



# Analisis Yuridis Peranan Kantor ATR/BPN terhadap Penyelesaian Permasalahan Sengketa Batas Tanah

Rr. Luh Sekar N.S<sup>1</sup>, Nabila Mauldy E<sup>2</sup>, Shofia Hanifa<sup>3</sup>, Fanim Angelina Sabila<sup>4</sup>, M. Pradana Putra<sup>5</sup>, Baihaqi Abdul Hakim<sup>6</sup>, Indira Swasti G.B<sup>7\*</sup>

<sup>1,2,3,4,5,6,7</sup> Program Studi Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Tidar Magelang; [sekarsukma518@gmail.com](mailto:sekarsukma518@gmail.com), [nabilamldy@gmail.com](mailto:nabilamldy@gmail.com), [shofiahanifah66@gmail.com](mailto:shofiahanifah66@gmail.com), [fanimsabila@gmail.com](mailto:fanimsabila@gmail.com), [danap8930@gmail.com](mailto:danap8930@gmail.com), [baihaqiabdulhakim@gmail.com](mailto:baihaqiabdulhakim@gmail.com), [indira\\_sgb@untidar.ac.id](mailto:indira_sgb@untidar.ac.id)

**Abstrak:** Indonesia merupakan negara agraris dengan total luas daratan sebesar 1,81 juta km<sup>2</sup> yang mencakup 1,2% dari luas daratan di dunia. Hal tersebut tentunya juga membuka peluang akan adanya permasalahan pertanahan yang dapat mengganggu stabilitas kondisi sosial serta ekonomi di Indonesia. Salah satu permasalahan pertanahan yang kerap kita jumpai yaitu adanya ketidakpastian mengenai kepemilikan tanah yang kemudian hal tersebut dapat menimbulkan ketidakadilan dan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya. Sehingga hal tersebut menjadi dorongan bagi penulis untuk mengeksplorasi lebih lanjut terkait peran krusial kantor pertanahan dalam menangani sengketa batas tanah sebagai elemen penting dalam sistem administrasi pertanahan. Tujuan penelitian ini untuk memberikan wawasan yang lebih dalam tentang bagaimana peran kantor pertanahan dapat diperkuat untuk meningkatkan efektivitas mereka dalam mengatasi sengketa batas tanah yang kompleks. Metode penelitian ini bersifat deskriptif yang bertujuan untuk mengumpulkan informasi spesifik tentang individu, situasi, atau gejala lainnya. Jenis penelitian ini berupa hukum normatif empiris, serta jenis data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Teknik analisis data pada penelitian ini dengan menggunakan teknik analisa kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah Peran Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan sengketa batas tanah melibatkan berbagai mekanisme, seperti badan peradilan, arbitrase, dan alternatif penyelesaian sengketa, termasuk mediasi, sementara pendaftaran tanah di ATR/BPN merupakan langkah krusial dalam menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan mencegah konflik terkait pertanahan.

**Katakunci:** Batas Tanah, Penyelesaian Sengketa, Sengketa

DOI:

<https://doi.org/10.47134/ijlj.v1i4.2333>

\*Correspondensi: Indira Swasti G.B

Email: [indira\\_sgb@untidar.ac.id](mailto:indira_sgb@untidar.ac.id)

Received: 07-04-2024

Accepted: 13-05-2024

Published: 22-06-2024



**Copyright:** © 2024 by the authors. Submitted for open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

**Abstract:** Indonesia is an agrarian country with a total land area of 1.81 million square kilometers, covering 1.2% of the world's land area. This, of course, also opens up opportunities for land issues that can disrupt social and economic stability in Indonesia. One of the land issues often encountered is the uncertainty regarding land ownership, which can lead to injustice and losses for those involved. Hence, this serves as a motivation for the author to further explore the crucial role of the land office in handling land boundary disputes as an essential element in the land administration system. The purpose of this research is to provide deeper insights into how the role of the land office can be strengthened to enhance their effectiveness in addressing complex land boundary disputes. This research method is descriptive, aiming to gather specific information about individuals, situations, or other phenomena. The type of research is empirical normative law, and the data used are primary and secondary data. Data analysis technique in this research uses qualitative analysis. The result of this research is that the role of the Land Office in resolving land boundary disputes involves various mechanisms, such as judicial bodies, arbitration, and alternative dispute resolution, including mediation, while land registration at the ATR/BPN is a crucial step in ensuring legal certainty over land ownership and preventing land-related conflicts.

**Keywords:** Land Boundary, Dispute Resolution, Dispute.

## Pendahuluan

Kompleksitas situasi kepemilikan tanah di Indonesia semakin meningkat, terlebih Indonesia merupakan negara agraris yang luas daratannya mencakup 1,2% dari total luas daratan yang ada di dunia. Tanah sendiri merupakan salah satu dari sumber daya alam yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa agar dibermanfaat dan dipergunakan dengan sebaik baiknya sebagai kekayaan nasional (Rondonuwu, n.d.). Pemanfaatan tanah tersebut berjalan lurus dengan kebutuhan masyarakat pada kehidupan sehari-hari. Manusia memerlukan tanah sejak ia lahir hingga bahkan meninggal dunia, dalam kehidupan sehari-hari masyarakat tentunya memerlukan tanah sebagai salah satu kebutuhan pokoknya yaitu tempat tinggal, bahkan ketika meninggal dunia pun tanah juga diperlukan sebagai tempat dikuburkannya jasad manusia tersebut.

Adanya pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dan kemajuan pembangunan yang meluas di berbagai wilayah akan mempengaruhi munculnya dampak yang signifikan terhadap tata kelola pertanahan (Sari, n.d.). Dari pertumbuhan populasi serta perluasan pembangunan tersebut menciptakan tekanan besar terhadap ketersediaan serta pemanfaatan lahan, yang kemudian dapat memicu konflik terkait kepemilikan dan batas tanah. Sengketa pertanahan menjadi semakin kompleks seiring dengan adanya peralihan lahan untuk kepentingan infrastruktur, perumahan, maupun proyek-proyek pembangunan lainnya (Sitohang & Siambaton, n.d.). Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam terhadap dinamika sengketa pertanahan menjadi semakin penting untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum. Keterlibatan lembaga pemerintahan, seperti Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), menjadi kunci dalam menangani dan merespons dinamika sengketa pertanahan ini.

Salah satu upaya dalam mengatasi serta menyelesaikan permasalahan terkait sengketa pertanahan, pemerintah Indonesia telah mengambil langkah proaktif melalui Kementerian ATR/BPN (Sumardjono et al., 2008). Upaya tersebut tercermin dalam diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Syah, 2019). Oleh karena itu, melalui penelitian ini, diharapkan dapat mengungkap aspek-aspek krusial dalam peran kantor pertanahan untuk memberikan solusi yang efektif serta berkelanjutan dalam menghadapi tantangan maupun permasalahan di bidang pertanahan utamanya dalam penanganan penyelesaian sengketa batas tanah.

### Batas Tanah

Batas tanah dapat diartikan sebagai konsepsi yang mengidentifikasi perbatasan dua atau lebih bagian properti tanah. Dalam struktur peraturan mengenai batas tanah telah diatur dalam Pasal 21 dan 22 Peraturan Menteri Negeri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Patok merupakan penanda yang ditempatkan pada tiap sudut batas tanah, juga dapat dipasang pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut (Abe & Witasari, 2021). Patok memiliki peran yang penting dalam proses pendaftaran tanah, yaitu sebagai tanda yang dijadikan acuan oleh pihak lain untuk mengetahui letak dan batas tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh seseorang. Dengan patok

yang jelas dan terawat dengan baik, batas-batas tanah menjadi lebih terdefiniskan secara jelas dan sulit diperselisihkan. Hal ini tentunya dapat mencegah atau mengurangi terjadinya konflik antara pemilik tanah atau pihak-pihak terkait di kemudian hari.

### Sengketa

Sengketa merupakan suatu hal yang dapat menimbulkan adanya perbedaan pandangan atau pendapat, sedangkan konflik merupakan suatu perselisihan. Sengketa pertanahan merupakan adanya selisih paham terkait pertanahan yang terjadi antara perorangan, badan hukum maupun lembaga pemerintahan yang mana hal tersebut akan menimbulkan dampak yang signifikan bagi kehidupan sosio-politis (Wirawan, 2023). Adanya konflik sengketa yang banyak terjadi sekarang ini dapat timbul dari kesalahan yang dilakukan pada masa lalu dan harus diselesaikan pada masa sekarang.

Munculnya berbagai sengketa disebabkan oleh berbagai faktor pendorong seperti data tanah yang keliru, sehingga sering kali dijumpai sertifikat ganda dengan nama pemilik yang berbeda – beda, adanya tumpang tindih kepemilikan atas tanah yang dapat menyebabkan dua belah pihak maupun lebih dapat mengatasnamakan tanah yang sama, hal tersebut dapat memicu adanya konflik mengenai hak kepemilikan atas tanah (Devi & Hutapea, 2019). Sebagai bentuk tindak lanjut dari adanya permasalahan pertanahan tersebut, tentunya juga diperlukan adanya proses penyelesaian permasalahan tersebut. Upaya penyelesaian kasus sengketa tersebut harus dilakukan dengan berdasarkan fakta hukum yang sah serta dasar hukum yang kuat ataupun mengikat.

### Badan Pertanahan Nasional (BPN)

BPN merupakan lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu menjalankan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional maupun sektoral. Dibentuknya BPN merupakan suatu bentuk tindak lanjut dari adanya Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 sebagai bentuk nyata pengembangan Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang kedudukannya berada dibawah serta bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden (Kurniati, 2016).

Fungsi BPN sendiri antara lain untuk pengolahan data dan informasi dibidang pertanahan, penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan, kerjasama dengan lembaga-lembaga lain dan melakukan pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah, serta untuk pembinaan fungsional dan pembinaan lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan dan melakukan latihan sumber daya manusia di bidang pertanahan

### Metode

Penelitian ini bersifat deskriptif yang bertujuan untuk mengumpulkan informasi spesifik tentang individu, situasi, atau gejala lainnya. Jenis penelitian ini berupa hukum normatif empiris, yaitu mengkaji permasalahan yang dihadapi dengan teori, konsep, asas hukum, undang-undang, dan peraturan yang terkait. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

seluruhnya menjadi acuan dalam penelitian hukum normatif ini. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi lapangan serta studi kepustakaan. Jenis data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Teknik analisis data pada penelitian ini dengan menggunakan teknik analisa kualitatif.

## Hasil dan Pembahasan

### Peranan Kantor ATR/BPN Dalam Menangani Kasus Sengketa Batas Tanah

Kantor ATR/BPN merupakan sebuah instansi negara yang mengurus mengenai pendataan tanah, pembuatan sertipikat tanah, melakukan penetapan hak atas tanah, hingga penyelesaian sengketa tanah (Wowor, 2014). Dibentuknya BPN ini dilatarbelakangi oleh upaya pelaksanaan tugas pemerintahan terkait pertanahan dengan penyesuaian berdasarkan undang-undang yang saat ini diberlakukan oleh pemerintahan, selain itu esensi lain dari dibentuknya BPN yaitu sebagai pelaksana dalam hal agraria dan tata ruang Indonesia. Peraturan yang memuat mengenai tugas atau peranan dari BPN yaitu Peraturan Presiden Republik Indonesia No.20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Seperti yang telah dituliskan di atas, bahwa salah satu peranan dari BPN yaitu menyelesaikan sengketa tanah (Harsono, 2003).

Timbulnya sengketa atas tanah tersebut bukan merupakan hal yang tidak biasa, karena pada dasarnya tanah memiliki peran penting dalam hal keberlanjutan kehidupan masyarakat. Sehingga hal tersebut membuat hal yang seharusnya tidak dilakukan justru dilakukan oleh masyarakat agar mendapatkan tanah yang mana hal tersebut juga dilakukan demi keberlanjutan hidupnya (Mujiburohman, 2018). Di sini lah BPN hadir dengan turut serta membawa perannya untuk menyelesaikan sengketa yang timbul akibat permasalahan tanah pada masyarakat. Beberapa hal yang dapat dilakukan oleh BPN dalam menyelesaikan sengketa batas tanah yaitu sebagai berikut:

- a. Memastikan kegiatan pemeliharaan serta pendaftaran tanah berjalan dengan baik.

Hal tersebut dapat dilakukan dengan merawat dokumen-dokumen penting terkait kegiatan pendaftaran tanah, menyesuaikan antara pengolahan data baik fisik maupun yuridis telah sesuai (Jamil, 2020). Hal tersebut dilakukan sesuai dengan apa yang tercantum dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. Dilakukannya hal tersebut juga sebagai upaya untuk memastikan agar data selalu terbaharui dan terarsipkan dengan benar oleh lembaga yang berwenang.

- b. Melakukan pengukuran dan penetapan batas tanah.

Dengan melakukan pengukuran dan penetapan batas tanah yang sah berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa. Pengukuran ini dilakukan untuk membuat peta bidang tanah yang menunjukkan batas-batas tanah yang sah dan penetapan batas yang dilakukan oleh BPN bersifat final dan mengikat bagi para pihak yang bersengketa (Kisi, 2020).

- c. Memberikan pendampingan hukum bagi pihak yang bersengketa.

Kantor ATR/BPN juga dapat memberikan pendampingan hukum kepada pihak yang terlibat dalam sengketa batas tanah. Mereka dapat memberikan informasi mengenai prosedur hukum yang harus diikuti dan membantu dalam

penyusunan bukti-bukti yang diperlukan. Setelah itu BPN memberikan fasilitas sebagai mediator bagi para pihak guna menciptakan sebuah keputusan dan kesepakatan yang damai.

d. Sebagai mediator bagi para pihak yang bersengketa.

BPN dapat membantu para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan damai melalui musyawarah dan mufakat. Kantor BPN memfasilitasi pertemuan antara pihak yang bersengketa agar mendapatkan kesepakatan damai. Akan tetapi BPN tidak memiliki kewenangan dalam memutuskan perkara sengketa batas tanah (El-Sayegh, 2020). BPN hanya sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa. Ketika proses mediasi yang dilakukan oleh BPN tidak berhasil mencapai kesepakatan damai, para pihak juga dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

e. Sebagai ahli di dalam pengadilan.

Ketika mediasi tidak mendapatkan keputusan yang damai dan kemudian pihak mengajukan gugatan ke pengadilan. BPN berperan sebagai ahli yang memberikan bukti-bukti dan keterangan ahli di pengadilan. Bukti yang diberikan untuk pengadilan yaitu surat-surat tanah, peta bidang tanah, dan hasil pengukuran tanah. Keterangan yang diberikan oleh BPN mengenai batas tanah, status tanah dan nilai tanah. Ketika pengadilan telah memberikan keputusan maka Kantor BPN wajib melaksanakan keputusan tersebut (Acemoglu, 2020). Yang dimaksud adalah ketika pengadilan harus membagi tanah menjadi dua maka BPN harus melakukan pengukuran ulang dan pembagian tanah sesuai dengan keputusan yang telah diputuskan di pengadilan. Setelah sudah melaksanakan pengukuran dan penetapan itu, maka BPN akan membuatkan sertifikat hak tanah yang baru dan diberikan kepada para pihak.

### **Tanggung Jawab Kantor ATR/BPN Selaku Lembaga Pertanahan Dalam Proses Penyelesaian Sengketa Batas Tanah**

Permasalahan sengketa pertanahan tentunya bukan menjadi hal yang asing di masyarakat, terutama permasalahan sengketa batas tanah. Permasalahan tersebut kerap kali dijumpai di masyarakat, permasalahan tersebut umumnya timbul karena salah satu pihak merasa dirugikan akibat merasa bahwa pihak lain telah melebihi batas tanah miliknya dan memasuki wilayah miliknya. Atas permasalahan tersebut Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional turut memiliki tanggung jawab penting dalam menyelesaikan sengketa batas tanah, dimana hal tersebut telah diatur dalam Permen ATR/BPN No 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Pejabat pertanahan setempat memiliki tanggung jawab untuk membantu menyelesaikan sengketa atas tanah yang terjadi di wilayahnya (Murad, 1991).

Kasus sengketa dan konflik pertanahan sendiri memiliki beberapa golongan yang di klasifikasikan menjadi 3 yaitu kasus berat, kasus sedang dan kasus ringan. Masing-masing dari klasifikasi tersebut pastinya memiliki kriteria masing-masing, kasus sengketa berat memiliki ciri-ciri melibatkan banyak pihak serta nantinya akan mengakibatkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan, sedangkan untuk kasus sengketa sedang memiliki ciri-ciri sengketa antar pihaknya memiliki administrasi yang cukup jelas dan tidak

mengakibatkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan, dan yang terakhir kasus sengketa ringan yaitu kasus pengaduan maupun permohonan petunjuk administratif dan penyelesaiannya hanya dengan surat petunjuk penyelesaian kepada pengadu saja.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Indonesia memiliki tanggung jawab yang krusial dalam menangani dan menyelesaikan sengketa batas tanah, sebuah permasalahan yang dapat memiliki dampak signifikan terhadap stabilitas sosial dan ekonomi di berbagai wilayah (Illankoon, 2022). Tanggung jawab ini mencakup berbagai tahap, mulai dari upaya administratif hingga pelaksanaan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Pada tingkat administratif, BPN bertanggung jawab untuk merespons permohonan dan gugatan terkait sengketa batas tanah, dengan menetapkan batas tanah secara jelas dan transparan. Pentingnya tanggung jawab BPN juga tercermin dalam pelaksanaan putusan PTUN yang berkaitan dengan tugas pokoknya, yaitu penerbitan sertifikat tanah (Nadida & Tanawijaya, 2023).

Selain itu, mengacu kepada beberapa tingkatan kategori sengketa yang disebutkan di atas maka dalam hal ini BPN dapat membantu dalam proses penyelesaian sengketa ringan dengan melakukan upaya penyelesaian secara mediasi antara kedua belah pihak yang bersengketa. Akan tetapi, hal tersebut tidak menjadi jaminan bahwa sengketa akan selesai di tahap itu (Sinha, 2020). Sehingga, dalam hal ini terdapat kemungkinan sengketa tersebut akan berjalan rumit sehingga upaya mediasi yang dijumpai oleh BPN tidak dapat menemukan kata damai bagi kedua belah pihak. Apabila dalam penyelesaian sengketa oleh BPN tersebut pada akhirnya tidak menemui kata damai maka selanjutnya sengketa akan dilanjutkan dengan menempuh jalur pengadilan. Dalam jalur pengadilan tersebut BPN tentunya masih memiliki andil untuk membantu penyelesaian sengketa tersebut, dalam hal ini BPN akan dimintai keterangannya demi kelancaran proses penyelesaian sengketa tersebut. Selain itu implementasi pelaksanaan tanggung jawabnya dalam menyelesaikan sengketa batas tanah BPN juga dapat berinisiatif untuk berperan sebagai fasilitator penyelesaian sengketa tersebut. Hal tersebut dapat dilakukan dengan mengacu kepada Pasal 17 Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa dalam tahap tersebut merupakan salah satu kewenangan dari kementerian untuk dapat melakukan pengkajian dari permasalahan yang disengketakan tersebut (Liu, 2019; Menger, 2019). Proses pengkajian tersebut dapat dimulai dengan mencari tahu lebih mendalam mengenai kronologi permasalahan yang menimbulkan adanya sengketa tersebut, kemudian pengumpulan barang bukti yang dapat berupa data yuridis, data fisik serta data pendukung lainnya. Setelahnya, dalam pengkajian tersebut maka juga dilakukan pemeriksaan kondisi riil di lapangan. Dalam kegiatan pemeriksaan lapangan tersebut dilakukan penyesuaian antara data yang sudah didapat sebelumnya dengan kondisi lapangan secara langsung. Selain pencocokan, guna memperkuat barang bukti tentu dibutuhkan adanya keterangan saksi-saksi dari pihak terkait, lalu setelah mendapatkan keterangan dari saksi serta pihak-pihak terkait dapat dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai batas bidang tanah, gambar ukur, gambar situasi dalam surat ukur, maupun peta bidang tanah (Zhang, 2019). Kemudian setelah semua terpenuhi, maka dalam melakukan tanggung jawabnya tersebut BPN diwakili oleh pejabatnya akan membuat laporan penyelesaian sengketa tersebut. Upaya penyelesaian sengketa ini dapat berakhir setelah dilakukannya pemaparan dari hasil

pengkajian tersebut, lalu setelahnya Kepala Kantor BPN atau Menteri ATR/BPN dapat menerbitkan surat keputusan terkait hasil akhir dari sengketa tersebut.

Dalam proses penyelesaian sengketa ini, ATR/BPN juga dapat berperan sebagai mediator dalam proses mediasi untuk mencapai keputusan perdamaian antara kedua belah pihak yang bersengketa (Putra et al., 2022). BPN berperan sebagai pihak penengah yang dapat memberikan solusi terhadap permasalahan yang sedang terjadi. ATR/BPN juga dapat melakukan investigasi terhadap klaim-klaim yang telah diajukan oleh kedua pihak yang sedang bersengketa, dapat juga memeriksa bukti-bukti kepemilikan atas tanah dan dokumen-dokumen lainnya yang diperlukan (Cyphers, 2019). Berdasarkan hasil investigasi dan analisis yang telah dilakukan, ATR/BPN dapat mengambil keputusan maupun memberikan rekomendasi terkait penyelesaian sengketa tersebut. Dalam hal ini ATR/BPN harus dapat menyelesaikan sengketa secara adil dan putusannya dapat diterima oleh kedua belah pihak, sehingga tidak ada salah satu pihak yang masih merasa bahwa dirinya dirugikan.

ATR/BPN juga dapat melakukan pendataan dan pencatatan tanah sebagai bentuk tugas dan tanggung jawabnya (Soltani, 2022). Pendataan dan pencatatan tanah tersebut harus dilakukan secara akurat agar batas-batas tanah dapat terlihat dengan jelas dan untuk memastikan data kepemilikan atas tanah tersebut didokumentasikan dengan baik. Dalam proses pendataan dan pencatatan tersebut juga mencakup beberapa proses diantaranya melakukan pengukuran lapangan terlebih dahulu oleh tim survey, pengukuran dan pemetaan. Setelah pengukuran dilakukan, data-data yang diperoleh mencakup batas-batas tanah akan dicatat secara detail (Angevine, 2020). ATR/BPN juga bertanggung jawab untuk memastikan data kepemilikan tanah terdokumentasikan dengan baik, mereka mengklaim kepemilikan dengan dokumen yang sah seperti sertifikat, akta jual-beli, surat tanah, dan dokumen legal lainnya. Sehingga, dengan demikian kantor ATR/BPN memegang peran kunci dalam menjaga ketertiban dan keadilan terkait pemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia, termasuk dalam penyelesaian sengketa batas tanah.

### **Peranan Pendaftaran Tanah Yang Dilakukan Di Kantor ATR/BPN Dalam Upaya Pengurangan Potensi Sengketa Pertanahan**

Tanah dan keberadaan manusia mempunyai keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan. Setiap bidang tanah yang dimiliki seseorang perlu didokumentasikan dengan bukti kepemilikan. Jika seseorang sudah mendaftarkan sebidang tanah, maka ia bisa mendapatkan bukti kepemilikannya. Proses pendaftaran ini diperlukan karena dokumentasi kepemilikan jelas diperlukan ketika menangani transaksi terkait tanah, seperti pembelian dan penjualan tanah. Pemegang hak atas tanah wajib mendaftarkan harta miliknya. Pendaftaran hak atas tanah mempunyai arti penting karena memberikan rasa aman kepada pemilik tanah atas harta bendanya sekaligus memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Tercantum dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran hak atas tanah dimaksudkan untuk memberikan kejelasan dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah (Ramadhani, 2021). Selain itu, hal ini melibatkan pelaksanaan sistem pengelolaan lahan yang terorganisir dengan baik.

Supaya kepastian hukum kepemilikan tanah terjamin, pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR) merupakan langkah

yang penting. Prosedur pendaftaran tanah melibatkan pendaftaran awal dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (Helbig, 2021). Menurut hasil wawancara yang dilakukan bersama Ibu Amini selaku salah satu karyawan di Kantor pertanahan Kota Magelang pada tanggal 29 Januari 2024, diketahui data jumlah permohonan pekerjaan pendaftaran tanah pada bulan november 2023 sampai dengan januari 2024 sebanyak 629 pendaftar. Pada bulan november 2023 tercatat sebanyak 188 pendaftar, pada bulan desember 2023 tercatat sebanyak 228 pendaftar, dan pada bulan Januari 2024 sebanyak 213 pendaftar.

Pendaftaran tanah adalah suatu prosedur administrasi pemerintahan yang ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai pelaksana untuk bertindak pada bidang tanah yang perlu didaftarkan (Kansanga, 2019). Proses pengumpulan dan analisa informasi hukum dan fisik mengenai bidang-bidang tanah yang perlu didaftarkan disebut dengan pelaksanaan pendaftaran tanah.

Masih banyak lahan yang dikelola masyarakat yang tidak didaftarkan, hal ini merupakan salah satu dampak terjadinya sengketa atau konflik pertanahan. Masyarakat merasa lahan tersebut sudah bisa digarap meski belum ada sertifikat. Masyarakat cenderung mengabaikan bahwa hanya setelah tanah terdaftar maka perlindungan hak seseorang untuk menguasai tanah dapat terjamin. Sejauh ini, dorongan hukum untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia tentu akan membantu penyelesaian konflik pertanahan. Sebab, ketiadaan bukti kepemilikan atas penguasaan tanah tentu akan mendorong munculnya konflik dan perselisihan terkait pertanahan, baik antara masyarakat dengan pemerintah, antara masyarakat dengan dunia usaha, maupun antar individu.

Dengan begitu, untuk mengatasi berbagai permasalahan sengketa tanah tersebut pemerintah melakukan upaya percepatan pendaftaran tanah melalui berbagai program pendaftaran pertanahan yang tentunya tetap sesuai dengan koridor hukum Kementerian ATR/BPN. Salah satu hasil dari program pembaharuan dalam pendaftaran tanah yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Adanya program tersebut tidak terlepas dari amanat Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program PTSL tersebut merupakan program pendaftaran tanah yang dilakukan dengan bersamaan untuk seluruh objek pendaftaran tanah yang ada di wilayah hukum Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan. Pendaftaran tanah dengan program ini dilakukan dengan cara pengumpulan berbagai data yang meliputi data yuridis dan data fisik dari suatu objek pendaftaran tanah. Adanya Program PTSL ini selain untuk mendorong percepatan pendaftaran tanah tentunya memiliki keunggulan lainnya yang tentunya hal tersebut akan sangat berdampak bagi masyarakat. Melalui program ini pendaftaran tanah akan lebih mudah untuk dimengerti oleh masyarakat serta tentunya biaya pendaftaran tanah dengan program ini akan lebih terjangkau. Dengan proses yang lebih mudah dimengerti dan dengan biaya yang lebih terjangkau program PTSL ini mampu meningkatkan kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah sehingga dalam hal ini diharapkan program PTSL juga membawa peran penting dalam upaya pengurangan potensi terjadinya sengketa karena masyarakat memiliki kesadaran dalam pendaftaran tanah.

Menurut Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Hadi Cahyanto bahwa untuk mempercepat pemberian sertifikat terhadap seluruh bidang tanah di Indonesia, selain untuk memberi kepastian hukum, percepatan sertifikat. dan juga untuk meminimalisir potensi sengketa dan konflik pertanahan, bahwa pentingnya melakukan pencegahan dalam penyelesaian kasus pertanahan untuk menekan jumlah sengketa, konflik dan perkara yang terus ada, bahkan bisa jadi terus bertambah. Supaya tidak bertambah bahkan menurun, penyelesaian kasus sengketa ini harus dibarengi dengan upaya pencegahan terjadinya sengketa, lalu upaya yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional ini untuk meminimalisir terjadinya sengketa tanah atau biasa disebut mafia tanah dengan cara melakukan mediasi kepada masyarakat. Bahwa penanganan masalah pertanahan khususnya jalur mediasi itu tidak dipungut biaya apapun, sehingga masyarakat mempunyai antusias untuk menyelesaikan masalahnya.

## Simpulan

Peran Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan sengketa batas tanah adalah dengan menanganinya melalui badan peradilan, arbitrase, dan alternatif penyelesaian sengketa. Selain itu, permasalahan tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi. BPN bertugas mengurus dan menyelesaikan sengketa batas tanah, mulai dari tindakan administratif hingga melaksanakan putusan PTUN yaitu penerbitan sertifikat tanah. Agar kepastian hukum atas kepemilikan tanah terjamin, pendaftaran tanah di ATR/BPN merupakan langkah yang penting. Pendaftaran hak atas tanah memberikan rasa aman kepada pemilik tanah atas harta bendanya sekaligus memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Ketiadaan bukti kepemilikan atas penguasaan tanah tentu akan mendorong munculnya konflik dan perselisihan terkait pertanahan, baik antara masyarakat dengan pemerintah, antara masyarakat dengan dunia usaha, maupun antar individu. Pendaftaran tanah di ATR/BPN merupakan langkah krusial dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah.

## Daftar Pustaka

- Abe, R. S., & Witasari, A. (2021). Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Pengukuran Ulang Tanah Sebagai Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*.
- Acemoglu, D. (2020). Trust in state and nonstate actors: Evidence from dispute resolution in pakistan. *Journal of Political Economy*, 128(8), 3090–3147. <https://doi.org/10.1086/707765>
- Angevine, W. M. (2020). Transition Periods in the Diurnally-Varying Atmospheric Boundary Layer Over Land. *Boundary-Layer Meteorology*, 177(2), 205–223. <https://doi.org/10.1007/s10546-020-00515-y>
- Cyphers, L. A. (2019). Policy design to support cross-boundary land management: The example of the Joint Chiefs Landscape Restoration Partnership. *Land Use Policy*, 80, 362–369. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.09.021>
- Devi, R. S., & Hutapea, M. M. (2019). Tinjauan yuridis terhadap pendaftaran hak atas tanah melalui proyek pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) Di Kantor Badan

- Pertanahan Nasional Kota Medan. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 47–86.
- El-Sayegh, S. (2020). Construction disputes in the UAE: Causes and resolution methods. *Buildings*, 10(10). <https://doi.org/10.3390/BUILDINGS10100171>
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Helbig, M. (2021). Integrating continuous atmospheric boundary layer and tower-based flux measurements to advance understanding of land-atmosphere interactions. *Agricultural and Forest Meteorology*, 307. <https://doi.org/10.1016/j.agrformet.2021.108509>
- Illankoon, I. M. C. S. (2022). Causes of disputes, factors affecting dispute resolution and effective alternative dispute resolution for Sri Lankan construction industry. *International Journal of Construction Management*, 22(2), 218–228. <https://doi.org/10.1080/15623599.2019.1616415>
- Jamil, A. H. A. (2020). Enhancing BIM-Based Information Interoperability: Dispute Resolution from Legal and Contractual Perspectives. *Journal of Construction Engineering and Management*, 146(7). [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)CO.1943-7862.0001868](https://doi.org/10.1061/(ASCE)CO.1943-7862.0001868)
- Kansanga, M. M. (2019). Powers of exclusion and counter-exclusion: The political ecology of ethno-territorial customary land boundary conflicts in Ghana. *Land Use Policy*, 86, 12–22. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.04.031>
- Kisi, K. (2020). Alternative Dispute Resolution Practices in International Road Construction Contracts. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*, 12(2). [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)LA.1943-4170.0000373](https://doi.org/10.1061/(ASCE)LA.1943-4170.0000373)
- Kurniati, N. (2016). *Hukum agraria sengketa pertanahan penyelesaian melalui arbitrase dalam teori dan praktik*. Refika Aditama.
- Liu, L. (2019). Evaluation of WRF Modeling in Relation to Different Land Surface Schemes and Initial and Boundary Conditions: A Snow Event Simulation Over the Tibetan Plateau. *Journal of Geophysical Research: Atmospheres*, 124(1), 209–226. <https://doi.org/10.1029/2018JD029208>
- Menger, F. (2019). Interaction vs Preorganization in Enzyme Catalysis. A Dispute That Calls for Resolution. *ACS Chemical Biology*, 14(7), 1386–1392. <https://doi.org/10.1021/acscchembio.8b01029>
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 4(1), 88–101.
- Murad, R. (1991). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Alumnus.
- Nadida, C. T., & Tanawijaya, H. (2023). Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menghadapi Sengketa Penguasaan Tanah. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 10(1), 358–364.
- Putra, H. S., Hangabehe, S. M., Ardinata, M., & Dasan, A. (2022). Peranan Kantor Pertanahan Kota Bengkulu Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. *Al Imarah: Jurnal Pemerintahan Dan Politik Islam*, 7(1), 99–113.
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2(1), 31–40.

- Rondonuwu, R. (n.d.). Permasalahan Pelaksanaan Pendaftaran Hak atas Tanah. *Lex et Societatis*, 3(7).
- Sari, D. A. (n.d.). Sengketa Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah. *Al-Adalah: Jurnal Hukum Dan Politik Islam*, 150–166.
- Sinha, A. (2020). Dispute Resolution and Litigation in PPP Road Projects: Evidence from Select Cases. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*, 12(1). [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)LA.1943-4170.0000336](https://doi.org/10.1061/(ASCE)LA.1943-4170.0000336)
- Sitohang, E., & Siambaton, T. (n.d.). Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah. *Jurnal Hukum PATIK*, 61–68.
- Soltani, N. (2022). Effect of land use on microplastic pollution in a major boundary waterway: The Arvand River. *Science of the Total Environment*, 830. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2022.154728>
- Sumardjono, M. S. W., Ismail, N., & Isharyanto. (2008). *Mediasi Sengketa Tanah: Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*. Kompas Media Nusantara.
- Syah, M. I. (2019). *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Bhuana Ilmu Populer.
- Wirawan, R. (2023). *Analisis Peranan Dan Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Batas Tanah Di Kabupaten Pekalongan*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Wowor, F. (2014). Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah. *Lex Privatum*.
- Zhang, Z. (2019). Reduction of industrial land beyond Urban Development Boundary in Shanghai: Differences in policy responses and impact on towns and villages. *Land Use Policy*, 82, 620–630. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.12.040>