

Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kabupaten Minahasa menurut Permen ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020

Dicky Janeman Paseki^{1*}, Carlo Aldrin Gerungan², Hironimus Ronny Taroreh³

¹⁻³Universitas Sam Ratulangi Manado Indonesia

*Penulis Koresponden, email: deckypaseki@unsrat.ac.id

Diterima: 16-08-2025

Disetujui: 01-10-2025

Abstrak

Penelitian yuridis sosiologis ini fokus pada bagaimana pelaksanaan penanganan dan penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Minahasa dalam tinjauan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen 21). Melalui penelusuran peraturan perundangan, observasi dan wawancara, data terkumpul kemudian dianalisis dengan pendekatan perundangan, bahasa dan konseptual. Hasilnya, selain di pengadilan, sengketa tanah dapat ditangani dan diselesaikan di luar pengadilan. Mediasi menjadi pilihan penting. Pemerintah melalui BPN dan kepala desa bisa menjadi mediator yang bisa pertanggungjawabkan secara hukum maupun sejarah.

Kata Kunci: penanganan dan penyelesaian, sengketa tanah, peraturan Menteri, mediasi, Kabupaten Minahasa

Abstract

This sociological juridical research focuses on how land disputes are handled and resolved in Minahasa Regency, in light of Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 21 of 2020 concerning the Handling and Settlement of Land Cases (Permen 21). Through regulatory review, observation, and interviews, data is then analyzed using legal, linguistic, and conceptual approaches. The results show that land disputes can be handled and resolved outside of court, in addition to resolving them through mediation. Mediation is an important option. The government, through the National Land Agency (BPN) and village heads, can act as mediators who can be held legally and historically accountable.

Keywords: handling and resolution, land disputes, ministerial regulations, mediation, Minahasa Regency

Pendahuluan

Tanah adalah aset dasar manusia yang perlu dikelola secara efisien dan berkelanjutan sehingga bisa melayani kebutuhan sosial, ekonomi, dan

lingkungan pada saat sekarang hingga masa depan (Burns, Rajabifard, dan Shojaei 2023). Tanah pada dasarnya merupakan bagian dari bumi disebut permukaan bumi jadi salah satu objek diatur oleh hukum agrarian (Ridlo 2024). Tanah dimaksud bukanlah tanah berkaitan dengan aspeknya namun berkaitan dengan aspek yuridisnya, yaitu berkaitan langsung dengan hak atas tanah seperti diatur pada Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 (UUPA) Pasal 4 (1) (RI 1960; Sondakh, Paransi, dan Ngantung 2023).

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, disebut tanah, bisa diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”

Pemilikan tanah itu bisa jadi sebab dari persengketaannya. sebab lainnya juga ada dari aspek hukum, ekonomi, sosial, dan administratif (Natsir dkk. 2025; Serkin 2016). Ketidakpastian Batas Tanah dan Hak Pemilikan (Sukarno dan Sari 2023); Perubahan Pemanfaatan Lahan (Achmad 2024); Transparansi Administrasi Tanah (Suhattanto 2017); Pertumbuhan Urbanisasi (Firman 2014).

Dalam Permen 21 (RI 2020) telah disebut bahwa sengketa tanah terdiri dari;

“Sengketa tanah, yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, ataupun lembaga tidak berdampak luas; Sengketa tanah, yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, ataupun lembaga mempunyai kecenderungan ataupun sudah berdampak luas; Perkara tanah, yaitu perselisihan tanah penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan”.

Penerapan penanganan dan penyelesaian sengketa tanah kemudian jadi satu hal penting bagi ketertiban dan ketentraman dalam masyarakat. Spencer dan Brogan (2007) telah menjelaskan beberapa manfaatnya. Kepastian Hukum; dorongan bagi investasi pembangunan; pencegahan potensi sengketa sosial; pemeliharaan harmoni sosial; serta ketaatan pada hukum. Sementara Williamson (2020) menyimpulkan sistem administrasi tanah yang baik berguna sebagai; jaminan kepastian hukum hak atas tanah, dukungan penarikan pajak tanah dan bangunan, penguatan keamanan kredit, *monitoring* pasar tanah, perlindungan terhadap tanah negara, penurunan sengketa tanah, penataan

reformasi tanah, perencanaan wilayah dan pembangunan infrastruktur, pengelolaan lingkungan, serta akurasi data statistic tanah.

Berdasarkan HAM, penanganan sengketa tanah jadi salah satu bentuk perlindungannya. Liputannya dari upaya hukum dalam perlindungan hak-hak individu, termasuk hak-hak terkait kepemilikan dan pemanfaatan tanah, serta pencegahan dari penyalahgunaan ataupun tindakan sewenang-wenang (UN t.t.). Keadilan yang setara juga jadi cerimanannya dimana kepastian bahwasanya semua pihak, pemilik tanah maupun masyarakat lokal, memiliki akses secara adil dalam penyelesaian sengketa tanah (UN t.t.).

Maka negara selaku penguasa tanah perlu menyelenggarakan administrasi tanah serta berwenang dalam penanganan dan penyelesaian sengketa tanah. Cakupannya berkenaan dengan; “seperangkat prinsip, kebijakan, dan peraturan mengatur manajemen dan pengelolaan tanah serta semua aspek terkait seperti pemilikan, pemanfaatan, dan transaksi tanah”.

Peran ini bisa dirujuk pada pada Pasal 33 (3) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD); “Bumi dan air dan kekayaan alam terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat”. Maka bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Tim Redaksi 2016).¹² selain itu Pasal 2 (2) UUPA dimana hak penguasaan dari negara berupa wewenang untuk:

“a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, pemanfaatan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa itu; b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa” (RI 1960).

Ketentuan penanganan dan penyelesaian sengketa tanah juga telah mengalami pembaruan. Ditahun 2011 telah terbit Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan. Tahun 2016 ada pencabutannya dan terbitlah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Tanah Nasional Nomor 11.

Perubahan kedua kemudian terjadi dengan penetapan Permen 21 ini pada tahun 2020 (Achmad 2024; Wiradi 2019).

Peraturan Menteri ATR BPN Nomor 21 Tahun 2020 mengatur mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi. Mediasi dalam sengketa tanah telah banyak mendapatkan perhatian dari banyak peneliti. Beberapa orang telah memberi argumentasi yuridis dan sosiologis secara makro di Indonesia (Flora dkk. 2025; Sihotang dan Barthos 2025; Sumanto t.t.). Arwana dan Arifin (2019) berargumen filosofis bahwa mediasi penyelesaian sengketa tanah jadi bagian pemenuhan HAM. Boboy, Santoso, dan Irawati (2020) telah melakukan kajian yuridis normative terhadap sengketa tanah berdasar pada teori dari Pruitt dan Rubin.

Dari sisi pelaku mediator, selain peradilan (Mudjiono 2017), BPN banyak disorot (Ardani 2019; Kalalo 2016; Montolalu, Palilingan, dan Setiabudhi 2023; Retor, Sondakh, dan Paransi 2024; Yanto dan Attamimi 2025). Busroh (2017) telah memberi tekanan penelitian yuridis sosiologisnya pada tokoh adat sebagai mediator sosial pada sengketa tanah adat di Indonesia. Beberapa penelitian juga telah berusaha memahami lebih jauh tentang peran mediasi kepala desa dalam sengketa tanah. Dewi dan Hasibuan (2021) telah memberikan landasan hukum dan budaya terhadap kedudukannya. Sedangkan Silap, Setiabudhi, dan Muaja (2024) memberikan dukungan terhadap perannya melalui penelitian yuridis sosiologis.

Penelitian ini membatasi pada tinjauan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan terhadap penerapan penanganan dan penyelesaian sengketa tanah yang terjadi di Kota Minahasa. Fokusnya pada permasalahan penerapan mediasi sengketa tanah di luar peradilan di Kabupaten Minahasa.

Metode

Secara umum, penelitian yuridis sosiologis ini termasuk dalam disiplin ilmu Hukum Perdata dengan kekhususan pada penerapan Permen 21 Tahun 2020. Maka penelusuran kepustakaan dan perundangan menjadi pokok selain wawancara. Sumber primer adalah undang-undang dan peraturan pertanahan

dan alternatif penyelesaian perkara hukum di Indonesia khususnya. Sebagai sumber hukum sekunder adalah buku dan artikel ilmiah yang mengkaji permasalahan sengketa tanah di Indonesia, Sulawesi maupun Kabupaten Minahasa. Kesimpulan dirumuskan setelah analisis dan interpretasi dengan beberapa pendekatan; perundangan, bahasa dan konseptual.

Hasil dan Pembahasan

Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia

Administrasi tanah telah menjadi alat penting dalam penanganan dan penyelesaian sengketa tanah. Di Indonesia, penyelenggaraannya telah berjalan sejak zaman pra kemerdekaan. Khususnya, aspek sosial ekonomi tanah berkaitan dengan masalah pertanian tak bisa lepas dari warisan kolonial tersebut. Hal ini merupakan konsekuensi logis dari sistem perundang-undangan diperkenalkan oleh pemerintah Hindia Belanda selama 3 abad. Diantara beragam perangkat hukum itu, paling mendasar ialah Undang-Undang Agraria 1870 (*Agrarische Wet*). Dengan undang-undang itu, pihak swasta memperoleh kesempatan untuk menanamkan modalnya (terutama pada bidang perkebunan) dan ada pengakuan terhadap hak-hak rakyat setempat. Implementasi undang-undang itu mendorong pendirian perkebunan-perkebunan besar di Indonesia pada masa itu. Pada saat itu, pemerintah Belanda beraliran liberal mengharap bahwasanya pembebasan kegiatan ekonomi itu bisa mendorong transformasi ke ekonomi modern. Penetapan *Agarische Wet* (*Staatblad* 1870 Nomor. 55) menjadi salah satu bentuk aturan administrasinya (Sumaryanto dkk. 2002).

Aturan itu kemudian, di era kemerdekaan Indonesia, dicabut melalui UUPA 1960. Pada Bab II Pasal 162 disebut; “Hak atas tanah mencakup; Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai, Hak sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain tidak termasuk pada hak- hak itu di atas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak sifatnya sementara sebagai disebut pada pasal 533”(RI 1960).

Selanjutnya beberapa peraturan ditetapkan guna penataan administrasi yang bisa merespon kebutuhan masyarakat dan menurunkan sengketa tanah. Diantaranya; Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2021 tentang Reforma

Agraria; Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Tanah Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah; Undang-Undang Nomor. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja; Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Tanah Nasional (BPN) Nomor 13 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah di Wilayah Agraria; termasuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Tanah Nasional (BPN) Nomor 10 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah (Retor dkk. 2024)

Badan Pemerintahan yang menyelenggarakan pengelolaan dan administrasi pertanahan di Indonesia dikenal dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kekuatan hukumnya berdasar UUPA yang dikuatkan dengan Peraturan Presiden nomor 48 Tahun 2020. Perpres ini kemudian dicabut sejak keluarnya Perpres Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional (Ardani 2019; Montolalu dkk. 2023).

BPN berperan sebagai lembaga strategis pemerintah pada mengatur dan mengelola aset tanah di Indonesia. peran utamanya pada melakukan registrasi, pemetaan, dan pengukuran tanah di seluruh wilayah Indonesia, sehingga memainkan peran penting pada kepastian hukum, dukungan pembangunan berkelanjutan, dan layanan publik terkait dengan administrasi tanah. Maka lembaga pemerintah ini bertanggung jawab atas; “pendaftaran tanah; penanganan sengketa; pengelolaan informasi tanah; pengawasan dan pengendalian” (RI 2024) .

Mengenai peran BPN dalam Undang-undang Cipta Kerja (RI 2023) tidak diatur secara khusus secara terperinci, namun beberapa pasal penting berpotensi memengaruhi sektor agraria di Indonesia yang berada dalam Kendali BPN. Sebagai Pemangku Kepentingan berkaitan dengan penyederhanaan proses administrasi, termasuk pada hal pendaftaran dan pengaturan tanah; pemanfaatan lahan guna investasi dan pembangunan infrastruktur. Perlindungan Hak pemilik tanah dan masyarakat adat terhadap tanah mereka. Penguatan alternatif penyelesaian sengketa yang mudah (Gunanegara 2022)

Permen 21 ini memperbaiki prosedur penanganan dan penyelesaian

sengketa dari aturan sebelumnya. Tujuannya ialah meningkatkan efisiensi, transparansi, dan keadilan pada penanganan sengketa tanah di Indonesia. Perubahan ini bisa mencakup penyederhanaan prosedur, peningkatan kualitas keputusan, ataupun pengenalan mekanisme baru lebih sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan terkini di bidang tanah.⁶⁰

Selain jenis sengketa, permen 21 juga mengatur tingkat kesulitan dari sengketa seperti tercantum dalam Pasal 5. Sengketanya kemudian dibagi menjadi 3 bagian.

“1) Kasus Berat, yaitu kasus melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan; 2) Kasus Sedang, yaitu kasus antar pihak dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan; 3) Kasus Ringan, yaitu kasus pengaduan ataupun permohonan petunjuk sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian kepada pengadu ataupun pemohon” (RI 2020).

Permen 21 secara keseluruhan mencakup beberapa hal pada penanganan kasus tanah (Retor dkk. 2024; RI 2020). Penyelesaian Sengketa Tanah yang harus ditaati termasuk pemanfaatan mediasi, arbitrase, ataupun pengadilan agraria. Administrasi Tanah untuk panduan pendaftaran, pemutakhiran data, serta pemberian sertifikat tanah pada pemilik ataupun pemegang hak tanah. Standar dan prosedur guna pengukuran tanah akurat dan terpercaya dengan teknologi dan alat terkini. Pengelolaan Informasi Tanah melalui Sistem Informasi Geografis (SIG) dan basis data tanah. Pengaturan Perizinan dan Izin yang memuat persyaratan lingkungan dan persetujuan komunitas lokal. Terakhir, perlindungan Hak Asasi dalam bentuk hak-hak hukum individu dalam pemilikan dan pemanfaatan tanah, serta pencegahan tindakan sewenang-wenang.

Penerapan Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kabupaten Minahasa

Pengaturan mengenai tanah di Kabupaten Minahasa umumnya diatur berdasarkan peraturan-peraturan dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Minahasa diambil dari perundang-undangan berlaku di Indonesia. Retor dkk.

(2024) administrasi penataan tanah di daerah Minahasa mencakup beberapa aspek. Pengelolaan Lingkungan dalam pemanfaatan tanah. Prosedur serta persyaratan Pendaftaran dan Pemilikan Tanah. Tata ruang dan guna lahan termasuk perizinan pembangunan di wilayah Kabupaten Minahasa. Penyelesaian Sengketa Tanah melalui pilihan penyelesaian; mediasi, arbitrase, ataupun pengadilan sesuai dengan ketentuan berlaku. Akhirnya, Perlindungan dan pengakuan terhadap hak-hak tanah masyarakat adat di Kabupaten Minahasa.

Mediasi menjadi salah satu hal pilihan dalam penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Minahasa. Dalam Pengadilan mediasi bermanfaat penyelesaian damai antar pihak bersengketa (Suprianto 2022). penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan juga diakui penggunaannya oleh berbagai pihak dan peraturan (Yanto dan Attamimi 2025). Abas dalam Dewi dan Hasibuan (2021), intervensi terhadap sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga ini dapat diterima bila tak berpihak dan netral untuk upaya mencapai kesepakatan. secara sukarela. Mediasi ialah proses penyelesaian sengketa di mana pihak ketiga yang netral, yang dikenal sebagai mediator, membantu pihak yang berselisih dalam mencapai kesepakatan yang dapat diterima bersama. Beda dengan litigasi yang bersifat perselisihan, mediasi mempromosikan pendekatan pemecahan masalah kolaboratif yang menekankan komunikasi, negosiasi, dan penyelesaian sukarela. Adopsi mediasi di Indonesia dengan pelembagaannya melalui undang-undang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa tahun 1999 dan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 tahun 2016 mengenai prosedur mediasi di Pengadilan dimana mediasi jadi langkah wajib dalam litigasi sipil sebelum proses persidangan dapat dimulai (Flora dkk. 2025).

Mediasi ialah proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan melibatkan pihak-pihak bersengketa dan mediator. Undang-Undang Arbitrase dan Mediasi (seperti telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004). Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang itu menyebut bahwasanya; “mediasi ialah upaya penyelesaian sengketa secara sukarela dilakukan oleh pihak-pihak bersengketa dengan bantuan pihak ketiga netral.” Amarini (2021) menyebut

tujuannya; pemeliharaan hubungan antara pihak-pihak bersengketa; percepatan proses penyelesaian; pemastian atas hasil penyelesaian; dan pengurangan biaya penyelesaian. Sementara dalam Permen 21 disebut;

“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 Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan”.

Pengaturan penanganan sengketa tanah sesuai Permen 21 mengemukakan sistem mediasi pada penyelesaian sengketa tanah sesuai pasal 43 dan Pasal 44, maksudnya peraturan menteri ini mengedepankan musyawarah mufakat sebelum diselesaikan di pengadilan ataupun kalau sudah berproses di pengadilan maka hakim sebelum menindak lanjuti akan menanyakan pada para pihak apakah boleh dilakukan mediasi. Dan pada prinsipnya Pasal 44 semua pihak terkait dengan tanah wajib hadir pada mediasi supaya sengketa akan selesai dan para pihak diupayakan damai. Berkaitan dengan hal ini Pasal 45 menyatakan bahwasanya; “Kalau tidak terjadi mediasi maka perkara diteruskan sebagai sengketa tanah di pengadilan” (RI 2020).

Pada penanganan dan penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan, Arwana dan Arifin (2019) mengutarakan mediasinya dilakukan oleh BPN karena posisinya sebagai instansi Negara di bidang pertanahan dimana tujuannya dalam Perpres Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yaitu; “Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.” Maka Mediasi dari BPN di Kabupaten Minahasa dilakukan sebatas fasilitator beritikad baik jadi penengah bagi para pihak bersengketa (Montolalu dkk. 2023).

Sesuai dengan Permen 21, BPN Kabupaten Minahasa menerima menerima Pengaduan tertulis terkait sengketa dari masyarakat. Penerimaannya dari loket pengaduan, kotak surat atau website Kementrian. aduan itu memuat

identitas para pihak serta uraian singkat sengketa disertai minimal bukti pendukung. Setelah dilakukan pengkajian kesesuaian dengan wewenang BPN, aduan yang diterima kemudian dilanjutkan dengan pelaksanaan mediasi dengan Batasan waktu 30 hari (Montolalu dkk. 2023)

Dalam sengketa tanah, fungsi kepala desa sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah didukung dengan fakta sejarah dan perundangan. kenyataan historis bahwasanya peradilan desa ataupun adat telah berjalan sejak dulu di masyarakat. UU Desa tahun 2014, Pasal 26 (4) huruf k, memberi kekuatan perundangan.

“Konsekuensinya adalah seorang kepala desa tidak harus memiliki sertifikasi mediator untuk dapat melaksanakan tugas sebagai penyelesai perselisihan. Secara empiris di banyak masyarakat hukum adat lainnya keberadaan peradilan adat masih sangat berperan besar sebagai *selfregulating mechanism* atau sering disebut sebagai *community justice system* yang bekerja secara informal namun otonom.”

Dalam, Dewi dan Hasibuan (2021) Sehubungan dengan penyelesaian sengketa tanah, peran kepala desa pada penyelesaian sengketa tanah ialah upaya kepala desa untuk menyelesaikan sengketa tanah terjadi pada warganya, termasuk berfungsi pada pengembang keputusan, melakukan mediasi bagi pihak bersengketa, dan mendamaikan pihak bersengketa.

Berdasar pada penelitian Silap dkk. (2024) tentang keberhasilan kepada desa Kiawa Kecamatan Kawangkoan Kabupaten Minahasa menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi. Dari adanya pengaduan pihak warga berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya, kepala desa sebagai mediator kemudian melakukan musyawarah untuk perdamaian bersama para pihak bersengketa sehingga bisa dibuat surat perjanjian damai antar para pihak.

Kepala Desa juga berwenang untuk mengeluarkan surat Keterangan tanah (SKT) bagi lahan sengketa yang belum sertifikat. Atas dasar PP Nomor 24 Tahun 1997 yang diubah dengan PP Nomor 18 tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. “SKT yang diterbitkan oleh Kades yang dijadikan dasar pada pelaksanaan jual beli hak atas tanah punya kekuatan hukum apabila pelaksanaan jual beli tanah tersebut diketahui oleh Kades sebagai pejabat

pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan di daerah pedesaan terpencil” (Soputan, Wongkar, dan Sumakul 2024).

Proses Hukum beranjak ke Pengadilan apabila tahapan mediasi sengketa tanah tidak menghasilkan kesepakatan damai. Penanganannya berjalan di Pengadilan Negeri dengan yurisdiksi khusus bagi perkara tanah. Dikenal pula dengan Pengadilan Agraria. Secara bertahap, jalan peradilan sebagai berikut (Nugroho, Suharno, dan Subroto 2021):

“Pengajuan Gugatan: Pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan melalui mediasi bisa mengajukan gugatan (klaim) ke pengadilan berwenang; Permohonan Pendahuluan dimana pengadilan mengatur permohonan pra-peradilan guna penetapan jadwal persidangan; Persidangan: kehadiran para pihak di hadapan majelis hakim dalam sidang untuk memberikan bukti, argumentasi hukum, dan fakta masing-masing; Putusan: Setelah mendengarkan semua bukti dan argumen dari kedua belah pihak, hakim akan mengeluarkan putusan atas sengketa itu. Putusan ini akan didasarkan pada hukum berlaku dan fakta-fakta terungkap pada persidangan. Setelah putusan dikeluarkan, pihak kalah biasanya diwajibkan untuk melaksanakan putusan itu dengan pengawasan kepatuhan dari Pengadilan dan BPN; Upaya Hukum Lanjutan: Pihak tidak puas dengan putusan pengadilan bisa mengajukan banding ataupun upaya hukum lainnya sesuai dengan prosedur hukum acara yang telah ditetapkan”.

Penutup

Penyelesaian sengketa tanah oleh Badan Tanah Nasional didasarkan pada Peraturan Menteri Nomor. 21 Tahun 2020 merupakan suatu penanganan dan penyelesaian kasus tanah baik dalam maupun luar peradilan. Peraturan ini penting karena mengarahkan proses mediasi di luar Pengadilan sebagai langkah pertama penanganan dan penyelesaian sengketa tanah. Penerpannya di Kabupaten Minahasa yang sesuai dengan permen 21 itu bisa meningkatkan efisiensi dan kecepatan pada pengelolaan administrasi tanah di Indonesia. Selain itu Peraturan ini memiliki tujuan untuk mengoptimalkan pelayanan publik di bidang tanah dengan memanfaatkan teknologi informasi. Hal ini sejalan dengan upaya pemerintah untuk meningkatkan kepastian hukum dan investasi di sektor tanah. Selain daripada itu suatu sengketa masih bisa diselesaikan oleh para pihak dengan cara kekeluargaan ataupun diluar

pengadilan ataupun dimuka hakim pada persidangan merupakan suatu tujuan sejalan dengan Badan Tanah Nasional.

Kepala Desa di Kabupten Minahasa dan BPN setempat dapat berkordinasi dalam melakukan mediasi penanganan dan penyelesaian sengketa tanah saat penerapan mediasi yang diselenggarakan secara bersama atau masing-masing. Kordinasi demikian juga bermanfaat terutama dalam; Pengembangan Sistem Informasi Tanah, Penyederhanaan Proses Administratif, Penyuluhan dan Edukasi Masyarakat, Penguatan Kelembagaan Tanah termasuk terapan teknologi sistem informasi geografis (SIG) guna pemetaan tanah dan monitoring pemanfaatan lahan.

Daftar Pustaka

- Achmad, Willya. 2024. "Konflik Sengketa Lahan Dan Strategi Penyelesaian Di Indonesia." *Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik* 6(1):8–18. doi: 10.24198/jkrk.v6i1.53280.
- Amarini, Indriati. 2021. "Court Connected Mediation: Civil Dispute with A Local Society Cultural Approach." *Jurnal Dinamika Hukum* 20(1):256–73. doi: 10.20884/1.jdh.2020.20.1.2599.
- Ardani, Mira Novana. 2019. "Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional." *Administrative Law and Governance Journal* 2(3):476–92. doi: 10.14710/alj.v2i3.476-492.
- Arwana, Yudha Chandra, dan Ridwan Arifin. 2019. "Jalur Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia." *Jambura Law Review* 1(2):212–36. doi: 10.33756/jalrev.v1i2.2399.
- Boboy, Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, dan Irawati Irawati. 2020. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin." *Notarius* 13(2):803–18. doi: 10.14710/nts.v13i2.31168.
- Burns, Anthony Francis, Abbas Rajabifard, dan Davood Shojaei. 2023. "Undertaking land administration reform: Is there a better way?" *Land Use Policy* 132:106824. doi: 10.1016/j.landusepol.2023.106824.
- Busroh, Firman Freaddy. 2017. "Peranan Tokoh Adat Sebagai Mediator Sosial Dalam Menyelesaikan Konflik Agraria Yang Melibatkan Masyarakat Adat Multikultural Di Indonesia (Perspektif Kajian Socio Legal Research)." *Jurnal Hukum Mimbar Justitia* 3(1):97–116. doi: 10.35194/jhnmj.v3i1.12.
- Dewi, Sri Anggraini Kusuma, dan Rezky Panji Perdana Martua Hasibuan. 2021. "Legitimasi Kedudukan Kepala Desa Dalam Penyelesaian Sengketa Agraria." *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum* 1(2):309–40. doi: 10.19184/jkph.v1i2.24474.

- Firman, Tommy. 2014. "Demographic and Spatial Patterns of Indonesia's Recent Urbanisation." *Population, Space and Place* 10(6):421–34. doi: 10.1002/psp.339.
- Flora, Henny Saida, Grenaldo Ginting, Nita Cicilia Ganap, Pinta N. S. Simamora, dan Ahmad Burhanuddin. 2025. "The Role of Mediation in Resolving Civil Law Disputes in Indonesia." *Jurnal Smart Hukum (JSH)* 3(3):216–23. doi: 10.55299/jsh.v3i3.1269.
- Gunanegara, Gunanegara. 2022. "Kebijakan Negara Pada Pengaturan Hak Atas Tanah Pasca Undang-Undang Cipta Kerja." *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 6(2):161–84. doi: 10.24246/jrh.2022.v6.i2.p161-184.
- Kalalo, Adelheid Celine. 2016. "Kajian Yuridis Peran BPN Kota Bitung Dalam Pengurusan Bidang Pertanahan." *Lex Administratum* 4(1).
- Montolalu, Maria Ezra, Toar Neman Palilingan, dan Donna Okthalia Setiabudhi. 2023. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Diluar Pengadilan Dalam Kasus Sertifikat Ganda Di Kota Tondano Kabupaten Minahasa." *Lex Administratum* 11(5).
- Mudjiono, Mudjiono. 2017. "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 14(3):458–73. doi: 10.20885/iustum.vol14.iss3.art6.
- Natsir, Muhammad Khaidir Kahfi, Hasjad Hasjad, Risqi Mumpuni Dyastuti, Syuryani Syuryani, Monica Belinda Oksavina, Citranu Citranu, Rachmat Akbar, La Ode Muhammad Rauda Agus Udaya Manarfa, Ahmad Wali, Andrew Shandy Utama, Muhammad Syirazi Neyasyah, Nuri Hidayati, dan Muhammad Yamani. 2025. *Hukum Pertanahan: Teori, Regulasi dan Praktik di Indonesia*. Bandung: CV. Gita Lentera.
- Nugroho, Aristiono, Suharno, dan Tullus Subroto. 2021. *Problematisa Pengelolaan Pertanahan Di Indonesia*. Sleman: STPN Press.
- Retor, Zefanya Aprilya, Jemmy Sondakh, dan Eugenius Paransi. 2024. "Tinjauan Yuridis Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020." *Lex Administratum* 12(5).
- RI. 1960. *Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jakarta: BPK RI.
- RI. 2020. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*. Jakarta: BPK RI.
- RI. 2023. *Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang*. Jakarta: RI.
- RI. 2024. *Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional*. Jakarta: RI.
- Ridlo, Ali. 2024. "Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam PPJB Perspektif Ekonomi Syariah." *Ulumuddin: Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman* 14(1):41–58. doi: 10.47200/ulumuddin.v14i1.2348.
- Serkin, Christopher. 2016. *The Law of Property*. St. Paul, MN: Foundation Press.
- Sihotang, Muhenri, dan Megawati Barthos. 2025. "The Urgency of Mediation as a Mechanism for Resolving Agrarian Disputes within the Framework of the Legal Regulation System in Indonesia." *Greenation International*

- Journal of Law and Social Sciences* 3(2):267–73. doi: 10.38035/gjlss.v3i2.420.
- Silap, Aiko Kezia, Donna Okthalia Setiabudhi, dan Stanlymuaja Muaja. 2024. “Kewenangan Penyelesaian Sengketa Tanah Di Desa Oleh Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Kiawa Kabupaten Minahasa).” *Lex Administratum* 12(2).
- Sondakh, Jemmy, Eugenius Paransi, dan Cevonie Marietje Ngantung. 2023. “Pembuktian Kepemilikan Tanah Adat Minahasa Pasini Dalam Praktik Penyelesaian Sengketa Tanah Di Sulawesi Utara.” *Nuansa Akademik: Jurnal Pembangunan Masyarakat* 8(2):423–40. doi: 10.47200/jnajpm.v8i2.1776.
- Soputan, Mien, Vonny Anneke Wongkar, dan Tommy Ferdy Sumakul. 2024. “Kekuatan Hukum Kedudukan Kepala Desa Menerbitkan Surat Keterangan Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah.” *Nuansa Akademik: Jurnal Pembangunan Masyarakat* 9(2):291–304. doi: 10.47200/JNAJPM.V9I2.2428.
- Spencer, David, dan Michael Brogan. 2007. *Mediation Law and Practice*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Suhattanto, Muh Arif. 2017. “Membangun Administrasi Pertanahan Indonesia Sebagai Sarana Pemerataan Kesejahteraan Ekonomi Masyarakat Dengan Pendekatan Tepat Guna.” Universitas Trisakti: Universitas Trisakti.
- Sukarno, Sukarno, dan Ika Kartika Sari. 2023. “Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphbt) Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dari Segi Teori Keadilan.” *Fortiori Law Journal* 3(1):83–92.
- Sumanto, Listyowati. t.t. “Mediation: The Alternative Of Land Dispute Resolution In Indonesia.” IIU Malaysia: IIU Malaysia.
- Sumaryanto, Syahyuti, Saptana, dan Bambang Irawan. 2002. “Masalah Pertanahan Di Indonesia Dan Implikasinya Terhadap Tindak Lanjut Pembaruan Agraria.” *Forum Penelitian Agro Ekonomi* 20(2):1–19.
- Suprianto, Agus. 2022. “Mediasi Pembagian Harta Bersama dalam Putusan Pengadilan Agama Sleman Nomor 413/Pdt.G/2015/PA. Smn.” *Asas Wa Tandhim: Jurnal Hukum, Pendidikan Dan Sosial Keagamaan* 1(2):179–200. doi: 10.47200/awtjhpsa.v1i2.1291.
- Tim Redaksi. 2016. *Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen*. Huta Publisher.
- UN. t.t. “Universal Declaration of Human Rights.” *United Nations*. Diambil (<https://www.un.org/en/about-us/universal-declaration-of-human-rights>).
- Williamson, Ian P., ed. 2020. *Land Administration for Sustainable Development*. 1. ed. Redlands, Calif: ESRI Press Academic.
- Wiradi, Gunawan. 2019. *Seluk beluk masalah agraria*. Yogyakarta: STPN Press.
- Yanto, Yanuar Dwi, dan Zeehan Fuad Attamimi. 2025. “Efektivitas Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas.” *Pagaruyuang Law Journal* (0):1–18. doi: 10.31869/plj.v0i0.6172.