

## **Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan**

**Kamila Dwi Mahardika**

Fakultas Hukum, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Serang, Banten

Correspondent email : [kamiladwim17@gmail.com](mailto:kamiladwim17@gmail.com)

---

### **Info Artikel**

**[Submitted: 7 Juni 2023 | Revised: 25 Juli 2023 | Accepted: 26 Juli 2023]**

How to cite: Kamila Dwi Mahardika, "Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan", *Beleid: Journal Of Administrative Law And Public Policy*, Vol. 1 No. 1, (Mei, 2023)", hlm. 32-46.

---

### **ABSTRACT**

*Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases states that the authority of the Land Office is to provide efforts to resolve land disputes by providing mediation for the parties to the dispute. Land disputes as a land problem in Indonesia which continue to occur every year because land is an asset that has high value for human life so it is necessary to increase land administration, one of which is by providing efforts to resolve land disputes in the form of mediation. The theory used is authority theory and alternative dispute resolution theory. the authority of the North Jakarta Administrative City Land Office in carrying out mediation has been carried out in accordance with the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 21 of 2020 by holding mediation in 67 cases out of 113 cases reported in the 2016-2020 period with 3 successful cases peace. The large number of cases mediated were due to supporting factors such as human resources having a history of legal education, a large number of human resources and having a special mediation room.*

**Keywords:** Authority, Mediation, Land Office.

### **ABSTRAK**

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa kewenangan Kantor Pertanahan dalam memberikan upaya penyelesaian sengketa pertanahan dengan cara memberikan mediasi bagi para pihak yang bersengketa. Sengketa pertanahan sebagai permasalahan pertanahan di Indonesia yang terus – menerus terjadi tiap tahunnya karena tanah sebagai asset yang memiliki nilai tinggi untuk kehidupan manusia sehingga perlu adanya peningkatan administrasi pertanahan, salah satunya dengan memberikan upaya penyelesaian sengketa pertanahan berupa mediasi. Teori yang digunakan yaitu, teori kewenangan dan teori alternatif penyelesaian sengketa. kewenangan Kantor

Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dalam penyelenggaraan mediasi sudah dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 dengan menyelenggarakan mediasi sebanyak 67 kasus dari 113 kasus yang dilaporkan pada periode tahun 2016 – 2020 dengan 3 kasus yang berhasil damai. Banyaknya kasus yang dimediasi karena ada faktor pendukung seperti SDM memiliki riwayat pendidikan hukum, jumlah SDM yang cukup banyak dan memiliki ruangan khusus mediasi.

**Kata Kunci:** Kewenangan, Mediasi, Kantor Pertanahan.

## **A. PENDAHULUAN**

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah menjelaskan makna tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.<sup>1</sup> Tanah merupakan salah satu unsur penting yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat untuk kehidupan dan diatur oleh hukum agrarian dari aspek yuridisnya yang kemudian maka lahirlah Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. Undang – Undang ini biasa disebut dengan UUPA. Adanya UUPA ini bertujuan untuk mengatur seluruh sistem dan filosofi agrarian di Indonesia agar terciptanya kesejahteraan dan kemakmuran seluruh masyarakat Indonesia.

Salah satu permasalahan pertanahan yang sering terjadi adalah sengketa tanah akibat pertumbuhan penduduk serta ketersediaan tanah yang tidak seimbang. Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau Lembaga yang tidak berdampak luas. Banyaknya kasus sengketa tanah ini dapat meresahkan masyarakat serta mempengaruhi kinerja Pemerintah dalam menetapkan kebijakan dalam pengelolaan dan pembangunan pertanahan. Pemerintah dalam mengatur pertanahan di Indonesia mendirikan Badan Pertanahan Nasional yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang memiliki tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.<sup>2</sup> Badan Pertanahan Nasional juga memiliki fungsi yang diatur dalam Pasal 3 diantaranya :

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;

---

<sup>1</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

<sup>2</sup> Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional

- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau – pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- h. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN
- i. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- j. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- k. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- l. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

BPN dalam menjalankan tugas dan fungsinya membentuk Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Pasal 31 huruf f mengatur salah satu fungsi Kantor Pertanahan yakni pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.<sup>3</sup> Kantor Pertanahan dalam menjalankan fungsinya tersebut diserahkan kepada Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan.

Sengketa tanah dapat diselesaikan melalui 2 (dua) cara yakni litigasi (Pengadilan) dan non litigasi (di luar Pengadilan). Penyelesaian sengketa melalui litigasi (Pengadilan) memiliki banyak kelemahan. Menurut Soetjipto Rahardjo, bahwa Peradilan dianggap mengalami beban yang terlampau padat (*overload*), biaya mahal (*very expensive*), dan kurang tanggap (*unresponsive*) terhadap kepentingan umum, atau dianggap terlampau formalistik (*formalistic*)

---

<sup>3</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

dan terlampau teknis (*technically*).<sup>4</sup> Akibat dari kelemahan ini kemudian timbul alternatif penyelesaian sengketa atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dengan menganut *win – win solution* dan asas kekeluargaan dalam bentuk konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian para ahli.

Sengketa tanah dapat diselesaikan dengan menempuh mediasi yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Mediasi memiliki kelebihan salah satunya adalah biaya yang murah, namun apakah mediasi Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dapat menjadi jalan alternatif yang paling efektif. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara merupakan salah satu Kantor Pertanahan yang menangani sengketa tanah melalui mediasi terbanyak. Pada tahun 2020 menerima laporan sengketa pertanahan terdapat 18 kasus permohonan mediasi terhadap sengketa tanah dan sebanyak 13 kasus telah dilakukan mediasi.

Permasalahan sengketa di Indonesia selalu muncul tiap tahunnya akibat dari penambahan penduduk, perkembangan pembangunan, serta semakin meluasnya berbagai para pihak untuk mendapatkan tanah sebagai modal dasar dalam berbagai macam kepentingan. Berdasarkan pada latar belakang yang diuraikan tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan kajian mengenai bagaimana kewenangan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dalam menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yaitu metode yang mengkaji hukum dari luar dengan mempelajari sikap dan perilaku masyarakat.<sup>5</sup> Spesifikasi penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif analitis yaitu dengan mendeskripsikan data yang diperoleh dari hasil pengamatan, wawancara, dokumen, dan catatan lapangan. Sumber data yang digunakan yaitu data sekunder ditunjang dengan data primer yang dimana data sekunder seperti buku – buku hukum, jurnal – jurnal hukum, skripsi, dan tesis sedangkan data primer seperti peraturan perundang – undangan, catatan

---

<sup>4</sup> Fitra Dewi Nasution dan Ferry Suranta, “Penyelesaian Sengketa Perdata Dengan Mediasi Menurut Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008”, Mercatoria, Volume. 5, Nomor.1, 2012, hlm. 36.

<sup>5</sup> I Made Pasek Diantha, “Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum”, Prenada Media Grup, 2017, hlm. 12

– catatan resmi atau risalah dalam peraturan perundang – undangan, dan putusan – putusan hakim. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini dengan cara wawancara dan observasi. Data diperoleh dan dianalisis secara deskriptif dengan pendekatan analisa data kualitatif. Lokasi penelitian ini di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara. Penelitian ini menggunakan teori kewenangan dan teori alternatif penyelesaian sengketa.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi**

Menurut Ridwan, kewenangan adalah keseluruhan aturan – aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik<sup>6</sup>. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah dicantumkan di dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pertanahan yang berbunyi “Mediasi adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/ atau mediator pertanahan.”<sup>7</sup> Mediasi merupakan salah satu bentuk alternatif penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara. Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) merupakan konsep penyelesaian konflik atau sengketa di luar pengadilan secara kooperatif yang diarahkan pada suatu kesepakatan atau solusi terhadap suatu konflik atau sengketa yang bersifat *win – win solution*.<sup>8</sup>

Dalam menjalankan kewenangannya sebagai fasilitator dan mediator dalam mediasi sengketa tanah melimpahkan kewenangan tersebut kepada Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang disebut Kepala Seksi V. Pasal 32 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata

---

<sup>6</sup> Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, Raja Grafindo, Jakarta, 2008, hlm. 110.

<sup>7</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

<sup>8</sup> Paulus Effendi Lotulung dan Eddy Djunaedi, *Laporan Penelitian Alternative Dispute Resolution (Penyelesaian Sengketa Alternatif) dan Court Connected Dispute Resolution (Penyelesaian Sengketa yang terkait dengan Pengadilan)*, 2000, hlm. 6

Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan menjelaskan bahwa Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau – pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan.

Mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara adalah cara penyelesaian yang dilakukan dengan perundingan. Berdasarkan hasil wawancara, mediasi yang dilaksanakan merupakan bagian dari upaya administrasi penyelesaian sengketa tanah. Kepala Kantor Pertanahan memiliki kewenangan melakukan mediasi yang di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sehingga mediasi yang dilakukan dalam proses penyelesaian sengketa tanah merupakan mediasi tertutup yang artinya kewenangan sebagai mediator dalam mediasi penyelesaian sengketa tanah diberikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai Pejabat Tata Usaha Negara dan tidak memberikan kewenangan kepada mediator lain.

Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara merupakan bentuk dari upaya administratif. Upaya administratif bersifat wajib dan berlaku terhadap semua sengketa Tata Usaha Negara. Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 1 angka 16 menjelaskan pengertian upaya administratif yang berbunyi “Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan.”<sup>9</sup> Selain itu, dalam Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 75 ayat (1) menjelaskan “Warga masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.” Hal ini sejalan dengan Pasal 48 ayat (1) yang berbunyi “Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang – undangan untuk menyelesaikan secara sah administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ administratif yang tersedia.” Pengadilan dapat menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan apabila sengketa tersebut telah menempuh upaya administrasi sebagaimana diatur dalam

---

<sup>9</sup> Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi “Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.”<sup>10</sup>

Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara melaksanakan upaya administratif dalam sengketa pertanahan berupa mediasi sengketa pertanahan dimana proses mediasi berjalan mengacu pada yang pelaksanaannya mengacu kepada ketentuan Pasal 43 dan 44 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Mediasi dilakukan apabila terdapat pengaduan sengketa dari pemohon. Mediasi yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara adalah mediasi mengenai sengketa tanah dengan produk hukum yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kantor Pertanahan. Apabila sengketa tanah yang diakibatkan bukan akibat dari produk hukum tersebut, tidak bisa dilakukan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.

Menurut Ruth Carlton tentang 5 (lima) prinsip dasar mediasi, ialah prinsip kerahasiaan (*confidentiality*), prinsip sukarela (*volunteer*), prinsip pemberdayaan (*empowerment*), prinsip netralitas (*neutrality*), dan prinsip sosial yang unik (*a unique solution*).<sup>11</sup> Gambaran umum pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara :

- a. Pemohon mengajukan pengaduan ke loket penerimaan surat Pengaduan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.
- b. Pemohon Pengaduan harus memenuhi persyaratan.
- c. Surat Pengaduan dan data – data yang telah diberikan pemohon di loket akan di dislokasi ke loket – kepala seksi sengketa dan Pemohon akan menerima tanda terima Pengaduan
- d. Selanjutnya diadakan penelitian data yuridis dan data fisik
- e. Diadakan gelar internal awal dalam rapat yang membahas apakah kasus yang dilaporkan dapat diselesaikan dengan mediasi atau tidak.
- f. Apabila pengaduan dapat dilakukan dengan mediasi, maka para pihak akan dikirimkan undangan mediasi

---

<sup>10</sup> Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif

<sup>11</sup> Rika Lestari, “Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Di Luar Pengadilan Di Indonesia”, Jurnal Ilmu Hukum, Volume. 3, Nomor. 2, 2013, hlm. 226.

- g. Pelaksanaan mediasi wajib dihadiri oleh para pihak yang bersengketa/ prinsipal, namun dalam hal para pihak yang bersengketa tidak dapat hadir karena alasan Kesehatan dan/ atau alasan lain sah, mediasi dapat diwakili oleh kuasa yang diberi kewenangan untuk memutus dengan persetujuan pihak yang bersengketa.
- h. Pelaksanaan mediasi dinyatakan gagal dalam hal para pihak sudah diundang 3 (tiga) kali secara patut tetapi tidak hadir
- i. Dapat menghadirkan ahli dan/ atau instansi terkait dalam rangka mendukung upaya perdamaian dengan persetujuan para pihak
- j. Dalam hal tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh para pihak di Pengadilan Negeri Jakarta Utara
- k. Hasil mediasi dituangkan dalam berita acara Pelaksanaan Mediasi yang berisi kesepakatan dan tindak lanjut dari mediasi yang ditandatangani oleh Pejabat/ Ketua Tim Penyelesaian/ Mediator
- l. Dalam hal tidak tercapai kesepakatan dan/ atau gagal, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara mengambil keputusan Penyelesaian Kasus.

Kasus sengketa tanah digolongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi kasus berat, kasus sedang, dan kasus ringan. Kasus Berat merupakan kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/ atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan. Kasus Sedang merupakan kasus antar pihak yang dimensi hukum dan/ atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan. Kasus Ringan merupakan kasus pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.

Berdasarkan hasil laporan terdapat beberapa jenis - jenis sengketa tanah yang sering terjadi di Kota Administrasi Jakarta Utara seperti sengketa waris, sengketa penguasaan, sengketa kepemilikan, sengketa tumpang tindih, sengketa akibat adanya cacat administrasi. Berikut laporan kegiatan penanganan sengketa tanah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara periode 2016 - 2020 :

- a. Periode 2016

No	UNIT KERJA	TAHUN	JUMLAH KASUS	KATEGORI			DAMAI	REKOMENDASI	DALAM PROSES PENANGANAN	JUMLAH	
				Berat	Sedang	Ringan				DINYATAKAN SELESAI	SISA
1	KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA	2016	14	4	4	6	0	8	6	8	6

b. Periode 2017

No	UNIT KERJA	TAHUN	JUMLAH KASUS	KATEGORI			DAMAI	REKOMENDASI	DALAM PROSES PENANGANAN	JUMLAH	
				Berat	Sedang	Ringan				DINYATAKAN SELESAI	SISA
1	KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA	2017	19	4	8	7	0	14	5	14	5

c. Periode 2018

No	UNIT KERJA	TAHUN	JUMLAH KASUS	KATEGORI			DAMAI	REKOMENDASI	DALAM PROSES PENANGANAN	JUMLAH	
				Berat	Sedang	Ringan				DINYATAKAN SELESAI	SISA
1	KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA	2018	25	2	13	10	1	16	8	17	9

d. Periode 2019

No	UNIT KERJA	TAHUN	JUMLAH KASUS	KATEGORI			DAMAI	REKOMENDASI	DALAM PROSES PENANGANAN	JUMLAH	
				Berat	Sedang	Ringan				DINYATAKAN SELESAI	SISA
1	KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA	2019	37	1	15	21	0	18	19	18	19

e. Periode 2020

No	UNIT KERJA	TAHUN	JUMLAH KASUS	KATEGORI			DAMAI	REKOMENDASI	DALAM PROSES PENANGANAN	JUMLAH	
				Berat	Sedang	Ringan				DINYATAKAN SELESAI	SISA
1	KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA	2020	18	0	11	7	2	11	5	13	5

Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai mediator dalam mediasi sengketa pertanahan bersikap netral. Para pihak yang bersengketa wajib mengisi daftar hadir sebagai bukti kehadiran para pihak yang bersengketa. Mediator mempersilahkan masing – masing para pihak yang bersengketa menjelaskan kronologi kasus sengketa pertanahan menurut perspektif masing – masing para pihak dan memberikan bukti – bukti yang dimiliki. Apabila mulai terjadi suasana yang mencekam pada saat mediasi, mediator berhak menghentikan mediasi agar tidak terjadi

pertikaian antar pihak yang bersengketa. Mediasi dilakukan sebanyak 3 kali pertemuan dan dihadiri oleh Kasi V (Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan) sebagai pemimpin mediasi, Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan atau staff Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan sebagai mediator, dan para pihak yang bersengketa sebagai peserta mediasi. Mediasi memiliki 2 (dua) hasil mediasi yaitu hasil mediasi yang dihadiri para pihak yang bersengketa telah mencapai kesepakatan dan hasil mediasi yang dihadiri para pihak tidak mencapai kesepakatan.

Hasil mediasi para pihak yang bersengketa telah berhasil mencapai kesepakatan, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara membuat berita acara Pelaksanaan Mediasi yang berisi kesepakatan dan tindak lanjut dari mediasi yang ditandatangani oleh Pejabat/ ketua tim penyelesaian/ mediator. Berita acara Pelaksanaan mediasi terdiri dari kepala surat Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, lampiran Berita Acara Hasil Mediasi, Isi surat yang terdiri dari tanggal dan tempat dilakukan mediasi, permasalahan sengketa tanah, dan pihak yang bersengketa, penjabaran hasil mediasi berisi kronologi, bukti – bukti dokumen, dan tindak lanjut permasalahan, lalu terdapat nama – nama peserta mediasi dan ditandatangani oleh semua peserta mediasi. Berita Acara Hasil Mediasi yang mencapai kesepakatan dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh para pihak yang bersengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mendapatkan kekuatan hukum.

Hasil mediasi para pihak yang bersengketa tidak mencapai kesepakatan, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara mengambil keputusan Penyelesaian Kasus dan membuat surat rekomendasi yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai bentuk hasil dari mediasi dan akan diberikan kepada para pihak yang bersengketa. Surat rekomendasi berisikan tentang hasil dari mediasi dan rekomendasi yang diberikan untuk para pihak berupa pemberian saran untuk mempersilahkan melanjutkan kasus sengketa tanah tersebut melalui upaya hukum di lembaga peradilan. Surat rekomendasi tersebut tidak bersifat wajib bagi para pihak bersengketa. Perkara sengketa tanah dapat digugat ke Peradilan Umum dalam hal kepemilikan hak atas tanah yang kemudian diuji secara administrasi tanah sengketa tersebut. Sedangkan di PTUN perkara sengketa tanah yang digugat akan diuji kebenarannya dikarenakan sengketa tanah yang dapat digugat di PTUN hanya mengenai keputusan TUN yaitu penetapan tertulis (*beschikking*) dalam sengketa

pertanahan berupa dokumen kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat TUN.

Berikut adalah perbedaan mengenai mediasi di Kantor Pertanahan dan mediasi di Pengadilan :

No	Mediator di Kantor Pertanahan	Mediator di Pengadilan
1	Tidak ada hakim mediator	Ada hakim mediator
2	Mediator tidak dapat membuat akta perdamaian	Mediator dapat membuat akta perdamaian
3	Mediator tidak memiliki sertifikasi mediator	Mediator wajib memiliki sertifikasi mediator

a. Kelebihan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara

Faktor – faktor masyarakat memilih mediasi di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara adalah biaya mediasi gratis jika dibandingkan di Pengadilan yang dapat memakan biaya yang besar. Mediasi menghabiskan waktu relative cepat karena dilakukan sebanyak 3 kali pertemuan berbeda dengan di Pengadilan yang membutuhkan waktu lama dan tidak dapat diprediksi. Mediasi dilaksanakan dengan sederhana berbeda dengan proses persidangan yang dianggap cukup rumit. Mediasi menggunakan *win – win solution* dimana antar para pihak yang bersengketa tidak ada pihak yang menang atau kalah sedangkan di Pengadilan terdapat pihak yang menang dan kalah. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara memiliki sarana dan prasarana dalam menunjang proses mediasi berlangsung seperti memiliki ruangan khusus mediasi yang di dalamnya terdapat ruangan mediasi, 1 meja besar, dan beberapa kursi.

b. Kekurangan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara

Sering terjadi salah satu pihak yang bersengketa mengabaikan undangan mediasi sehingga menghambat proses mediasi sengketa tanah. Jarang terdapat kasus sengketa tanah yang berhasil mencapai kesepakatan akibat tingginya mempertahankan haknya masing – masing. Hasil mediasi yang mencapai kesepakatan juga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sebelum didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara

## **2. Faktor - faktor Penghambat dan Pendukung Dalam Upaya Penyelenggaraan Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara**

- a. Faktor – faktor Penghambat Dalam Upaya Penyelenggaraan Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara
  - 1) Para pihak yang bersengketa tidak hadir langsung sehingga menyulitkan proses mediasi.
  - 2) Terdapat 67 mediasi sengketa tanah dari 70 mediasi yang diselesaikan selama periode 2016 – 2020 dengan hasil mediasi gagal mencapai kesepakatan akibat tingginya pertahanan para pihak untuk mempertahankan haknya.
  - 3) Dokumen – dokumen yang disampaikan para pihak yang bersengketa tidak lengkap sehingga dapat memperlambat mendapatkan titik tengah dalam mediasi.
  - 4) Dokumen warkah penerbitan hak atas tanah tidak atau belum ditemukan saat dilaksanakan mediasi.
  - 5) Tanah sebagai asset yang bernilai ekonomis sangat tinggi sehingga semakin sulit untuk tercapai kesepakatan perdamaian.
- b. Faktor – faktor Pendukung Dalam Upaya Penyelenggaraan Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara
  - 1) Memiliki 1 Kepala Seksi Penanganan dan Pengendalian Pertanahan, 1 Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, dan 8 staff dalam menangani sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.
  - 2) Kualitas SDM Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara memiliki pengalaman yang lama sebagai mediator serta memiliki riwayat pendidikan hukum.
  - 3) Responsif karena telah menyelesaikan 70 mediasi dari 113 kasus sengketa tanah pada periode 2016 – 2020.
  - 4) Sarana dan prasarana yang mendukung dengan memiliki 1 ruangan khusus mediasi.
  - 5) Mediator memperbolehkan para pihak yang bersengketa menghadiri saksi dari luar untuk memudahkan proses mediasi.

## **D. KESIMPULAN**

Dari hasil penelitian di atas penulis dapat menarik kesimpulan yaitu :

1. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dalam menjalankan kewenangannya sebagai mediator sengketa pertanahan telah sesuai

dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan terbukti dari 113 kasus dilaporkan dan sebanyak 70 kasus dilakukan mediasi yang dilaksanakan dalam periode 2016 – 2020 serta proses mediasi yang dilaksanakan telah sesuai dengan berpondasikan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

2. Faktor – faktor penghambat dan pendukung dalam upaya penyelenggaraan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara :
  - a. Faktor – faktor penghambat :
    - 1) Para pihak bersengketa tidak hadir dalam pendalaman materi.
    - 2) Dokumen para pihak tidak lengkap.
    - 3) Dokumen warkah penerbitan hak atas tanah tidak atau belum ditemukan saat mediasi.
    - 4) Kekuatan mempertahankan asset tanah para pihak sangat tinggi.
  - b. Faktor – faktor pendukung :
    - 1) Kualitas SDM yang memiliki pengalaman dan riwayat Pendidikan hukum.
    - 2) Jumlah SDM yang cukup banyak di bidang Penanganan dan Pengendalian Pertanahan.
    - 3) Memiliki ruangan khusus mediasi.
    - 4) Memperbolehkan mendatangkan saksi luar untuk mempercepat proses mediasi.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku :**

I Made Pasek Diantha, “Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum”, Prenada Media Grup, Jakarta, 2017.

Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2008.

### **Jurnal :**

Rika Lestari, “Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Di Luar Pengadilan Di Indonesia”, *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau*, Volume 3 Nomor 2, 2013.

Fitra Dewi Nasution dan Ferry Suranta, “Penyelesaian Sengketa Perdata Dengan Mediasi Menurut Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008”, *Jurnal Mercatoria Universitas Medan Area*, Volume 5 Nomor 1, 2012.

### **Peraturan Perundang - undangan :**

Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan  
Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian  
Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif  
Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional  
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 17  
Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan  
Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas  
Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah  
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 21  
Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.