

**PENERAPAN PERATURAN MENTERI AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NOMOR 21 TAHUN 2020 DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI
MEDIASI
(STUDY DI BPN LOMBOK TENGAH)**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

LALU MUHAMMAD WIRA ARIZKI
(D1A118133)

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
MATARAM**

2022

HALAMAN PENGESAHAN JURNAL ILMIAH
PENERAPAN PERATURAN MENTERI AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NOMOR 21 TAHUN 2020 DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI
MEDIASI
(STUDY DI BPN LOMBOK TENGAH)

Program Studi Ilmu Hukum



LALU MUHAMMAD WIRA ARIZKI
(D1A118133)

Menyetujui

Pembimbing Pertama,

A handwritten signature in black ink, starting with a large loop on the left and ending with a long horizontal stroke on the right.

Arief Rahman, S.H. M.Hum
NIP: 19610816198803100

**PENERAPAN PERATURAN MENTERI AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NOMOR 21 TAHUN 2020 DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI
MEDIASI
(STUDY DI BPN LOMBOK TENGAH)**

**LALU MUHAMMAD WIRA ARIZKI
(D1A118833)**

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan Faktor-Faktor Pendukung dan Penghambat didalam Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020. Metode penelitian yang penyusun gunakan yaitu metode penelitian hukum empiris. Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa yang pertama, Berdasarkan hasil penelitian bahwa yang pertama Penyelesaian sengketa tanah di Kantor BPN Lombok Tengah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan melalui mediasi di Kantor BPN Lombok Tengah Sudah berjalan secara baik dan optimal. Hal ini berkenaan dengan banyak sengketa tanah yang terselesaikan melalui jalur non litigasi yaitu jalur mediasi. Yang kedua faktor pendukung yaitu aturan hukum yang mempermudah dan memperjelas dalam menyelesaikan sengketa tanah. Adapun faktor penghambat dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah antara lain pertama, pihak yang tidak beriktikad baik untuk memanfaatkan proses mediasi sebagai cara untuk mengulur-ulur waktu, pura-pura lupa atau ketidak jujuran dalam menyelesaikan sengketa. Kedua, tidak adanya yang mau mengalah untuk mempertahankan haknya masing masing.

Kata Kunci :Sengketa Tanah, Mediasi.

**IMPLEMENTATION OF REGULATION OF THE MINISTER OF AGRARIA/HEAD
OF LAND AGENCY NUMBER 21 OF 2020 IN THE SETTLEMENT OF LAND
DISPUTES THROUGH MEDIATION
(STUDY IN CENTRAL LOMBOK NATIONAL LAND AGENCY OFFICE)**

**LALU MUHAMMAD WIRA ARIZKI
(D1A118833)**

ABSTRACT

This study aims to determine the application of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 21 of 2020. Furthermore, this study analyzes the Supporting and Obstacle Factors in the Land Dispute Resolution Process through the Mediation Process. The research method used is the empirical legal research method. The results of this study reveal that the settlement of land disputes at the Central Lombok National Land Agency through mediation has been running well and optimally. There are many land disputes resolved through non-litigation channels, namely mediation. The supporting factor of the mediation is the regulations that facilitate and clarifies in resolving land disputes. The inhibiting factors in land dispute resolutions through mediation at the Central Lombok District Land Office include, first, the parties did not have good intentions, they instead take advantage of the mediation process to stall for time, pretending to forget or dishonesty in resolving disputes. Second, the parties in land disputes insisted to defend their respective rights.

Keywords: Land Dispute, Mediation.

I. PENDAHULUAN

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 merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Begitu pentingnya kedudukan tanah bagi manusia tidak jarang menyebabkan terjadinya permasalahan pertanahan.¹

Didalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan di pergunakan untuk sebesar-besar ke makmuran rakyat.

Seiring dengan berkembangnya kehidupan manusia, kebutuhan manusia yang terus meningkat akan tanah, yang tidak diimbangi dengan penambahan ketersediaan tanah mengakibatkan konsekuensi serius terhadap pola hubungan antara tanah dengan manusia, dan hubungan antara manusia dengan manusia yang berobyek tanah. Setelah terjadinya proses reformasi disegala bidang, ada kecendrungan masyarakat semakin menyadari hak dan kewajibannya. Salah satu akibatnya ialah tuntutan masyarakat yang merasa hak keperdataannya diabaikan selama ini secara signifikan juga berpengaruh terhadap peningkatan masalah pertanahan. Sengketa Pertanahan merupakan isu yang

¹ Made Yudha Wismayana dan I wayan Novy Purwanto, *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi*, Bagian Hukum Bisnis Universitas Udayana, hlm. 2

selalu muncul dan selalu aktual dari masa kemasa, seiring dengan pertumbuhan penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.²

Menurut Maria S.W. Soemardjono, "kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial, dan politik". Mengatasi hal tersebut, maka diperlukan upaya penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan, baik secara litigasi (pengadilan) maupun non litigasi (negosiasi, konsiliasi, arbitrase, mediasi).³

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan dirasakan banyak sekali mengandung kekurangan dengan hasil yang kurang memuaskan, sehingga berkembanglah pandangan di masyarakat bahwa badan peradilan tidak optimal dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Akibatnya rasa keadilan dan kepastian hukum yang diharapkan masyarakat tersebut tidak terpenuhi, bahkan yang ada hanyalah persoalan baru yang dampaknya justru memperburuk kondisi yang ada.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penangan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan pasal 1 ayat 11 mengatakan 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 Pertanahan sesuai dengan kewenangannya dan / mediator pertanahan.

² Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, Edisi Revisi, hlm. 8-9.

³ Maria S.W. Sumardjono et al., *Mediasi Sengketa Tanah*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 4

Maka hal ini lah yang melatar belakngi untuk melakukan penelitian terhadap Penerapan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi (Study di BPN Lombok Tengah). Berdasarkan uraian diatas permasalahan yang menjadi pokok bahasan dalam penelitian ini adalah pertama bagaimana penerapan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasidan yang kedua Faktor-Faktor Pendukung dan Penghambat didalam Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasidan untuk mengetahui Faktor-Faktor Pendukung dan Penghambat didalam Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020.

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah : (a) Manfaat Teoritis Dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang sedang diteliti, dalam hal ini mengenai penerapan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan 10 Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Serta untuk lebih mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis sekaligus untuk mengetahui kemampuan peneliti dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.

(b) Manfaat Praktis Secara praktis penyusun sangat berharap penelitian ini dapat menjadi referensi dan menambah wawasan bagi orang lain sehingga dapat berguna sebagai pengetahuan,serta memberikan data serta informasi mengenai penerapan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Jenis Penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis yaitu penelitian hukum yang menggunakan data primer, yang didasarkan pada fakta-fakta empiris yang timbul dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang dilakukan melalui wawancara (*interview*) maupun perilaku non verbal yang dilakukan melalui pengamatan langsung.⁴

⁴ P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian (Dalam Teori Dan Praktek)*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm.

II. PEMBAHASAN

A. Penerapan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Media

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, penyelesaian sengketa tanah dimungkinkan melalui proses mediasi, yang merupakan inisiatif dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa dibidang pertanahan.

Penerapan pelaksanaan mediasi yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah sejak tahun 2020 sampai dengan Tahun 2022 terdiri beberapa kasus sengketa dengan rincian sebagai berikut.⁵

Tabel 4.1: Jumlah Kasus Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah

No	Kegiatan	Tahun	Objek	Keterangan	Klasifikasi	Status
1	Sengketa	2021	Reg.No.155/2020	Sengketa Kepemilikan Tanah	Sedang	K3 Perdamaian
2	Sengketa	2020	Reg. N0.662/2020	Sengketa Batas Tanah	Sedang	K3 Perdamaian
3	Sengketa	2020	Reg.No.157/2020	Sengketa Batas Tanah	Sedang	K3 Perdamaian
4	Sengketa	2020	Reg. No.509/2020	Sengketa Kepemilikan Tanah	Sedang	K3 Perdamaian
5	Sengketa	2021	Reg. No.044/2021	Sengketa Batas Tanah	Sedang	K4 Tidak Sepakat dan Menempuh Jalur Hukum
6	Sengketa	2021	Reg. No.008/2021	Pembatalan Sertipikat	Sedang	K4 Tidak Sepakat dan Menempuh Jalur Hukum

⁵Wawancara Pribadi dengan Ibu Lale Fatimi Arbani, S.H., 02 September 2022.

7	Sengketa	2021	Reg.No.519/2021	Kepemilikan Tanah	Sedang	K4 Tidak Sepakat dan Menempuh Jalur Hukum
8	Sengketa	2021	Reg.No.342/2021	Permohonan pembatalan SHM	Sedang	K3 Perdamaian
9	Sengketa	2022	Reg.No.267/2021	Permohonan pembatalan SHM	Sedang	K4 Tidak Sepakat dan Menempuh Jalur Hukum
10	sengketa	2021	Reg.No.111/2021	Sengketa Batas Tanah	Sedang	K4 Tidak Sepakat dan Menempuh Jalur Hukum
11	Sengketa	2022	Reg.4/1/2022	Tumpang tindih	Sedang	Sedang dilakukan penelitian dan pengkajian Kasus
12	Sengketa	2022	Reg.215/VI/2022	Keberatan Terbitnya Surat Ukur	Ringan	Dalam Proses Mediasi
13	Sengketa	2022	Reg.97/11/2022	Pencegahan Perpanjangan SHGB	Ringan	Sedang dilakukan penelitian dan pengkajian Kasus

Sumber : Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten

Dari 13 kasus tersebut 5 kasus yang dapat mencapai kata kesepakatan damai yaitu 2 kasus tentang Sengketa Kepemilikan Tanah dan 2 kasus tentang Sengketa Batas Tanah 1 kasus tentang Permohonan pembatalan SHM.

Dan 5 kasus yang tidak dapat mencapai kata kesepatan damai atau berlanjut ke pengadilan yaitu kasus tentang Sengketa Batas Tanah, Pembatalan Sertipikat, Sengketa Kepemilikan Tanah, Permohonan pembatalan SHM,

Dan 3 kasus dalam proses mediasi yaitu kasus tentang Tumpang tindih, keberatan terbitnya surat ukur, pencegahan perpanjangan SHGB . Yang menjadi penyebab utama terjadinya sengketa yaitu (banyak hal yang menyebabkan terjadinya sengketa di Lombok Tengah, sengketa kepemilikan tanah, Kekeliruan penunjukan batas, Sengketa Batas Tanah, tetapi yang paling banyak itu sengketa karena Pembatalan sertifikat tanah atau SHM atas sebidang tanah, tumpang tindih atas sebidang tanah) menurut Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan.

Dalam hal ini tidak ada kewenangan BPN dalam menentukan atau memutuskan, tapi memang kita difasilitasi oleh PERMEN No.21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Tanah untuk mengatasinya tapi tidak semerta-merta semudah itu kita mengambil keputusan. Itu semua kembali ke para pihak untuk mencapai keputusan bersama karena mediasi memberikan kepada para pihak perasaan kesamaan kedudukan, dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan atau paksaan dan solusi yang ditawarkan mengarah kepada (win-win solution).⁶

1. Proses mediasi yang dilakukan pada Kator Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah yaitu,⁷

- a. Pengaduan

Pengaduan yang disampaikan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah berupa pengaduan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat, atau website kementerian. Pengaduan tersebut harus dilampiri dengan fotokopi identitas pengadu, fotokopi penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, serta data pendukung atau bukti - bukti yang terkait dengan pengaduan. Pengaduan ini paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus. Setelah pengaduan diterima oleh petugas yang bertanggung jawab

⁶ Wawancara Pribadi dengan Mas Ranga Romana Putra, S.H., 24 november 2022.

⁷ Wawancara Pribadi dengan Ibu Lale Fatimi Arbani, S.H., 02 September 2022.

dalam menangani pengaduan, maka petugas melakukan pemeriksaan berkas pengaduan tersebut.

Pengaduan yang telah memenuhi syarat diterima langsung melalui loket pengaduan maka kepada pihak pengadu akan diberikan surat tanda penerimaan pengaduan. Pengaduan tersebut diregister dalam buku register induk selanjutnya diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk mendisposisi kepada Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa untuk mempelajari kelengkapan administrasi atas pengaduan yang dimaksud.

Dari hasil wawancara dengan Ibu Lale (adanya surat pengaduan mengenai sengketa pertanahan yang masuk ke Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, setelah didisposisikan ke Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa maka, surat aduan tersebut dipelajari dan dilakukan analisa terhadap permasalahan yang dikemukakan. Kemudian dilakukan pengumpulan data-data terkait dengan permasalahan yang ada untuk selanjutnya dijadwalkan pemanggilan terhadap kedua belah pihak yang bersengketa.

b. Menelaah

Pengaduan yang masuk ke Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah dan telah diadministrasikan maka selanjutnya ditangani oleh pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara. Pejabat Fungsional Koordinator Subseksi Penangan Sengketa, Konflik dan Perkara selanjutnya melakukan pengumpulan data, baik data fisik seperti peta bidang tanah, peta pendaftaran yang memuat informasi mengenai letak, bentuk dan luas bidang tanah yang disengketakan.

Serta mengumpulkan data yuridis terkait bidang tanah seperti, surat yang menjadi alas hak, akta jual beli atau perolehan bidang tanah tersebut. (setelah berkas masuk maka berkas tersebut dilakukan telah dan pengumpulan data fisik maupun data yuridis bidang tanah yang menjadi objek sengketa pertanahan

c. Pemanggilan

Setelah dilakukan analisa dan pengumpulan data selanjutnya yaitu proses pemanggilan para pihak yang bersengketa untuk dilakukan mediasi. Dalam hal ini kedua belah pihak di undang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah sebagai pihak ketiga (mediator) untuk membantu menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan untuk mendapatkan kesepakatan perdamaian. (setelah berkas atau data fisik maupun datayuridis terkumpul, maka kita pihak Kantor Pertanahan akan memanggil kedua belah pihak yang bersengketa untuk dilakukan mediasi, untuk menyelesaikan sengketa pertanahan yang terjadi antara kedua belah pihak).

d. Upaya mediasi

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Lale, setelah data terkumpul maka kami akan menjadwalkan proses mediasi kedua belah pihak yang bersengketa. Kami akan mengundang pihak-pihak yang bersengketa untuk menghadiri mediasi yang akan dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah. Jika dalam proses pemanggilan atau undangan pertama salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak menghadiri undangan, maka akan dicatat dan dimuat di dalam berita acara pelaksanaan mediasi.

Untuk selanjutnya akan diundang kembali dalam proses mediasi yang kedua. Dalam undangan atau pemanggilan ke dua untuk proses mediasi, dan salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak juga menghadiri proses yang telah dijadwalkan, maka akan dimuat dan dicantumkan di dalam berita acara pelaksanaan mediasi.

Sampai pada undangan atau pemanggilan yang ke tiga, semua proses dijalankan hasilnya dimuat didalam notulensi dan berita acara pelaksanaan mediasi. Jika dalam pemanggilan pertama hingga ketiga kedua belah pihak atau salah satu pihak tidak menghadiri, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah sebagai mediator akan memberikan rekomendasi untuk menyelesaikan kasus pertanahan tersebut melalui jalur litigasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. (jika setelah di lakukan pemanggilan para pihak yang bersengketa, namun para pihak sampai dengan tiga (3) kali pemanggilan namun tidak pernah hadir, maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah memberika rekomendasi penyelesaian sengketa melalui jalur lainnya)

Mediator dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah yaitu Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa atau dapat dipimpin langsung oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai penanggung jawab atas semua kegiatan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah. Sesuai dengan apa yang dikatakan oleh Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, bahwa, (tugas sebagai mediator didalam proses penyelesaian sengketa merupakan kewenangan yang melekat pada jabatan sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa)

2. Tahapan atau proses mediasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah yaitu sebagai berikut;

1) Memulai sesi mediasi

- a. Mengatasi hambatan hubungan antar para pihak
- b. Mencairkan suasana diantara kedua belah pihak yang bersengketa, suasana akrab dan tidak kaku.

- c. Penjelasan peran mediator.
 - d. Klarifikasi para pihak
 - e. Menyamakan pemahan dan penetapan agenda musyawarah
 - f. Pemecahan/Pemetaan Masalah
1. Untuk mengetahui dan mengkaji identifikasi kepentingan para pihak untuk menentukan pokok masalah sebenarnya
 2. Untuk mengumpulkan opsi - opsi sebagai alternatif yang diminta kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut sehingga terdapat hubungan antar alternatif dengan permasalahannya, dengan generalisasi terdapat kelompok opsi yang tidak dibedakan dari siapa, tetapi bagaimana cara menyelesaikan opsi tersebut melalui negoisasi, maka proses negoisasi lebih mudah.
 3. Melakukan tawar menawar (negoisasi) terhadap opsi - opsi, hal ini dapat berlangsung alot dan tertutup kemungkinan dapat terjadi dead-lock. maka mediator harus menggunakan sesi pribadi (periode session atau kansus). Ada pun hasil dari tawar menawar ini adalah serangkaian daftar opsi yang dapat dijadikan alternatif penyelesaian sengketa yang bersangkutan.
- 2) Negoisasi akhir

Pihak-pihak yang bersengketa melakukan negoiasi final yaitu klarifikasi ketegasan mengenai poin-poin yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa dimaksud. Hasil dari tahap ini adalah putusan penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan para pihak yang bersengketa. Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi opsi yang diterima, hak dan kewajiban kedua beah pihak yang bersengketa.

3) Kesepakatan

Perdamaian didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat. Setiap mediasi perlu dibuat laporan hasil mediasi yang berlangsung. Jika pada proses mediasi yang telah dilakukan tidak mencapai kata sepakat, maka para pihak mempunyai dan diberikan hak untuk mengajukan permasalahan sengketa tersebut kemuka pengadilan.

B. Faktor Pendukung Dan Penghambat Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah

1. Faktor pendukung dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi pada kantor BPN Lombok Tengah.

1. Faktor pendukung secara yuridis

Dengan adanya peraturan peraturan tersebut Kementrian ATR/BPN nomor 21 tahun 2020 sangat mendukung adanya mediasi dalam menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan dibandingkan dengan harus melalui jalan peradilan, faktor pendukung seperti:

- a. Aturan hukum yang mempermudah dan memperjelas dalam menyelesaikan sengketa tanah,
- b. Para pihak yang melakukan mediasi bisa di wakikan oleh kuasa hukumnya melalui surat permohonan
- c. Yang menjadi mediator adalah pihak yang memang berkopenten di bidangnya dan mempunyai lisensi/sertifikat.

2. Faktor pendukung non yuridis, antara lain;

- a. Dari segi ekonomi biaya jauh lebih murah bila dibandingkan dengan berpekara di pengadilan.
- b. Dari segi waktu jauh lebih efisien karena waktu pelaksanaan mediasi selama 30 hari.
- c. Keinginan dan kepercayaan kedua belah pihak memilih mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah yang dihadapinya.
- d. Adanya iktikad baik kedua belah pihak untuk memanfaatkan menyelesaikan sengketa dengan baik.

2. Faktor penghambat dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi pada kantor BPN Lombok tengah.

Adapun faktor penghambat penyelesaian sengketa melalui mediasi dari hasil wawancara dengan para narasumber, maka peneliti membagi menjadi dua yaitu :⁸

1. Faktor penghambat secara yuridis.

Secara yuridis peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penyelesaian sengketa pertanahan khususnya PM ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan tidak menimbulkan kesulitan atau tidak menghambat pelaksanaan proses mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan. Dengan adanya peraturan PM ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020 Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan dapat menyelesaikan kasus pertanahan yang terjadi pada wilayah kerjanya dengan cepat, tepat dan pasti.

2. Faktor penghambat non yuridis, antaralain;
 - a. Pihak yang tidak beriktikad tidak baik untuk memanfaatkan proses mediasi sebagai cara untuk mengulur-ulur waktu, pura-pura lupa atau ketidakjujuran pihak dalam menyelesaikan sengketa. Faktor pertama ini sangat sering ditemukan dalam proses mediasi di Kantor Pertanahan,
 - b. Tidak adanya yang mau mengalah dalam mempertahankan hak nya masing masing.
 - c. Rendahnya tingkat partisipasi pihak bersengketa dalam menyelesaikan sengketa tanah, contohnya salah satu pihak tidak memenuhi undangan untuk hadir di proses mediasi, salah satu atau kedua belah pihak yang bersengketa sulit meluangkan waktunya untuk melaksanakan mediasi sehingga pihak BPN tidak jarang mengikuti jadwal para pihak hingga membutuhkan waktu penyelesaian yang lebih dari 30 hari dan salah satu pihak enggan untuk dipertemukan satu dengan yang lainnya.

⁸Wawancara Pribadi dengan Ibu Lale Fatimi Arbani, S.H., 02 September 2022.

- d. Asumsi para pihak kepada pihak mediator dalam mediasi yang kurang netral atau transparan dalam memediasi
- e. Kurangnya Sumber Daya Manusia di Kantor Pertanahan khususnya di Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan yang bertugas untuk menyelesaikan kasus pertanahan yang ada di Kantor pertanahan setempat. Dengan banyaknya sengketa, konflik dan perkara di daerah dan SDMnya hanya 2 orang, sangat membutuhkan bantuan tambahan tenaga kerja agar kasus pertanahan dapat diselesaikan dengan maksimal dan dalam tempo yang sesuai dengan peraturan yaitu selama 30 hari.
- f. Tidak ada sanksi
- g. yang tegas dari pihak BPN apabila terjadi kesengajaan salah satu pihak yang bersengketa menghambat proses mediasi, sehingga undangan pemanggilan mediasi hanya di anggap
- h. sebelah mata

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyelesaian sengketa tanah di Kantor BPN Lombok Tengah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan melalui mediasi di Kantor BPN Lombok Tengah Sudah berjalan secara baik dan optimal. Hal ini berkenaan dengan banyak sengketa tanah yang terselesaikan melalui jalur non litigasi yaitu jalur mediasi. Dalam mediasi ada tahapan-tahapan yang dilalui sebelum masuk proses mediasi yaitu mulai dari pengaduan, pengkajian awal, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, pemanggilan, mediasi.
2. Adapun Faktor pendukung dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah antara lain : Pertama, Aturan hukum yang mempermudah dan memperjelas dalam menyelesaikan sengketa tanah. Kedua, Para pihak yang melakukan mediasi bisa di wakikan oleh kuasa hukumnya melalui surat permohonan. Ketiga, keinginan dan kepercayaan kedua belah pihak memilih mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah yang dihadapinya. Adapun faktor penghambat: pertama, pihak yang tidak beriktikad baik untuk memanfaatkan proses mediasi sebagai cara untuk mengulur-ulur waktu, pura-pura lupa atau ketidakjujuran dalam menyelesaikan sengketa. Kedua, tidak adanya yang mau mengalah untuk mempertahankan haknya masing masing dan rendahnya tingkat partisipasi pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan sengketa tanah.

B. Saran

1. Untuk itu perlu adanya peranan aktif dari para pihak agar dapat menyelesaikan permasalahan tersebut, komunikasi yang baik juga dapat memberikan kesadaran bagi kedua belah pihak yang bersengketa, serta kedua belah pihak hendaknya memiliki kebesaran jiwa untuk dapat dengan ikhlas dan tulus saling memaafkan dan menerima semua keputusan perdamaian yang telah disepakatibersama.
2. Untuk sumber daya manusia yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah yang memiliki kewenangan di bidang penanganan masalah pertanahan, diperlukan penambahan tenaga agar dapat mempercepat proses penyelesaian sengketa pertanahan dan menghindari terjadinya penumpukan berkas. Mediator pada proses mediasi penyelesaian sengketa pertanahan diemban langsung oleh Kasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang kewenangan tersebut merupakan tugas dan fungsi yang melekat pada jabatannya. Oleh karena itu, perlu diadakannya pelatihan mediator kepada pejabat yang berwenang dalam penanganan kasus.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Made Yudha Wismayana dan I wayan Novy Purwanto, *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi*, Bagian Hukum Bisnis Universitas Udayana.

Maria S.W. Sumardjono et al., *Mediasi Sengketa Tanah*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 4

P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian (Dalam Teori Dan Praktek)*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2004.

Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, Edisi Revisi.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang – Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3)*.

Indonesia, *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasiona*.

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan*