. Dengan demikian, regulasi ini menyediakan landasan hukum yang kuat bagi semua pihak yang terlibat dalam perselisihan. Untuk memperkuat efektivitas penanganan konflik pertanahan serta mencegah terjadinya kasus serupa di masa mendatang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN disarankan untuk terus mengembangkan digitalisasi sistem pertanahan, meningkatkan keterbukaan informasi, serta memperluas layanan dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan mekanisme penyelesaian sengketa yang terbuka dan profesional.

## DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 1994, hlm.4
- Didin Hafidhuddin, *Agar Layar Tetap Berkembang : Upaya Menyelamatkan Ummat*, Gema Insani Press, Jakarta, 2006, hlm. 249
- Edi As'Adi, *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2000, hlm. 1
- Ferry Irawan Febriansyah, *Keadilan Berdasarkan Pancasila Sebagai Dasar Filosofis dan Ideologi Bangsa*, DIH Jurnal Ilmu Hukum, 2017, hlm.1

- Franz Magniz Suseno, *Etika Politik*, Gramedia, Jakarta, 2003, hlm. 334
- Gunawan Wiradi, *Masalah Pembaruan Agraria: Dampak Land Reform terhadap Perekonomian Negara*, (Makalah tidak diterbitkan), 2001, hlm. 4.
- Hadimulyo, *Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. ( Jakarta:ELSAM, 1997). hlm 13
- Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, Minnesota, West Publishing, USA, 2003, hlm. 1002
- Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, Minnesota, West Publishing, USA, 2003, hlm. 1002
- Juhaya S.Praja, *Filsaafat Hukum Islam*, Lathifah Press, Tasikmalaya, 2009, hlm. 72
- Kurniati, N., & Fakhriah, E. L. (2017). BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016. *Sosiohumaniora*, 19(2), 95-105.
- Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum Perspektif Sosial*, Nusa Media, Bandung, hlm.
- Lutfi I Nasoetion, *Konflik Pertanahan (Agraria) Menuju Keadilan Agraria*, Yayasan AKATIGA, Bandung, 2002, hlm. 112
- M.Syamsi Ali, *Dai Muda di New York City*, Gema Insani Press, Jakarta, 2007, hlm. 272
- Melina, E., Firdaus, F., & Hasanah, U. (2016). Penerapan Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru (Doctoral dissertation, Riau University).
- Mochammad Tauhid, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, STPN Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 3.
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 1
- Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016
- St. Paul Minn, *Black's Law Dictionary*, 2005, West Publishing Co, dalam Boedi Harsono *Hukum Agraria Indonesia*, hlm.4.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.9
- Takdir Rahmadi, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 66
- Tatu Afifah, *Pelepasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Banten Di Kabupaten Serang*, Tesis, Universitas Indonesia, Depok, 2010,
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.10