

# ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENGATURAN PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI PADA BADAN PERTAHANAN NASIONAL

Abdul Aziz,<sup>1</sup> Hisbul Luthfi Ashsyarofi,<sup>2</sup> Yandri Radhi Anadi.<sup>3</sup>

## ABSTRACT

*Land dispute resolution through mediation is an alternative dispute resolution method aimed at achieving a peaceful, expeditious, and low-cost resolution. The National Land Agency (BPN) has the authority to facilitate mediation as stipulated in Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 21 of 2020 concerning the Handling and Settlement of Land Cases. This study uses a normative legal research method with a statutory and conceptual approach. The research results indicate that the existing regulations for land dispute resolution through mediation have a clear legal basis, namely the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, Law Number 30 of 1999 concerning Arbitration and Alternative Dispute Resolution, and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 21 of 2020.*

**Key words:** *Land Dispute Resolution, Mediation, National Land Agency, Legal Certainty.*

## ABSTRAK

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang bertujuan mewujudkan penyelesaian secara damai, cepat, dan berbiaya ringan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan memfasilitasi mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi telah memiliki dasar hukum yang jelas, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020.

**Kata kunci :** Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Mediasi, Badan Pertanahan Nasional, Kepastian Hukum.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas hukum

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Unisma

<sup>3</sup> Dosen Fakultas Hukum Unisma

**PENDAHULUAN**

Tanah merupakan sumber daya agraria yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena berfungsi sebagai sarana produksi, ruang hidup, dan penunjang pembangunan nasional. Melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, negara menegaskan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial dan harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Seiring meningkatnya pembangunan, pertumbuhan penduduk, dan kebutuhan masyarakat terhadap tanah, potensi terjadinya sengketa pertanahan juga semakin meningkat sehingga diperlukan penyelesaian yang mampu memberikan keadilan dan kepastian hukum.

Sengketa pertanahan dapat terjadi akibat tumpang tindih hak, kesalahan administrasi, sengketa batas tanah, maupun penguasaan tanpa hak. Penyelesaian sengketa tersebut dapat ditempuh melalui jalur litigasi maupun nonlitigasi. Salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang banyak digunakan adalah mediasi karena mengedepankan musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama (*win-win solution*), sehingga prosesnya relatif lebih cepat, sederhana, dan berbiaya ringan.

Dalam bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan memfasilitasi penyelesaian sengketa melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pengaturan tersebut menunjukkan komitmen pemerintah dalam mendorong penyelesaian sengketa secara damai di luar pengadilan.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa meskipun mediasi memiliki berbagai keunggulan dibandingkan penyelesaian melalui litigasi, efektivitas pengaturan hukum mengenai mediasi pertanahan masih memerlukan kajian lebih lanjut, khususnya mengenai kedudukan hukum hasil mediasi, pelaksanaan kesepakatan para pihak, serta jaminan kepastian hukum terhadap hasil penyelesaian sengketa.

Oleh karena itu, diperlukan analisis yuridis terhadap pengaturan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi pada Badan Pertanahan Nasional untuk menilai sejauh mana pengaturan yang berlaku telah mampu mewujudkan kepastian hukum serta mendukung penyelesaian sengketa pertanahan secara efektif, adil, dan berkelanjutan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konspetual. Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Pengaturan Penyelesaian Sengketa Petanahan Melalui Mediasi Pada Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan**

Mediasi merupakan salah satu bentuk alternatif penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui proses perundingan dengan bantuan pihak ketiga yang netral (mediator) untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan tanpa memiliki kewenangan memutus sengketa. Penyelesaian sengketa melalui mediasi didasarkan pada kesepakatan sukarela para pihak, sehingga diharapkan mampu menghasilkan penyelesaian yang adil dan saling menguntungkan (win-win solution).

Pelaksanaan mediasi di Indonesia memiliki landasan hukum yang kuat, yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang mengakui penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak. Selain itu, dalam penyelesaian sengketa pertanahan, mekanisme mediasi diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan sebagai pedoman penyelesaian sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional.

Dalam pelaksanaannya, mediasi berpedoman pada beberapa asas, yaitu asas sukarela, itikad baik, kerahasiaan, netralitas mediator, kesetaraan para pihak, serta musyawarah untuk mufakat. Penerapan asas-asas tersebut bertujuan untuk menjamin bahwa proses mediasi berlangsung secara adil, terbuka, tidak memihak, serta memberikan kesempatan yang sama kepada para pihak dalam mencapai kesepakatan tanpa adanya unsur paksaan.

Tujuan utama mediasi adalah membantu para pihak menyelesaikan sengketa secara damai melalui kesepakatan bersama, sehingga dapat menghindari proses litigasi yang umumnya memerlukan waktu, biaya, dan prosedur yang lebih panjang. Selain itu, mediasi juga berfungsi menjaga hubungan baik para pihak, mengurangi potensi konflik yang berkepanjangan, serta mewujudkan penyelesaian sengketa yang efektif, efisien, dan memberikan kepastian hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui Badan Pertanahan Nasional, proses mediasi dilaksanakan melalui beberapa tahapan sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011, yang meliputi penelitian dan pengolahan data pengaduan, penelitian lapangan,

penyelenggaraan gelar kasus, penyusunan risalah hasil pengolahan data, penyiapan berita acara, surat atau keputusan, serta monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan sengketa. Tahapan tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan secara sistematis untuk menjamin tercapainya penyelesaian yang adil, efektif, dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

#### **B. Analisis Yuridis Terhadap Pengaturan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Pada Badan Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum**

Mediasi pertanahan merupakan salah satu mekanisme alternatif penyelesaian sengketa (Alternative Dispute Resolution) yang dilakukan di luar pengadilan melalui proses perundingan dengan bantuan pihak ketiga yang netral (mediator). Mediasi memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa pertanahan karena memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mencapai kesepakatan secara sukarela melalui musyawarah, sehingga penyelesaiannya lebih sederhana, cepat, berbiaya ringan, serta mampu menjaga hubungan baik di antara para pihak dibandingkan dengan penyelesaian melalui jalur litigasi. Meskipun putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, proses litigasi sering kali memerlukan waktu yang panjang, biaya yang besar, dan berpotensi menimbulkan konflik baru akibat adanya pihak yang menang dan pihak yang kalah. Oleh karena itu, mediasi menjadi salah satu mekanisme penyelesaian sengketa yang semakin dikedepankan dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.

Pengaturan mengenai penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi memiliki landasan hukum yang cukup kuat dalam sistem hukum Indonesia. Secara konstitusional, Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin hak setiap orang atas kepastian hukum yang adil, sedangkan Pasal 33 ayat (3) memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur penguasaan dan pemanfaatan tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selanjutnya, pengaturan mengenai hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan memperoleh dasar hukum melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Khusus mengenai mediasi pertanahan, ketentuan tersebut dipertegas melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus

Pertanahan yang mengatur prosedur, tahapan, serta kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam memfasilitasi penyelesaian sengketa melalui mediasi.

Berdasarkan pengaturan tersebut, Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai fasilitator yang mempertemukan para pihak untuk mencapai kesepakatan melalui musyawarah tanpa memiliki kewenangan menjatuhkan putusan yang mengikat sebagaimana lembaga peradilan. Keberadaan pengaturan tersebut memberikan kepastian mengenai prosedur penyelesaian sengketa, kewenangan mediator, serta tahapan pelaksanaan mediasi sehingga masyarakat memiliki pedoman hukum yang jelas dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur nonlitigasi. Selain itu, mekanisme mediasi juga memberikan manfaat berupa penyelesaian yang lebih cepat, efisien, dan berorientasi pada tercapainya kesepakatan bersama (*win-win solution*).

Meskipun demikian, pengaturan mediasi pada Badan Pertanahan Nasional masih memiliki beberapa kelemahan yang memengaruhi terwujudnya kepastian hukum. Hasil mediasi hanya memiliki kekuatan mengikat sebagai perjanjian keperdataan dan belum memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana akta perdamaian yang dihasilkan melalui mediasi di pengadilan. Selain itu, belum terdapat pengaturan mengenai mekanisme pengawasan terhadap pelaksanaan hasil mediasi maupun sanksi yang tegas bagi pihak yang tidak melaksanakan isi kesepakatan. Akibatnya, apabila salah satu pihak mengingkari hasil mediasi, pihak lainnya masih harus menempuh gugatan baru melalui pengadilan sehingga tujuan mediasi sebagai penyelesaian sengketa yang sederhana, cepat, dan berbiaya ringan belum sepenuhnya tercapai.

Oleh karena itu, penyempurnaan pengaturan mengenai mediasi pada Badan Pertanahan Nasional perlu dilakukan agar tidak hanya memberikan kepastian hukum secara normatif, tetapi juga menjamin efektivitas pelaksanaan hasil mediasi. Penyempurnaan tersebut dapat dilakukan melalui penguatan kedudukan hukum hasil mediasi, pengaturan mekanisme pengawasan terhadap pelaksanaan kesepakatan, serta harmonisasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 dengan peraturan perundang-undangan lain yang mengatur alternatif penyelesaian sengketa. Dengan adanya pengaturan yang lebih komprehensif, mediasi diharapkan mampu memberikan perlindungan hukum, kepastian hukum, dan kemanfaatan yang lebih optimal bagi para pihak dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

## **KESIMPULAN**

1. Pengaturan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi pada Badan Pertanahan Nasional memiliki dasar hukum yang jelas, yaitu Pasal 28D ayat (1) dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020. Peraturan tersebut mengatur mekanisme mediasi mulai dari penerimaan pengaduan hingga kesepakatan perdamaian, dengan Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai fasilitator dalam membantu para pihak mencapai penyelesaian sengketa melalui musyawarah.
2. Berdasarkan analisis yuridis, pengaturan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi pada Badan Pertanahan Nasional telah memberikan kepastian hukum dalam aspek prosedural, tetapi belum pada pelaksanaan hasil mediasi. Hasil mediasi belum memiliki kekuatan eksekutorial dan pelaksanaannya masih bergantung pada itikad baik para pihak. Oleh karena itu, diperlukan penyempurnaan pengaturan mengenai kedudukan hukum hasil mediasi dan mekanisme pelaksanaannya agar memberikan kepastian hukum yang lebih optimal.

## **SARAN**

### **1. Bagi Pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional**

Perlu dilakukan penyempurnaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, khususnya mengenai kedudukan hukum hasil mediasi, mekanisme pengawasan, dan langkah hukum apabila kesepakatan tidak dilaksanakan, guna meningkatkan efektivitas mediasi dan kepastian hukum bagi masyarakat.

### **2. Bagi Badan Pertanahan Nasional**

Perlu meningkatkan kualitas pelaksanaan mediasi melalui peningkatan kompetensi mediator, penyusunan standar operasional prosedur yang lebih terperinci, serta penguatan koordinasi dengan lembaga peradilan dan instansi terkait. Langkah tersebut diharapkan dapat meningkatkan keberhasilan mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan secara damai dan berkelanjutan.

### **3. Bagi Peneliti Selanjutnya**

Penelitian ini masih terbatas pada pendekatan hukum normatif yang berfokus pada analisis peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, penelitian

selanjutnya disarankan menggunakan pendekatan empiris atau sosio-yuridis untuk mengkaji efektivitas pelaksanaan mediasi pada Kantor Pertanahan di berbagai daerah, sehingga dapat diperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai implementasi mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdurrahman. (1995). “Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria”. Bandung: Alumni,  
Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan  
Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, 2008,
- Chomzah, Ali Achmad. (2002). “Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Penjabat  
Pembuat Akta Tanah”. Bandung: Alumni.
- Dyah Ochtorina Susanti, A’an Efendi, Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika, 2018,  
Galih Orlando, Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Menangani Sengketa  
Pertanahan, Jurnal Notarius, Volume 3 Nomor 2, 2017,
- Gustav Radbruch, Legal Philosophy (Filsafat Hukum), diterjemahkan oleh Satjipto  
Rahardjo, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Joenadi Efendi, Johny Ibrahim, Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris,  
Jakarta, Kencana, 2016,
- Lucky Julyadi, Skripsi, Universitas Pasundan.
- Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi,  
Jakarta: Kompas, 2009
- N. P. R. Rosy, K. O., Mangku, D. G. S., & Yulianti, ‘Peran Mediasi Dalam Penyelesaian  
Sengketa Tanah Adat Setra Karang Rupit Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas  
Ib’, Ganesha Law Review, 2.2 (2020),
- Nicky A, dkk, Efektivitas Mediasi Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di  
Luar Pengadilan, Media Hukum Indonesia (MHI)
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21  
Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Jakarta: Kencana, 2017,
- Rachmadi Usman, Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, Bandung: Citra  
Aditya Bakti, 2013,
- Restya A. Putri, Hamzah, & Rohaini. “Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan  
Melalui Proses Mediasi di Badan Pertanahan.” Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial &  
Hukum, 2026.

- Rizqi, M. “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir.” *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 2025
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI Press, 1981.
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum: Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta, 2007.
- Suratman dan Philips Dillah, Metode Penelitian Hukum, Bandung: Alfabeta, 2013.
- Syahrizal Abbas, Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional, Jakarta: Kencana, 2011.
- Takdir Rahmadi, Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat, Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28D ayat (1) dan Pasal 33 ayat (3).
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa; Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana, 2016.
- Urip Santoso, Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Edisi Pertama, Jakarta: Kencana, 2012.
- Yudha C. A., Ridwan A, Jalur Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia, *Jalrev*, Volume 01 Nomor 02, 2019.