

**BAB II**

**TINJAUAN UMUM TENTANG SENGKETA PERTANAHAN,  
SENGKETA BATAS TANAH, MEDIASI DAN BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL**

**A. Sengketa Pertanahan**

**1. Pengertian Sengketa Pertanahan**

Sengketa adalah situasi yang melibatkan dua orang atau lebih yang mempersengkatakan hal yang sama karena adanya miskomunikasi, perbedaan pendapat, atau persepsi di antara mereka. Hal ini menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak. Hubungan hukum antara pihak yang bersengketa dan objek yang dipermasalahkan berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya. Sengketa, dalam definisi Richard L. Abel, sengketa adalah pernyataan publik mengenai tuntutan yang tidak selaras terhadap sesuatu yang bernilai (Harnowo, 2020). Mengembalikan hubungan antara para pihak yang bersengketa ke keadaan semula merupakan tujuan dari penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui pengadilan dan Alternative Dispute Resolution (ADR) yang diatur Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Pada sisi lain dikemukakan oleh Boedi Harsono sengketa mengenai bidang tanah yaitu salah satunya mengenai sengketa mengenai batas-batas bidang tanah (Kurniati, 2016). Penanganan sengketa tanah bertujuan agar tidak terjadi penyimpangan dari yang seharusnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta memberikan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah (Hadisiswati, 2014). Hal ini juga bertujuan untuk memberikan bukti kepemilikan tanah tunggal untuk setiap bidang tanah yang disengketakan.

Secara umum, sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan : (Abdurrahman, 1995)

- a. Pengakuan kepemilikan atas tanah;
- b. Peralihan hak atas tanah;
- c. Pembebanan hak dan
- d. Pendudukan eks tanah partikelir.

Ditinjau dari subyek yang bersengketa, sengketa pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam 3 macam yaitu : (Ali, 2002)

- a. Sengketa tanah antar warga;
- b. Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan warga setempat, dan

- c. Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam

## **2. Penyebab Sengketa Pertanahan**

Ketidakmampuan para pihak untuk berkomunikasi satu sama lain atau ketidaktahuan para pihak tentang isu di bidang pertanahan adalah salah satu faktor penyebab sengketa pertanahan. Adapun hal lain yang menyebabkan terjadinya sengketa pertanahan antara lain :

- a. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, sikap atau pendapat, kepentingan terkait status penguasaan atas tanah tertentu yang tidak atau belum diikat hak (tanah negara), maupun yang telah diikat hak oleh pihak tertentu.
- b. Sengketa batas, khususnya ketidaksepakatan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah yang telah diakui oleh satu pihak dan telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung atau yang masih dalam proses penetapan batas-batasnya.
- c. Sengketa kewarisan atau perbedaan pendapat atas persepsi dan kepentingan yang berkaitan dengan status kepemilikan atas sebidang tanah tertentu yang merupakan hasil warisan.
- d. Jual berulang kali yang mengacu pada perbedaan pandangan, nilai atau pendapat serta kepentingan status kepemilikan atas sebidang tanah yang diperoleh melalui beberapa pembelian dan penjualan kepada pihak yang berbeda.

- e. Sertifikat ganda, yaitu mengacu pada berbagai persepsi, sikap dan kepentingan tentang sebidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari satu.
- f. Kesalahan dalam penetapan batas, karena adanya ketidaksepakatan mengenai letak, batas, dan ukuran bidang tanah yang diakui oleh satu pihak tetapi Kantor Pertanahan menetapkan berdasarkan kesalahan tata batas.
- g. Adanya tumpang tindih batas kepemilikan tanah yang mengakibatkan ketidaksepakatan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah yang diakui oleh salah satu pihak.
- h. Putusan Pengadilan, yakni adanya perbedaan pendapat terkait kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

### **3. Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan**

Seperti halnya sengketa di bidang lain, tanah dapat diselesaikan melalui cara, menurut Arie S. Hutagalung, pada prinsipnya secara garis besar, seperti halnya sengketa secara umum, maka sengketa tanah dapat diselesaikan melalui 3 (tiga) cara yaitu: (Arie, 2005)

- a. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah. Dasar dari musyawarah untuk mufakat ini tersirat

dalam Pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan juga tersirat dalam Undang Undang Dasar 1945.

- b. Penyelesaian melalui Badan Peradilan berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, umumnya penyelesaian ini diajukan ke peradilan umum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum atau apabila yang disengketakan adalah produk tata usaha negara atau yang digugat pejabat Tata Usaha Negara melalui Peradilan Tata Usaha Negara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, atau apabila menyangkut tanah wakaf diajukan ke Pengadilan Agama.
- c. Melalui mekanisme Arbitrasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resolution*) berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka terdapat suatu kepastian hukum untuk mengakomodasi cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum.

Dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, ada 2 (dua) jalur yang dapat ditempuh, di antaranya :

- a. Jalur Litigasi atau Pengadilan

Ketika bentuk penyelesaian sengketa alternatif lainnya gagal, litigasi adalah proses penyelesaian perselisihan antara para pihak

yang diadakan di depan pengadilan. Ini adalah obat terakhir di depan pengadilan. Para pihak diadu satu sama lain selama litigasi. Hasil akhir dari litigasi adalah kewajiban hukum yang mengikat bagi semua pihak. Jalur menunjukkan bahwa negara hukum telah terbentuk. Panitera pengadilan negeri setempat harus menerima gugatan tertulis dari kedua belah pihak yang diajukan sesuai dengan Pedoman HIR atau Hukum Acara Perdata. Tujuannya adalah agar pengadilan memiliki kekuatan untuk meninjau dan memutuskan masalah tersebut (Editorial, 2022). Penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan membutuhkan waktu yang lama dan melelahkan dimulai dari Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, bahkan mungkin sampai pada tingkat Mahkamah Agung. Hal ini sudah tentu juga membutuhkan biaya yang cukup besar serta dapat mengganggu hubungan pihak-pihak yang bersengketa (Rachmadi, 2012).

b. Jalur di Luar Pengadilan atau Non-Litigasi

Jalur ini merupakan langkah awal penyelesaian perselisihan, apalagi jika ingin mengajukan gugatan ke pengadilan. Biasanya, begitu mengajukan gugatan ke pengadilan, hakim pengadilan akan memberikan rekomendasi untuk mediasi terlebih dahulu. Berbeda dengan jalur litigasi yang menggunakan sistem menang kalah sehingga dapat timbul sengketa baru yang terus memperebutkan kemenangan, jalur ini menggunakan sistem

kekeluargaan dan musyawarah sesuai dengan sila keempat Pancasila. Jalur Non-Litigasi lebih mengedepankan *win-win solution* atau menyelesaikan masalah dengan sebuah solusi. Penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) adalah suatu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kata sepakat yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa baik tanpa ataupun dengan bantuan pihak ketiga yang netral (Sibarani, 2019). Seiring dengan berjalannya waktu dan perkembangan zaman, dimana kebutuhan masyarakat akan keadilan dan kesejahteraan semakin besar, maka penyelesaian sengketa melalui litigasi lambat laun dirasakan kurang efektif lagi dan memakan biaya yang cukup besar. Kondisi demikian menyebabkan pencari keadilan mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal inilah yang disebut dengan ADR (Nurnaningsih, 2011). Dibanding menempuh jalur litigasi, penyelesaian melalui jalur ini dapat dilakukan dengan lebih cepat dan mudah. Adapun penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi dapat melalui berbagai jalur, diantaranya yaitu negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase.

## **B. Sengketa Batas Tanah**

Sengketa batas tanah ialah sengketa yang muncul karena kesalahpahaman tentang bagaimana seharusnya luas dan batas tanah ditafsirkan antara dua pihak yang memiliki hak atas tanah atau tanah yang berdekatan. Faktor penyebab terjadinya sengketa batas tanah antara lain :

1. Ketidakjelasan pagar batas atau tidak dipasang patok batas pada setiap sudut blok tanah.
2. Penunjukan batas tidak berada di lokasi yang tepat.
3. Petugas ukur tidak cermat dalam melakukan tugasnya.
4. Bidang fisik tanah tersebut tidak secara terus menerus atau lestari berada dalam penguasaan pemilik tanah.
5. Hilangnya tanda batas.
6. Pergeseran batas tanah secara sepihak, khususnya menyepakati letak, batas, dan luas bidang tanah yang telah ditetapkan oleh BPN dan yang masih dalam proses penetapan batas-batasnya tetapi diakui hanya oleh satu pihak.
7. Tumpang tindih kepemilikan misalnya sebidang tanah mempunyai 2 (dua) sertifikat hak atas tanah dengan keterangan yang berbeda.

Tanda Batas (patok) adalah tanda batas yang dipasang pada setiap sudut batas tanah serta apabila dianggap perlu oleh petugas ukur juga di pasang pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut dan untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh



benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas.

Dalam pendaftaran tanah, patok memiliki fungsi sebagai :  
(Pentingnya Patok Dalam Pendaftaran Tanah, 2020).

1. Titik kontrol yang menunjukkan lokasi objek sebelum dan sesudah sertifikat tanah diterbitkan.
2. Memberikan tanda yang dapat digunakan orang lain sebagai acuan untuk mengetahui letak tanah yang dikuasai atau dimiliki.
3. Menjaga kondisi tanah yang sebenarnya agar tidak dikuasai oleh pihak lain.
4. Mempermudah dan mempercepat pengukuran bidang tanah oleh Petugas Kantor Pertanahan.
5. Mengurangi kesalahan pengukuran atas tanah yang dimiliki.
6. Patok yang terpasang secara permanen dan terawat dapat mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari.

## **C. Mediasi**

### **1. Pengertian Mediasi**

Mediasi berasal dari bahasa latin "*mediare*" yang artinya berada di tengah-tengah (Rika, 2013). Mediasi adalah proses negosiasi untuk memecahkan masalah melalui pihak ketiga (mediator) yang tidak memihak dan netral yang akan bekerjasama dengan pihak yang bersengketa untuk mencari solusi. Mediator ada hanya untuk membantu

pihak yang bersengketa dan mencari penyelesaian, mereka tidak memiliki kekuatan untuk memutuskan perselisihan (Puspitaningrum, 2018). Mediasi adalah cara-cara penyelesaian sengketa berdasarkan pendekatan mufakat (*consensual approaches*) para pihak dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus yang disebut sebagai mediator (Rahmadi, 2017)

Mediasi di luar pengadilan di Indonesia dipayungi oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, hal ini dapat dilihat pada Pasal 6 berbunyi :

“Sengketa atau beda pendapat dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan menyampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri”

Karena Pihak lawan tidak dapat menyelesaikan sengketya sendiri, mediator akan mempertimbangkan gagasan yang dibuat oleh pihak yang bersengketa dengan itikad baik selama proses mediasi. Melalui kebebasan ini, mediator dapat mengajukan solusi kreatif melalui jenis penyelesaian yang tidak dapat dilakukan oleh pengadilan, akan tetapi para pihak yang bersengketa mengambil keuntungan darinya dengan cara yang menguntungkan keduanya (Hanifah, 2016)

Mediasi mempunyai tiga ciri khusus yang disimpulkan dari pengertian mediasi menurut Hendry Campbell black : (Fitriani, 2017)

- a. Mediasi sebagai sarana penyelesaian sengketa di luar pengadilan dipimpin oleh mediator yang netral. Oleh karena itu, pemilihan atau penunjukan mediator dilakukan oleh para pihak.

- b. Tugas mediator adalah membantu pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan. Kesepakatan perdamaian diputuskan oleh pihak yang bersengketa untuk mencari solusi yang menguntungkan masing-masing pihak. Mediator terlebih dahulu harus menentukan waktu dan menyiapkan tempat untuk mengadakan pertemuan. Setelah mengumpulkan data dan informasi tentang kegiatan para pihak yang bersengketa, maka mediator selanjutnya harus menyiapkan usulan kesepakatan (*win-win solution*).
- c. Mediator tidak memiliki kekuatan untuk membuat keputusan.

## **2. Tujuan, Manfaat, dan Keuntungan Mediasi**

### **a. Tujuan Mediasi**

Karena mediasi menempatkan pihak-pihak yang berkonflik pada posisi yang setara, tidak ada pihak yang akan menang atau kalah, maka tujuan mediasi adalah untuk mencapai hasil *win-win solution* dimana pihak-pihak yang bersengketa menggiring pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan damai.

### **b. Manfaat Mediasi**

Dalam hal ini, para pihak telah membuat kesepakatan yang menyelesaikan sengketa secara adil dan demi kepentingan terbaik kedua belah pihak, penyelesaian sengketa berbasis mediasi memiliki banyak keuntungan bagi para pihak yang terlibat. Para pihak yang berseberangan bersedia bertemu dalam proses mediasi, setidaknya

mampu menjelaskan asal muasal konflik, membuktikan bahwa mediasi memiliki keunggulan. Hal ini menunjukkan adanya kemauan dari para pihak untuk menyelesaikan sengketa hanya saja mereka belum menemukan sesuatu yang tepat yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak yang sedang bersengketa.

c. Keuntungan Mediasi

Menurut Gatot Soemartono, mediasi dapat memberikan beberapa keuntungan, seperti : (Gatot, 2006)

- 1) Mediasi diharapkan dapat menyelesaikan sengketa dengan cepat dan relatif murah dibandingkan membawa perselisihan tersebut ke pengadilan atau arbitrase.
- 2) Mediasi akan memfokuskan para pihak pada kepentingan mereka secara nyata dan pada kebutuhan emosi atau psikologis mereka, jadi bukan hanya hak-hak hukumnya.
- 3) Mediasi memberikan kesempatan para pihak untuk berpartisipasi secara langsung dan secara informal dalam menyelesaikan perselisihan mereka.
- 4) Mediasi memberi para pihak kemampuan untuk melakukan kontrol terhadap proses dan hasilnya.
- 5) Mediasi dapat mengubah hasil, yang dalam litigasi dan arbitrase sulit diprediksi, dengan suatu kepastian melalui konsensus.
- 6) Mediasi memberikan hasil yang tahan uji dan akan mampu menciptakan saling pengertian yang lebih baik di antara para

pihak yang bersengketa karena mereka sendiri yang memutuskannya.

- 7) Mediasi mampu menghilangkan konflik atau permusuhan yang hampir selalu mengiringi setiap putusan yang bersifat memaksa yang dijatuhkan oleh hakim dipengadilan atau arbiter di arbitase.

### **3. Prinsip-Prinsip Mediasi**

Prinsip dasar yang merupakan kerangka kerja yang harus diketahui oleh mediator. Menurut David Spencer dan Michael Brogan merujuk pada pandangan Ruth Carlton ada lima prinsip dasar mediasi yaitu : (Abbas, 2009)

- a. Prinsip kerahasiaan (*confidentiality*)

Segala hal yang terjadi pada proses mediasi antara kedua belah pihak yang bersengketa dan mediator tidak boleh diberitahu atau disebar kepada publik oleh pihak terkait. Sama halnya dengan mediator yang harus menjaga semua kerahasiaan tersebut.

- b. Prinsip sukarela (*volunteer*)

Dalam prinsip ini mengatakan bahwa para pihak yang bersengketa harus atas keinginan sendiri atau tanpa paksaan dari pihak lain untuk menghadiri proses mediasi. Prinsip ini dibangun atas dasar bahwa orang akan mampu bekerjasama untuk menemukan jalan keluar dari

persengketaan yang ada, bila para pihak datang atas keinginannya sendiri.

c. Prinsip pemberdayaan (*empowerment*)

Prinsip ini memiliki asumsi bahwa para pihak yang hadir telah memiliki kemampuan untuk menegosiasi atas masalah yang mereka hadapi dan kesepakatan yang mereka ingin capai. Sehingga penyelesaian proses mediasi ini harus datang dari para pihak yang bersengketa agar memungkinkan para pihak menerima solusinya.

d. Prinsip netralitas (*neutrality*)

Tugas mediator dalam mediasi hanyalah memfasilitasi prosesnya, terkait detail isinya tetap menjadi milik pihak yang terlibat. Karena satu-satunya kekuatan mediator adalah memutuskan apakah mediasi berlangsung atau tidak. Selain itu, mediator tidak memiliki kewenangan layaknya hakim seperti menentukan pihak mana yang benar atau yang salah atau bahkan mendukung pendapat dari salah satu pihak atau memaksakan pendapat dan penyelesaiannya kepada kedua belah pihak yang bersengketa.

e. Prinsip solusi yang unik (*a unique solution*)

Bahwa penyelesaian yang diperoleh dari proses mediasi tidak serta merta harus mengikuti ketentuan hukum tetapi dapat dikembangkan melalui proses kreatif. Hasil mediasi akan lebih banyak mengikuti keinginan kedua belah pihak.

#### 4. Berakhirnya Mediasi

Berakhirnya mediasi akan memberikan konsekuensi bagi para pihak seperti :

- a. Kedua belah pihak memiliki kebebasan untuk meninggalkan prosedur mediasi. Beberapa kewajiban yang timbul dari penarikan ini tetap ada, seperti kewajiban membayar biaya atau mematuhi semua yang telah disepakati selama diskusi dalam mediasi.
- b. Para pihak akan menandatangani suatu dokumen yang menjelaskan beberapa standar penyelesaian sengketa jika mediasi berjalan dengan baik. Sangat tidak disarankan untuk mencapai kesepakatan tidak tertulis (lisan), karena ini hanya akan menimbulkan lebih banyak masalah. Setelah para pihak berhasil memperbaiki hubungan mereka atau sampai pada pemahaman yang memuaskan tentang masalah yang dihadapi, terkadang dalam praktiknya mereka menolak untuk membuat perjanjian tertulis.
- c. Para pihak dapat setuju untuk menghentikan sementara mediasi jika pada tahap pertama tidak berhasil. Selain itu, jika mereka memutuskan untuk melanjutkan atau memulai kembali mediasi, ini akan menjadi peluang untuk diskusi baru, idealnya pada titik di mana diskusi sebelumnya ditunda. Para pihak yang bersengketa secara otomatis akan mempertahankan semua haknya seperti pada saat proses mediasi dimulai jika para pihak yang bersengketa tetap tidak berhasil. Dalam hal ini, hak-hak para pihak sama sekali tidak

berkurang atau lebih tepatnya tidak ada kaitannya sama sekali dalam proses mediasi. Diskusi yang diadakan selama proses mediasi dirahasiakan.

## **D. Badan Pertanahan Nasional**

### **1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) ialah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang tugasnya melaksanakan amanat pemerintahan nasional, daerah, dan sektoral di bidang pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.

Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah instansi vertikal Badan Bertanahan Nasional (BPN) yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat dipimpin oleh seorang Kepala Kantor.

### **2. Sejarah Badan Pertanahan Nasional**

Diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 memberikan suatu akibat yaitu Badan Pertanahan Nasional mengalami



beberapa pergantian kebijakan terkait penguasaan tanah. Hal ini sangat berpengaruh dalam melakukan tindakan dilapangan dan juga hasil yang diperoleh. Adapun beberapa pergantian penguasaan seperti kementerian agraria dalam kebijakannya diproses dan ditindaklanjuti dari struktur pimpinan pusat sampai tingkat regional dan sektoral daerah Indonesia. Adapun departemen dalam negeri hanya melalui Direktorat Jendral Agraria sampai ketinggian Regional dan Sektoral. Berorientasi penuh pada kelembagaan Badan Pertanahan Nasional yang telah mengalami perubahan struktur cepat karena waktunya yang sangat pendek membuat perubahan tersebut menjadi rentan polemik di masyarakat pada saat itu. Awal berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bentuk-bentuk peraturan perundang-undangan termasuk peraturan pemerintah masih dikeluarkan oleh lembaga eksekutif yaitu Presiden dan Menteri Muda Kehakiman. Kewenangan tersebut dilakukan karena keadaan politik dan pemerintah Soekarno beserta Kabinetnya sedang mengalami sebuah masa transisi. Pada tahun 1965, bidang agrarian dipisahkan secara kelembagaan dari Kementerian Pertanian karena memiliki tugas dan fungsi kewenangan yang berbeda. Pada tahun yang sama dipilihlah Menteri Agraria pertama yaitu R. Hermanses, S.H. Tahun 1968 terjadilah penggabungan kelembagaan yang mana dimasukkan ke dalam Lembaga Departemen dalam Negeri dan dibentuk menjadi Lembaga non departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional. Maka dari itu, perubahan yang cepat ini

menjadikan polemik pertanahan di masyarakat terkait pendaftaran tanah saat itu.

### **3. Fungsi Badan Pertanahan Nasional**

Dalam melaksanakan tugasnya, BPN memiliki fungsi :

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- 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 pertanahan;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang.