

**PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*)
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH MEDIATOR KANTOR
PERTANAHAN KOTA SEMARANG**

Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Dimas Eko Romadhoni

NIM: 30301900102

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2022

HALAMAN PERSETUJUAN

PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*)
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH MEDIATOR KANTOR
PERTANAHAN KOTA SEMARANG



Diajukan oleh:

Dimas Eko Romadhoni

NIM: 30301900102

جامعة سلطان أبو جوح الإسلامية

Pada tanggal, 29 Januari 2023 telah Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Umar Ma'ruf', written over a horizontal line.

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN : 0617026801

HALAMAN PENGESAHAN

**PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*)
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH MEDIATOR KANTOR
PERTANAHAN KOTA SEMARANG**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Dimas Eko Romadhoni

NIM : 30301900102

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, 20 Februari 2023

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN : 0606126501

Anggota I

Anggota II

Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H.

NIDN : 0620058302

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN : 0617026801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 0607077601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN BERKAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Dimas Eko Romadhoni

NIM : 30301900102

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH MEDIATOR KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG”**, adalah benar hasil karya Saya dan penuh kesadaran bahwa Saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari Saya terbukti melakukan tindak plagiasi, Saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 22 Februari 2023

Yang menyatakan,



Dimas Eko Romadhoni

NIM : 30301900102

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Keputusan Terbaik, Berasal dari Metode yang Tepat”

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Allah SWT yang telah selalu melimpahkan rahmat, ridho serta hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bangsa dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
3. Ayah dan Ibu tercinta yang telah memberikan dukungan, baik moril maupun materil kepada penulis.
4. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
5. Almamater Universitas Islam Sultan Agung.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum. Wr. Wb.

Alhamdulillah puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT berkat karunia dan hidayah-Nya, tak luput sholawat serta salam penulis curahkan kepada Nabi Muhammad SAW dan para sahabatnya serta setiap orang yang selalu menghidupkan sunnah beliau sampai hari kiamat nanti. Sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi ini dengan judul: **“PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*) KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH MEDIATOR KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG”** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam mewujudkan dan menyelesaikan suatu karya ilmiah ini, penulis tentu saja banyak sekali mengalami kendala halangan dan hambatan, yang itu semua tidak dapat penulis lewati tanpa adanya dorongan semangat dan berbagai bantuan dari orang lain, maka dari itu penulis sangat ingin mengucapkan banyak terimakasih dan do'a atas bantuannya selama ini kepada pihak-pihak terkait, yaitu:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Arpangi, SH., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. Selaku Dosen Wali Penulis selama menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah dengan sabar memberikan arahan dan masukan hingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu, dan mohon maaf dalam berjalannya penelitian penulisan skripsi ini, penulis banyak melakukan kesalahan dan kelalaian.
7. Yang teristimewa kedua orang tua penulis Bapak Pujiyo dan Ibu Sriyati serta adek penulis Dea Valensia yang tiada henti-hentinya mendoakan, membimbing, mencurahkan cinta dan kasihnya serta mendukung dalam bentuk apapun yang sangat tidak terkira jumlahnya hingga detik ini dan sampai kapanpun akan terus memberikan dorongan positif.
8. Segenap jajaran Dosen, Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan yang baik bagi penulis selama menjalani perkuliahan.
9. Terimakasih segenap Organisasi Internal Fakultas dan External Lingkup Fakultas Hukum yang selama ini penulis berproses di dalamnya, yaitu Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) FH UNISSULA dan HMI Komisariat Hukum

Sultan Agung, seluruh ORMAWA Fakultas Hukum Unissula dan Mahasiswa Fakultas Hukum Angkatan 2019 yang telah menjadi wadah bagi penulis dalam berproses selama menempuh bangku perkuliahan dan seluruh kawan-kawan yang tergabung didalamnya terimakasih atas kesempatan dan kebersamaan yang sangat berkesan ini.

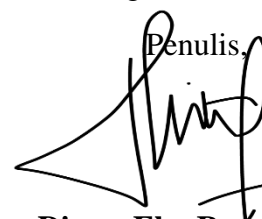
10. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Semoga ALLAH SWT memberikan berkah dan karunia-Nya serta membahas kebaikan mereka (Amin).

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini jauh dari kata sempurna yang mungkin dalam proses pembuatannya tidak terlepas dari kekhilafan dan kekurangan, maka besar harapan Penulis akan adanya saran dan kritik yang bersifat membangun dari semua pihak guna menyempurnakan skripsi ini.

Harapan penulis kiranya dengan adanya skripsi ini dapat membantu setiap pihak termasuk dalam memberikan pengetahuan yang lebih dengan adanya skripsi ini. Atas segala perhatian, dukungan dan kerja samanya penulis ucapkan Terimakasih.

Wassalamu'alaikum, Wr. Wb.

Semarang, 22 Februari 2023

Penulis,


Dimas Eko Romadhoni

NIM : 30301900102

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iii |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN | iv |
| SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI | v |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | vi |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI | x |
| ABSTRAK | xiv |
| ABSTRACT | xv |
| BAB 1 | 1 |
| PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Perumusan Masalah | 10 |
| C. Tujuan Penelitian | 10 |
| D. Kegunaan Penulisan | 11 |
| E. Terminologi | 12 |
| 1. Penyelesaian Sengketa | 12 |
| 2. Sengketa | 12 |
| 3. Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (<i>Overlapping</i>) | 13 |
| 4. Kepemilikan Hak Atas Tanah | 14 |
| 5. Mediator | 14 |
| 6. Kantor Pertanahan | 16 |
| F. Metode Penelitian | 16 |
| 1. Metode Pendekatan | 17 |
| 2. Spesifikasi Penelitian | 18 |
| 3. Jenis Dan Sumber Data | 18 |
| 4. Metode Pengumpulan Data | 21 |
| 5. Lokasi Penelitian | 23 |
| 6. Metode Analisis Data | 23 |
| G. Sistematika Penulisan | 24 |

| | |
|---|----|
| BAB II | 26 |
| TINJAUAN PUSTAKA | 26 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah | 26 |
| 1. Pengertian Hak Atas Tanah..... | 26 |
| 2. Terjadinya Hak Atas Tanah | 27 |
| 3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah | 35 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan..... | 42 |
| 1. Pengertian Sengketa Pertanahan | 42 |
| 2. Penyebab Sengketa Pertanahan..... | 44 |
| 3. Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan | 48 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan Atau Non Litigasi..... | 51 |
| 1. Pengertian Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan Atau Non-Litigasi | 51 |
| 2. Metode Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan Atau Non-Litigasi | 54 |
| D. Tinjauan Umum Tentang Mediasi | 55 |
| 1. Pengertian Mediasi..... | 55 |
| 2. Prinsip-Prinsip Mediasi..... | 57 |
| E. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Tinjau Dari Perspektif Islam. 59 | |
| BAB III | 64 |
| HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 64 |
| A. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Terindikasi <i>Overlapping</i> Dengan Cara Mediasi Oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang | 64 |
| B. Kendala Yang Ditemui Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Serta Solusinya..... | 82 |
| BAB IV | 90 |
| BENUTUP | 90 |
| A. Kesimpulan | 90 |
| B. Saran..... | 92 |
| DAFTAR PUSTAKA | 94 |
| A. Al-Qur'an Dan Hadis | 94 |
| B. Buku..... | 94 |
| C. Peraturan Perundang-Undangan | 97 |

| | |
|--|----|
| D. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah | 98 |
| E. Internet | 99 |

LAMPIRAN-LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

| | | |
|---------|--|----|
| Tabel 1 | : Jumlah Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2022 | 69 |
| Tabel 2 | : Solusi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam Upaya Mengatasi Kendala yang Terjadi | 87 |



ABSTRAK

Tanah merupakan obyek yang paling mudah terkena sengketa, banyaknya sengketa yang terjadi saat ini disebabkan karena berbagai macam persoalan masyarakat salah satunya yaitu sengketa *overlapping* mengenai kepemilikan hak atas tanah. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa tanah yang terindikasi *overlapping* melalui mediasi dan kendala yang ditemui serta solusi di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu pendekatan melalui penelitian hukum yang berlaku dan menghubungkan dengan fakta yang ada dalam masyarakat. Dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analisis, sehubungan permasalahan yang ditemui dalam penelitian sertifikat ganda (*overlapping*) melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis data primer melalui wawancara dan observasi di lapangan yang didukung dengan data sekunder berupa studi pustaka yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses penyelesaian sengketa hak atas tanah dengan cara mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang dari pra-mediasi sampai pasca mediasi berjalan sesuai dengan prosedur yang telah diatur menurut Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Adapun kendala yang ditemui, yaitu mengenai ketidakhadiran para pihak yang bersengketa dan mengenai itikad baik dari kedua belah pihak yang bersengketa. Sehubungan dengan kendala tersebut, Pejabat Kantor Pertanahan Kota Semarang memberikan solusi menawarkan satu kali lagi kepada pihak yang hadir untuk mengupayakan pertemuan, walaupun telah dilakukan tiga kali panggilan, dan mediator akan menegaskan kepada para pihak untuk melakukan mediasi dengan rasa sukarela, jujur, tidak saling ngotot, dan menurunkan ego dari masing-masing pihak.

Kata Kunci: *Sengketa pertanahan, Penyelesaian, Mediasi*

ABSTRACT

Land is the object that is most easily affected by disputes, the number of disputes that are happening at this time is caused by various kinds of community problems, one of which is overlapping disputes regarding the ownership of land rights. This research was conducted with the aim of knowing the process of resolving land disputes which indicated overlapping through mediation and the obstacles encountered and solutions at the Semarang City Land Office.

This study uses a sociological juridical approach, namely an approach through research on applicable law and connecting it with the facts that exist in society. With research specifications that are descriptive analysis, in connection with the problems encountered in the study of multiple certificates (overlapping) through mediation at the Semarang City Land Office. In this study the authors used primary data types through interviews and field observations supported by secondary data in the form of literature studies which were then analyzed qualitatively.

The results of this study indicate that the process of resolving land rights disputes by mediation at the Semarang City Land Office from pre-mediation to post-mediation proceeds in accordance with the procedures set out according to Technical Instructions Number 05/JUKNIS/D.V/2007 Concerning Mechanisms for Implementing Mediation in Decisions Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 34 of 2007 concerning Technical Guidelines for Handling and Settlement of Land Problems. The obstacles encountered, namely regarding the absence of the disputing parties and regarding the good faith of both parties to the dispute. In connection with these obstacles, Semarang City Land Office officials provide a solution offering one more time to the parties present to seek a meeting, even though three calls have been made, and the mediator will confirm to the parties to mediate voluntarily, honestly, not insisting on each other and reduce the ego of each party.

Keywords: *Land disputes, Settlement, Mediation*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi semua makhluk hidup yang ada di bumi baik manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk sumber kehidupan dengan menanam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan makanan. Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah.¹

Pada Sila Pancasila yang dirumuskan di dalam UUD RI 1945 merupakan wujud cita-cita bangsa. Dasar Ketuhanan Yang Maha Esa jelas dirumuskan Pasal I ayat (2) UUPA, yang berbunyi: "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional".

Tanah merupakan kebutuhan fundamental bagi kelangsungan hidup manusia, hewan, dan tumbuhan. Tanah mempunyai fungsi strategis, baik

¹ K. Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 7.

sebagai sumber daya alam maupun sebagai sarana pemenuhan kebutuhan dasar dalam menunjang pelaksanaan kegiatan produktif manusia.

Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Oleh sebab itu, tanah merupakan kebutuhan vital manusia, bahkan ada pepatah jawa yang berbunyi “*sedumuk batuk senyari bumi*” yang artinya antara lain walaupun hanya sejengkal tanah dipertahankan sampai mati.²

Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak, maka perlu diatur oleh pemerintah. Karena tanah merupakan modal dasar utamanya dalam aspek pembangunan, kehidupan masyarakat pada umumnya menggantungkan kehidupannya pada manfaat tanah dan memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan rakyat. Oleh karena itu hukum Agraria di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa:

”Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.³

² Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Liberty, hal. 2.

³ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 112.

Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dari pemanfaatan fungsi bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.⁴

Indonesia sebagai negara berkembang, yang masyarakatnya menggantungkan hidupnya pada sektor agraris memaknai tanah itu sebagai suatu kebutuhan yang sangat mendasar dan penting. Tanah menjadi kebutuhan pokok yang tidak bisa dipisahkan demi keberlangsungan hidup makhluk hidup, khususnya dalam hal ini adalah manusia. Oleh karena itu banyak dari masyarakat Indonesia bukan hanya ingin memanfaatkan sumber daya alamnya saja tetapi juga ingin memiliki dan menguasai tanah tersebut.

Sesuai dengan amanat Pasal 19 UUPA, maka setiap tanah harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut seseorang dapat dengan mudah memperoleh keterangan berkenaan dengan sebidang tanah, seperti hak apa saja yang dipunyai, berapa luas lokasi tanah, apakah dibebani hak tanggungan dan yang terpenting adalah tanah tersebut akan mendapatkan sertifikat sebagai tanda alat bukti hak yang kuat. Dalam arti lain, bila pada kemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan terhadap sebidang tanah tersebut, maka Surat tanda bukti hak tau sertifikat tanah tadi dapat berfungsi mendorong tertibnya suasana hukum yang damai dan dapat mendorong terciptanya suasana yang kondusif.⁵

⁴ Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 50.

⁵ Lubis, Mhd Yamin dan Abd Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta, hal. 207.

Sebegitu pentingnya tanah sehingga membuat orang berebut kepemilikan hak atas tanah hingga menimbulkan banyak permasalahan pertanahan yang perlu mendapat perhatian dan penanganan khusus dari pemerintah sebagai kekuasaan tertinggi negara agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas hak tanah.

Tanah merupakan obyek yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, antar individu dan badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga peraturan hukum terkait penguasaan atau pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah. Adapun hak yang terkuat adalah hak milik karena merupakan hak turun termurun dan terpenuh, yang dapat dipunyai oleh orang atas sebidang tanah. Hak milik merupakan hak terkuat, terutama dalam mempertahankan hak atas tanahnya. Hak milik ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI).⁶

Secara garis besar tipologi kasus-kasus di bidang pertanahan dapat dibagi menjadi lima kelompok, yaitu :⁷

1. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah- tanah perkebunan, kehutanan dan lain-lain.
2. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform.

⁶ Goenawan, 2008, *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*, Pustaka Grahatama, Yogyakarta, hal. 80.

⁷ Edi As'Adi, 2000, *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal 1.

3. Kasus-kasus berkenaan dengan ekseseks penyediaan tanah untuk perkebunan.
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.
5. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

Pada dasarnya sumber konflik pertanahan sekarang ini sering terjadi antara lain disebabkan oleh:⁸

1. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata;
2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan non pertanian;
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah;
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat);
5. Lemahnya posisi masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah;
6. Permasalahan pertanahan dalam penerbitan sertifikat yang antara lain:
 - a. Proses penerbitan sertifikat tanah yang lama dan mahal,
 - b. Sertifikat palsu,
 - c. Sertifikat tumpang tindih (*overlapping*),
 - d. Pembatalan sertifikat.

⁸ Lutfi I Nasoetion, 2002, *Konflik Pertanahan (Agraria) Menuju Keadilan Agraria*, Yayasan Akatiga, Bandung, hal. 112.

Salah satu sengketa yang sering terjadi didalam masyarakat adalah sengketa sertifikat ganda. Sertifikat ganda merupakan sertifikat-sertifikat yang menyuratkan satu bidang tanah yang sama. Dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan dua sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Sertifikat ganda disebut juga sertifikat tumpang tindih/*Overlapping*. Baik tumpang tindih seluruh bidang tanah maupun tumpang tindih dari sebagian tanah tersebut.

Hampir di setiap daerah terdapat sengketa mengenai pertanahan, para pihak yang bersengketa dan berwenang menangani permasalahan tersebut menyelesaikan dengan berbagai cara. Cara penyelesaian sengketa yang telah ditempuh selama ini adalah melalui pengadilan litigasi dan penyelesaian sengketa diluar pengadilan non litigasi. Dalam dimensi yuridis penguasaan tanah dan pemilikan tanah memerlukan perlindungan, implikasinya harus terdapat perlindungan hukum terhadap hak-hak keperdataan kepemilikan tanah dan perlakuan yang adil terhadap kepemilikan tanah tersebut. Sengketa tanah yang berlarut-larut dan tidak ada penyelesaian yang baik sehingga menyebabkan pihak yang dirugikan melakukan gugatan ke pengadilan.

Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur pengadilan bertujuan untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum, maka dari itu penyelesaian di luar pengadilan justru yang diutamakan adalah perdamaian dalam mengatasi sengketa yang terjadi diantara yang bersengketa dan bukan mencari pihak yang benar atau salah. Jika harus mencari yang benar dan yang salah tidak akan menghasilkan keputusan yang benar dan yang salah tidak akan menghasilkan keputusan yang menguntungkan para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa non litigasi atau alternative yang lebih dikenal dengan istilah *Alternatif Dispute Resolution* (ADR) diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa. Mekanisme penyelesaian sengketa dengan cara ini digolongkan dalam media non litigasi yaitu merupakan konsep penyelesaian konflik atau sengketa yang kooperatif yang diarahkan pada suatu kesepakatan atau solusi terhadap konflik atau sengketa tanah yang bersifat *win-win solution*. ADR dikembangkan oleh para praktisi hukum dan akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan.⁹

Berdasarkan ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional yang antara lain, mengatakan bahwa Deputi Bidang Penanganan Sengketa Dan Perkara Pertanahan menyelenggarakan fungsi pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa, dan perkara pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya. Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional memperlihatkan kebijakan pemerintah untuk menggunakan mediasi sebagai salah satu cara untuk penyelesaian sengketa pertanahan.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi merupakan penyelesaian yang sifatnya sukarela, karena BPN sebagai mediator hanya memfasilitasi bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketanya melalui jalan

⁹ Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa diluar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 4.

damai. Walaupun demikian, cara ini sangat dianjurkan untuk ditempuh sebelum para pihak melakukan penyelesaian melalui jalur hukum. Hal ini juga ditegaskan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 pengganti Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang mewajibkan para pihak untuk menempuh mediasi sebelum sengketa tersebut diputus oleh hakim. Meskipun dalam mediasi tersebut tidak mewajibkan untuk menghasilkan perdamaian, namun sekiranya mediasi wajib untuk dilakukan. Oleh karena itu, BPN berupaya untuk dapat memberikan ruang bagi para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketanya melalui upaya mediasi di luar pengadilan untuk menekan/mengurangi kasus-kasus pertanahan yang semakin kompleks. Upaya penyelesaian sengketa pertanahan tidak sekedar menyelesaikan sengketa tanah antara orang perorangan atau Badan Hukum, akan tetapi tujuan yang paling utama adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah serta memberikan keadilan bagi seluruh rakyat.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dituntut lebih proaktif dalam penyelesaian konflik pertanahan sesuai dengan sebelas agenda BPN RI khususnya agenda ke-5 menyebutkan “Menangani dan Menyelesaikan Perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis”, serta TAP MPR RI No:IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Pasal 5 huruf (d), menyebutkan:

“Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agrarian yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi

potensi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum”

Secara segi sosial hal ini akan mengganggu hubungan antara satu orang dan orang lain. Dari segi ekonomis timbulnya sertifikat ganda sangat merugikan, sebab tanah tersebut menjadi tidak produktif bahkan tidak dapat dimanfaatkan. Sebidang tanah yang bersertifikat ganda tidak bisa dijadikan jaminan pada suatu instansi contohnya ialah Bank. Apabila kasus-kasus sertifikat ganda tidak ditangani secara serius maka akan mengganggu stabilitas perekonomian dan keharmonisan masyarakat.

Di setiap daerah umumnya, memiliki kasus pertanahan yang bervariasi. Salah satu diantaranya kasus pertanahan yang terjadi di Kota Semarang, dimana setiap Kabupaten/Kota memiliki jumlah dan jenis kasus pertanahan yang berbeda.

Sehubungan dengan latar belakang tersebut diatas, maka penulis dalam menyusun skripsi ini tertarik untuk mengkaji tentang proses penyelesaian sengketa tanah *overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai mediatornya, penelitian guna mengkaji lebih mendalam tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan tersebut dengan judul **“PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*) KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH MEDIATOR KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Proses Penyelesaian Sengketa Tanah yang Terindikasi *Overlapping* dengan cara mediasi oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang?
2. kendala apa saja yang ditemui Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Dalam melakukan penulisan skripsi ini tentunya penulis memiliki keinginan mengapa melakukan penelitian penulisan hukum ini. Oleh karena itu, tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa tanah yang terindikasi *Overlapping* melalui mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui kendala yang ditemui Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dan solusinya.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah pengetahuan dibidang hukum dalam rangka sumbangan pemikiran (kontribusi) mengenai penyelesaian Sengketa Tanah melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan kota Semarang.
- b. Untuk menambah bahan referensi dan bahan masukan untuk penelitian selanjutnya.

2. Secara Praktis

- a. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dan masukan bagi Pemerintah ataupun instansi terkait yaitu Badan Pertanahan Nasional dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemilik tanah dan pemegang sertifikat Hak atas tanah.

- b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat dalam menghadapi sengketa tanah khususnya terhadap sertifikat ganda, sehingga masyarakat dapat segera melakukan tindakan prosedural dalam menangani sengketa mereka.

E. Terminologi

1. Penyelesaian Sengketa

Menurut Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pada pasal 1 angka 10, alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

2. Sengketa

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disebut KBBI), pengertian sengketa adalah 1) sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat; pertengkaran; perbantahan. 2) pertikaian; perselisihan. 3) perkara (dalam pengadilan).¹⁰ Menurut Takdir Rahmadi, sengketa adalah

¹⁰ Pengertian berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

situasi dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat factual maupun perselisihan menurut persepsi mereka saja.¹¹

Sengketa adalah kondisi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua. Apabila suatu kondisi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa tersebut.¹²

3. Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (*Overlapping*)

Kata *Overlapping* dalam Bahasa Indonesia berarti tumpang tindih atau keadaan yang menunjukkan bahwa seseorang dapat menghasilkan suatu hal yang sama atau ganda.¹³ Sertifikat Ganda (*Overlapping*) bisa diartikan sertifikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu Sertifikat yang letak tanahnya tumpang tindih seluruhnya atau sebagiannya. Dalam hal ini ada 5 (lima) jenis hak atas tanah adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak pengelolaan. Dalam penerbitan sertifikat tanah tidak luput timbulnya permasalahan tanah dalam hal ini sengketa tanah sertifikat ganda antara sertifikat hak guna bangunan dengan sertifikat hak milik.

¹¹ Takdir Rahmadi, 2017, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 1.

¹² Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 12.

¹³ <https://www.kompasiana.com/ratnadiba24/63056a8504dff0355e17f462/overlapping>, diakses pada tanggal 10 Desember 2022 pukul 22.03 WIB.

4. Kepemilikan Hak Atas Tanah

Kepemilikan Hak Atas Tanah adalah bagian dari hak warga Negara dengan bukti yang sah yang diberikan oleh Negara kepada masyarakat yang dibuktikan dengan sebuah surat Sertifikat Tanah.¹⁴

Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas hak-hak tanah tersebut, maka diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah bagi pemegang hak yang berkenaan jenis hak atas tanah, subyek hak dan obyek hak, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu diatur dalam Pasal 1 angka 20. Jadi sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah, namun dalam hal ini sertifikat hak atas tanah bukan merupakan alat bukti yang mutlak melainkan sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, dalam artian bahwa kebenaran data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat hak atas tanah harus diterima sampai adanya pembuktian sebaliknya.¹⁵

5. Mediator

Mediator adalah pihak yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa atau konflik tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah

¹⁴ Mulyadi, Satino, 2019, Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda, *Jurnal Yuridis* Vol. 6, No. 1, hal. 14.

¹⁵ Anak Agung Istri Diah Mahadewi, Pengaturan Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Merupakan Barang Milik Negara, diakses Pada tanggal 10 Desember 2022 pukul 22.34 WIB.

penyelesaian. Dalam hal ini, mediator merupakan pihak netral dalam sebuah penyelesaian sengketa melalui proses mediasi.

Mediasi merupakan penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak.¹⁶

Dasar hukum mediasi di pengadilan adalah Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 Tahun 2016. Adapun mediasi di luar persidangan diatur dalam Pasal 6 UU Nomor. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Pengertian mediasi menurut Priatna Abdurrasyid yaitu suatu proses damai dimana para pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator (seseorang yang mengatur pertemuan antara 2 pihak atau lebih yang bersengketa) untuk mencapai hasil akhir yang adil, tanpa biaya besar besar tetapi tetap efektif dan diterima sepenuhnya oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Pihak ketiga (mediator) berperan sebagai pendamping dan penasihat. Sebagai salah satu mekanisme menyelesaikan sengketa, mediasi digunakan di banyak masyarakat dan diterapkan kepada berbagai kasus konflik.

Mediasi, sebagaimana digunakan dalam hukum, adalah bentuk alternatif penyelesaian sengketa yang menyelesaikan perselisihan antara dua pihak atau lebih dengan efek konkret. Biasanya, pihak ketiga,

¹⁶ Made Yudha Wismaya dan I Wayan Novy Purwanto, Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi, diakses pada tanggal 10 Desember 2022 pukul 22.57 WIB

mediator, membantu para pihak untuk menegosiasikan penyelesaian. Pihak yang bersengketa dapat menengahi perselisihan dalam berbagai domain, seperti masalah komersial, hukum, diplomatik, tempat kerja, komunitas, dan keluarga.¹⁷

6. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Untuk melaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan.

Kantor Pertanahan sebagai garda terdepan dari Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan suatu cara untuk dapat ditempuh penulis dalam memecahkan suatu masalah yang menjadi objek penulisan.¹⁸ Metode

¹⁷ Mediasi - Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas, diakses pada tanggal 10 Desember 2022 pukul 23.40 WIB.

¹⁸ Bambang Suguno, 2010, *Metode Penelitian Empiris*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 15.

penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.¹⁹ Dalam setiap penelitian dan penyusunan skripsi niscaya diperlukan metode-metode sebagai panduan penelitian. Pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan, atau menguji kebenaran suatu pengetahuan ilmiah berarti cara kerja yang digunakan untuk memahami objek yang menjadi saran ilmu yang bersangkutan.

Adapun metode penelitian yang digunakan penulis untuk memperoleh data adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu pendekatan melalui penelitian hukum yang berlaku dan menghubungkan dengan fakta yang ada dalam masyarakat, sehubungan dengan permasalahan yang ditemui dalam penelitian sertifikat ganda (*overlapping*) melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dengan demikian pendekatan yuridis sosiologis merupakan sebuah metode penelitian hukum yang digunakan dalam upaya melihat dan menganalisa suatu aturan hukum yang nyata serta menganalisa bagaimana bekerjanya suatu aturan hukum yang ada di dalam masyarakat.

¹⁹ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003, *Metodologi Penelitian*, PT Bumi Askari, Jakarta, hal. 1.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis memberikan gambaran dengan sistematis dan cermat fakta-fakta actual dengan sifat populasi tertentu. Jenis penelitian bersifat deskriptif memberikan gambaran secara sistematis tentang berbagai hal yang terkait dengan objek yang diteliti, yaitu mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan sengketa tumpang tindih (*Overlapping*) kepemilikan hak atas tanah.

3. Jenis Dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh pengumpul data secara langsung di lapangan. Data primer ini adalah data yang di peroleh penulis berdasarkan penelitian di lapangan dan merupakan data utama dalam penulisan skripsi ini, yaitu dengan cara wawancara langsung dengan objek yang akan diteliti. Dengan mewawancarai Pejabat atau orang yang bekerja langsung di Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan tujuan mendapatkan informasi atau keterangan yang berhubungan dengan sengketa sertifikat ganda (*overlapping*) di Kota Semarang.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung yang bisa memberikan penjelasan dan keterangan yang bersifat mendukung data primer.²⁰ Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis terhadap penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan. Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada penulis “petunjuk” kearah mana penulis melangkah²¹.

Data sekunder dalam penelitian ini dikelompokan menjadi 3 yaitu :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, meliputi:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- c) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- d) Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

²⁰ Lexy, 1994, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya Offset, Bandung, hal. 10.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*, Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 155.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang menggunakan peraturan yang digunakan sebagai penunjang dan memberikan penjelasan atas bahan hukum primer, baik berupa teori- teori sebagai prinsip dasar ataupun penafsiran maupun pendapatan hukum terkait penyelesaian sengketa tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah:

- a) Kepustakaan atau buku literatur yang berkaitan dengan fokus penelitian.
- b) Hasil penelitian data tertulis berupa karya ilmiah yang berkaitan dengan fokus penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari:

- a) Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
- b) Kamus Hukum
- c) Surat kabar atau majalah

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah suatu upaya untuk pengumpulan data dengan menggunakan teknik pengumpul data tertentu. Untuk mengumpulkan data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Pengumpulan Data Primer

Merupakan metode pengumpulan data yang didapat dari sumber pertama baik melalui individu atau kelompok. Dalam hal ini dilakukan dengan cara:

1) Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh yang diwawancara.²² Wawancara yang dilakukan penulis adalah dengan cara wawancara tidak terstruktur. Peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang berisi pertanyaan-pertanyaan spesifik, namun hanya memuat poin-poin penting dari masalah yang ingin digali dari Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa dan Konflik Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

²² Abdurahman Fatoni, 2003, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Kencana, Jakarta, hal. 105

2) Observasi

Observasi adalah suatu metode pengumpulan data yang digunakan dengan jalan mengadakan pengamatan yang disertai dengan pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran yang dilakukan secara langsung pada lokasi yang menjadi objek penelitian.²³ Pada metode ini peneliti hanya mengamati, mencatat apa yang terjadi.

b. Pengumpulan Data Sekunder

Yaitu metode pengumpulan data dengan cara mengumpulkan data data primer yang telah didapat kemudian di kembangkan. Dalam hal ini dilakukan dengan cara:

1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan menggunakan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa buku, catatan, maupun laporan hasil penelitian terdahulu terutama yang berkaitan dengan fokus penelitian.

2) Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suata cara pengumpulan data dengan menggunakan dokumen tertulis dan menganalisis data-data dari lapangan yang diberikan oleh pihak terkait serta berkaitan dengan fokus penelitian.

²³ Ibid, hal. 105

5. Lokasi Penelitian

Penulis mengambil lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Penentuan lokasi penelitian ini didasarkan karena Kantor Pertanahan Kota Semarang berwenang dalam menyelesaikan kasus sengketa pertanahan. Dalam hal ini BPN (Badan Pertanahan Nasional) menyelesaikan kasus sengketa sertifikat yang tumpang tindih (*overlapping*) yang menjadi fokus penelitian, penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang karena akan mempermudah dalam mengakses lokasi penelitian dengan tempat tinggal penulis.

6. Metode Analisis Data

Dalam melakukan analisis data, data yang telah terkumpul dan telah diolah akan dibahas dengan menggunakan metode analisis kualitatif, Penelitian Kualitatif adalah metode dan teknik pengumpulan datanya dengan cara memakai dan menganalisis data sekunder yang berupa peraturan perundang-undangan, dokumen, buku kepustakaan dan literatur lainnya yang berkaitan dengan Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Hak Atas Tanah, Mediasi dan Konflik Pertanahan. Setelah itu, data sekunder yang dimiliki oleh penulis akan dipadukan dengan data primer yang diperoleh langsung dari studi lapangan oleh penulis yang berupa hasil wawancara dengan narasumber yang bersangkutan, sehingga dapat dilakukan pengumpulan data dan penyusunan data secara sistematis dan dapat menguraikannya dengan kalimat yang terstruktur sehingga dapat dicari pemecahannya yang akhirnya dapat ditarik sebuah kesimpulan.

G. Sitematika Penulisan

Untuk lebih mengetahui dan mempermudah dalam melakukan pembahasan, serta penjabaran isi dari penyusunan skripsi yang berjudul Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka secara garis besar dapat digambarkan sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab pertama ini, penulis menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

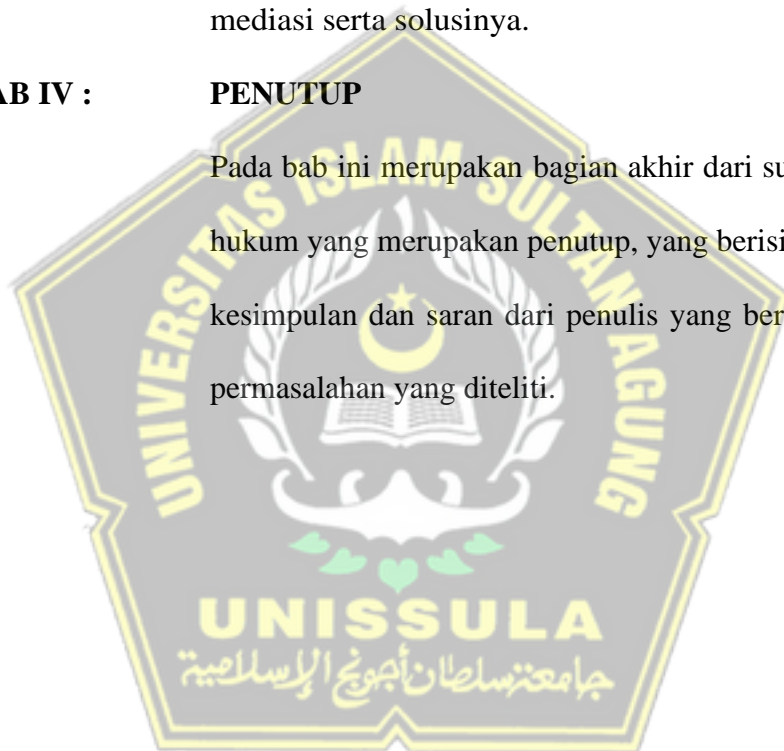
Pada bab ini penulis akan membahas beberapa hal yang merupakan landasan dari aspek teoritis yaitu mengenai Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah (pengertian, terjadinya, dan jenis-jenis hak atas tanah), Sengketa Pertanahan (pengertian, penyebab, dan upaya penyelesaian sengketa pertanahan), Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan atau Non Litigasi (Pengertian dan Metode penyelesaian sengketa diluar pengadilan), Tinjauan Umum Tentang Mediasi (pengertian dan prinsip-prinsip mediasi), serta Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang uraian pembahasan berdasarkan rumusan masalah yaitu, proses penyelesaian sengketa tanah yang terindikasi *overlapping* dengan cara mediasi oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang dan kendala yang ditemui dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi serta solusinya.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini merupakan bagian akhir dari suatu penelitian hukum yang merupakan penutup, yang berisikan mengenai kesimpulan dan saran dari penulis yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

“Hak” pada hakekatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada Seseorang terhadap sesuatu (benda/prestasi), sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik WNI maupun WNA, sekelompok orang, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Tanah adalah hal pokok yang tidak dapat dipisahkan dari permukaan bumi. Tanah cukup berperan penting di kehidupan manusia, terlebih sebagai pijakan tempat tinggal di bumi. Menurut etimologinya tanah adalah suatu permukaan bumi yang didalamnya terdapat kandungan serta bahan penting bagi kehidupan manusia Seperti pendapat I Gede Wiranata menjelaskan mengenai sifat tanah :²⁴

- a. Tanah adalah benda yang menyimpan kekayaan yang menguntungkan.
- b. Tanah merupakan sarana tempat tinggal bagi persekutuan hukum dan seluruh anggotanya sekaligus member penghidupan kepada pemiliknya.

²⁴ I Gede Wiranata, 2004, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 224-225.

- c. Tanah merupakan kesatuan dimana nanti pemiliknya akan dikubur setelah meninggal, sekaligus merupakan tempat leluhur persekutuan selama beberapa generasi sebelumnya.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.²⁵

Di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.

2. Terjadinya Hak Atas Tanah

Terjadinya perolehan hak atas tanah, dapat diperoleh melalui peralihan hak sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

²⁵ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta, hal. 21.

Salah satu bentuk peralihan hak yaitu dengan dialihkan/pemindahan hak yang artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Namun dalam melakukan suatu perbuatan hukum tersebut, pihak yang melakukan peralihan hak milik itu dilakukan atas dasar itikad tidak baik.²⁶

Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah ini terjadi karena adanya pewarisan. Sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual-beli, hibah, tukar menukar, dan lain-lain. Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang sengaja.²⁷

Dasar hukum terjadinya pemberian hak atas tanah ada pada Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA. Ketentuan tentang hak atas tanah terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa, atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut Tanah, yang dapat diberikan kepada dan

²⁶ Gabriella Patricia Trinita Tomaso, Merry Tjoanda, dan Jenny Kristiana Matuankotta, 2021, *Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pelepasan Hak (Studi Kasus Putusan MA Nomor 2523 K/Pdt/2015)*, *Tatohi Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 1, No. 3, hal. 206-219.

²⁷ Erna Sri Wibawanti Dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak-Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, hal. 119.

dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Macam-macam hak yang dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) disebutkan pada Pasal 16 ayat (1) yang menyatakan:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Banguna
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya semantaraa sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hukum agraria terdapat 2 macam asas, salah satunya yaitu asas *Accessie* (Perlekatan). Asas ini diatur didalam Pasal 571 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, Hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah. Berarti bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang berarti hak atas tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah.²⁸

²⁸ I Ketut Oka Setiawan, 2011, *Hukum Perdata Mengenai Orang Dan Kebendaan*, FH Utama, Jakarta, hal. 137.

Untuk memperoleh suatu hak atas tanah, tiap-tiap orang atau individu dapat memohonkan dan mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Dan bagi Hak Tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh Hak *preferen* bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ke tiga.²⁹

Menurut Rusmadi Murad bahwa dalam pemberian hak milik atas tanah harus memenuhi persyaratan permohonan hak milik atas tanah yaitu:³⁰

- a. Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas meterai yang cukup
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan

²⁹ Muhammad Andhika dan Ummar Ma'ruf, 2020, Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Dan Hak Atas Tanah, *Konverensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 3, hal. 240.

³⁰ Juosfiel Sadpri Pansariang, 2014, Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia, *jurnal unsrat*, Lex Privatum 2, No. 3, hal. 28–38.

- c. Fotocopi identitas Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- d. Asli bukti perolehan tanah atau alas hak
- e. Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau rumah yang dibeli dari pemerintah
- f. Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Surat Setoran Bea (SBB), Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
- g. Melampirkan bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atau Pajak Penghasilan (PPh).

Permohonan Hak Milik dilampiri dengan:

- a. Mengenai Pemohon:
 - 1) Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
 - 2) Jika badan hukum: foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Mengenai Tanahnya:
 - 1) Data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang

- telah dibeli dari Pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- 2) Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
 - 3) Surat lain yang dianggap perlu.
- c. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.

Setelah semua berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik permohonan hak milik serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perolehan hak-hak atas tanah dan/atau peralihan hak-hak atas tanah (*Levering*) memiliki perbedaan perolehan dan/atau peralihan hak sebelum dan sesudah berlakunya UUPA. Sebelum berlakunya UUPA, penyerahan (*Levering*) untuk benda tetap dilakukan secara bertahap dengan melakukan penyerahan bendanya secara nyata (surat-surat tanah) kemudian penyerahan secara yuridis. Sedangkan setelah berlakunya UUPA, baik penyerahan secara nyata maupun penyerahan secara yuridis dilaksanakan sekaligus dihadapan PPAT, dalam memperoleh hak atas tanah, hak tersebut beralih/berpindah atau dilepaskan karena adanya suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum terdiri dari:³¹

³¹ R Soeroro, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 292.

- a. Perbuatan Hukum Sepihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula.
- b. Perbuatan Hukum Dua Pihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua belah pihak (timbang balik).

Perbuatan hukum atas tanah ada yang mutlak dengan akta PPAT dan ada juga yang tidak mutlak dengan akta PPAT. Perbuatan hukum atas tanah yang mutlak harus dilakukan oleh dan / atau dihadapan PPAT adalah sebagai berikut:³²

- a. Jual Beli Tanah
- b. Hibah Tanah
- c. Tukar Menukar Tanah
- d. Pemasukan Inbreng dalam PT
- e. Pemisahan dan Pembagian Tanah
- f. *Hypotheek* جامعنا سلطان أبجوع الإسلاميتة
- g. *Credietverband*.

Sedangkan perbuatan hukum atas tanah yang tidak mutlak dengan akta PPAT adalah:

- a. Peralihan hak karena lelang
- b. Peralihan hak karena warisan

³² Soewito Widakdo, 1997, Hak-Hak Atas Tanah: Perolehan Permasalahan Dan Perkembangannya, Perspektif : Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan, *Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya*, Vol. 2, No. 1, hal. 82.

c. Pelepasan hak atas tanah

Mutlak tidaknya peran PPAT bergantung pada apakah perbuatan hukum tersebut langsung menyangkut peralihan hak atas tanah dan dilakukan oleh dua pihak ataukah sepihak. Akta yang dibuat oleh PPAT terkait hak atas tanah merupakan hal penting yang memiliki peranan sebagai bukti adanya peralihan hak sehingga tidak mudah digugat, sebagai dasar pengajuan ijin pemindahan hak, sebagai dasar peralihan hak di kantor pertanahan setempat, dan untuk menjamin kepastian hak.³³

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, tanpa adanya keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat sulit untuk dapat melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.³⁴

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sekarang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2022 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA. Dalam memberi pelayanan kepada masyarakat seorang PPAT bertugas untuk melayani permohonan-permohonan untuk

³³ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 345.

³⁴ Denny Suwondo Dan Iksan Saputra, 2019, Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum UNISSULA*, Vol.35 No.2, hal.193

membuat akta-akta tanah tertentu yang disebut dalam peraturan-peraturan berkenaan dengan pendaftaran tanah serta peraturan Jabatan PPAT.³⁵

Menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu pemindahan hak terdiri atas dua bagian. Pertama suatu "*obligatoire overeenkomst*" dan kedua suatu "*zakelijke overeenkomst*" Yang dimaksudkan dengan yang pertama, ialah tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak itu, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran, sedangkan yang kedua, ialah pemindahan hak itu sendiri.³⁶

3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Jenis-jenis hak atas tanah yang berlaku di Indonesia dimuat dalam Pasal 16 Jo Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

b. Hak atas tanah yang ditetapkan undang-undang

Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.

³⁵ Kusmaryanto Dan Gunarto, 2017, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta UNISSULA*, Vol. 4 No. 3, hal. 477.

³⁶ Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, hal. 48.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Jenis hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.³⁷

Jenis- Jenis Hak Atas Tanah, yaitu:

1) Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup dan bila pemikinya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Terkuat, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemikinya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak Milik

³⁷ Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 88.

atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerudakannya.³⁸

Subyek Hak Milik, yang dapat mempunyai (subyek hak) tanah Hak Milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, adalah :

a) Perseorangan

Ketentuan pada Pasal 21 ayat (1) UUPA menegaskan hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik. Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai tanah Hak Milik.

b) Badan-badan hukum

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya yang termuat pada Pasal 21 ayat (2) UUPA. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan

³⁸ Ibid, hal. 90.

oleh negara (Bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.³⁹

Hapusnya Hak Milik. Pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara, yaitu:

- a) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
- b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- c) Karena ditelantarkan
- d) Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah
- e) Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.
- f) Hak milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.⁴⁰

2) Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

Subjek Hak Guna Usaha yang dapat mempunyai (subjek hukum) Hak

³⁹ Ibid, hal. 93.

⁴⁰ Ibid, hal. 98.

Guna Usaha menurut Pasal 30 UUPA Jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, adalah:

- a) WNI (Warga Negara Indonesia)
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Bagi pemegang Hak Guna Usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Usahnya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.⁴¹

Kewajiban pemegang Hak Guna Usaha. Berdasarkan Pasal 57 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021, pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban:

- a) Melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b) Memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c) Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi

⁴¹ Ibid, hal. 99.

konservasi lainnya;

- d) Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- e) Melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- f) Menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan, atau pemegang hak milik, setelah hak pakai hapus.⁴²

3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Subjek Hak Guna Bangunan. Yang dapat mempunyai (subjek) Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA Jo Pasal 34 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, adalah:⁴³

- a) WNI (Warga Negara Indonesia)
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

⁴² Ibid, hal. 101.

⁴³ Ibid, hal. 106.

4) Hak Pakai

Hak Pakai menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Perkataan “menggunakan” dalam Hak Pakai menunjukkan pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjukkan pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan.

Subjek Hak Pakai Pasal 42 UUPA Jo Pasal 49 (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai, adalah:⁴⁴

- a) WNI (Warga Negara Indonesia);
- b) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;

⁴⁴ Ibid, hal. 115

- d) Badan keagamaan dan sosial;
- e) Orang Asing.

B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan

1. Pengertian Sengketa Pertanahan

Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan.

Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, pembantahan, pertikaian, perselisihan, perkara.⁴⁵

Sementara dalam Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Petunjuk teknis No. 1/juknis/d.v/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan, diberikan pengertian sengketa yaitu perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.⁴⁶

⁴⁵ Departemen Pendidikan Nasional, 2015, *Kamus Besar Bahasa Indonesia(KBBI)*, Jakarta, hal. 1272.

⁴⁶ Regulasip.id, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor : 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, diakses tanggal 03 Januari 2023 pukul 20.08 WIB.

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah : “perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.”⁴⁷

Menurut Rusmadi Murad, sengketa hak atas tanah, yaitu: timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁴⁸ Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu:

- a. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.

⁴⁷ Sarjita, 2005, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, hal. 8.

⁴⁸ Rusmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal. 22-23.

Laura Nader dan Herry Todd mengemukakan tiga fase dalam sengketa, yaitu;

- a. Tahap pra-konflik (*grievancel preconvlict*)
- b. Tahap konflik (*conflict*)
- c. Tahap sengketa (*dispute*).⁴⁹

Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan, dan sengketa hak ulayat.

2. Penyebab Sengketa Pertanahan

Pada zaman yang sekarang ini suatu persengketaan tentang tanah tidak dapat dihindari, dikarenakan banyaknya dengan memiliki berbagai kebutuhan tanah yang telah menjadi sangat tinggi sedangkan jumlah bidang pada tanah yang ada sangatlah terbatas.⁵⁰ Sengketa pertanahan yang muncul setiap tahunnya menunjukkan bahwa penanganan tentang kebijakan pertanahan di Indonesia belum dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan antara lain:⁵¹

- a. Administrasi pertanahan dimasa lalu yang kurang tertib

Administrasi pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting demi untuk mewujudkan terjadinya suatu jaminan atas kepastian hukum. Pada penguasaan dan kepemilikan tanah dimasa lalu

⁴⁹ Abu Rohmad, 2008, *Paradigma Resolusi Konflik Agraria*, Walisongo Press, Semarang, hal. 10.

⁵⁰ Wiradi, Gunawan, 2011, *Masalah Pembaruan Agraria: Dampak Land Reform terhadap Perekonomian Negara*, Makalah yang disampaikan dalam rangkaian diskusi peringatan “Satu Abad Bung Karno”, hal. 4, diakses tanggal 26 Desember 2022 Pukul. 20.00 WIB.

⁵¹ Syarief, Elza, 2014, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Grandmedia, Jakarta, hal. 177-178.

ini terutama pada tanah-tanah milik adat yang masih seringkali tidak didukung oleh bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap, dimana penguasaan dan kepemilikan tanah yang ada tersebut data fisiknya berbeda dengan data administrasi dan data yuridis.

b. Peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih

Pertanahan merupakan subsistem dari sumber daya agrarian dan sumber daya alam yang memiliki hubungan yang sangat erat, baik itu yang berkaitan dengan hubungan subsistemnya maupun yang berkaitan dengan hubungan manusia atau masyarakat dan Negara. Kurangnya peran peraturan perundang-undangan dibidang sumber daya agrarian dan sumber daya alam dengan peraturan dibidang pertanahan ini sehingga menimbulkan hal-hal yang bertentangan, dan sering menimbulkan suatu konflik penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

c. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten

Akibat dari tidak sinkronnya pengaturan perundang-undangan tersebut, dapat menimbulkan suatu konflik atas kewenangan maupun konflik atas suatu kepentingan yang seringkali mengakibatkan hukum dalam bidang pertanahan ini kurang dapat diterapkan dengan baik dan secara konsisten. Sehingga hal ini sangat mempengaruhi kualitas jaminan atas kepastian hukum dan perlindungan hukumnya.

d. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen.

Penegakan hukum merupakan bagian yang penting dari upaya untuk memberikan jaminan suatu kepastian hukum, yang mana terkhusus untuk menghindari semakin merajalelanya kependudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan tanah perkebunan, dan sebagainya.

Menurut Robbins, konflik atau sengketa muncul karena ada kondisi yang telah melatarbelakanginya (*antecedent conditions*). Kondisi tersebut, yang juga sebagai sumber terjadinya konflik, terdiri dari tiga kategori, yaitu komunikasi, struktur, dan variabel pribadi.⁵²

Komunikasi yang buruk, dalam arti komunikasi yang menimbulkan kesalah pahaman antara pihak-pihak yang terlibat, dapat menjadi sumber permasalahan. Suatu hasil penelitian menunjukkan bahwa kesulitan semantik, pertukaran informasi yang tidak cukup, dan gangguan dalam saluran komunikasi merupakan penghalang terhadap komunikasi dan menjadi terciptanya suatu permasalahan.

Menurut Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) pusat, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah, yaitu:⁵³

- a. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.

⁵² Stephen P. Robbins, 1996, *Organizational Behavior, Concepts, Controversies, Applications*, prentice-hall International Editions, USA, Bernhard Limbong, hal. 39.

⁵³ <http://digilib.unnes.ac.id>.

- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata, ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.
- c. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera di carikan solusinya. Kenapa demikian? Karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

Banyak sekali penyebab timbulnya sengketa tanah disebabkan oleh berbagai macam penyebab, bergantung pada kondisi dan wilayah daerah masing-masing serta hukum daerah yang mengatur tentang permasalahan tanah. Sumber sengketa lainnya yang potensial adalah faktor pribadi, yang

meliputi: sistem nilai yang dimiliki tiap-tiap individu, karakteristik kepribadian yang menyebabkan individu memiliki keunikan (*idiosyncrasies*) dan berbeda dengan individu yang lain. Misalnya individu yang sangat otoriter, dogmatik dan menghargai rendah orang lain, merupakan sumber yang potensial.⁵⁴

3. Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa, sebagai contoh konkretnya antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons/reaksi/penyelesaian kepada yang berekepentingan (masyarakat dan pemerintah).⁵⁵

Munculnya sengketa yang berkepanjangan mendorong umat manusia mencari jalan penyelesaian yang humanist, mudah, dan adil, dimana kedua belah pihak tidak merasa dirugikan (*win-win solution*). Namun kenyataannya, mekanisme hukum kontinental yang ada selama ini tidak mampu mengakomodir keinginan manusia, sehingga hampir setiap permasalahan sengketa yang diselesaikan melalui pengadilan cenderung menguntungkan satu pihak (*win and lose solution*) dan juga mahal.

⁵⁴ Benhard Limbong, 2011, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 40.

⁵⁵ Repository Uma,
<https://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/447/1084001002.file6.pdf>, hal. 29

Menurut Beven untuk mendapatkan *win-win solution* terbagi dalam beberapa kategori, yaitu:⁵⁶

- a. Proses pendekatan yang objektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak-pihak dan memberikan hasil yang saling menguntungkan dengan catatan bahwa pendekatan itu harus menitikberatkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik dan bukan pada posisi kedudukan pada pihak.
- b. Kemampuan yang seimbang dalam melakukan proses negosiasi atau musyawarah. Perbedaan kemampuan tawar-menawar akan menyebabkan adanya penekanan oleh pihak yang satu terhadap pihak yang lainnya.

Penyelesaian permasalahan sengketa melalui jalur musyawarah atau mufakat adalah merupakan keputusan yang tepat karena dapat menghasilkan jalan keluar yang sangat optimal dan singkat tanpa banyak membuang waktu dan biaya, selain itu juga mendapatkan jalan keluar yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak.

Menurut Amriani, ia mengatakan bahwa penyelesaian sengketa dapat digolongkan kedalam beberapa cara yakni berdasarkan pihak-pihak yang menyelesaikan sengketa dan lembaga yang menyelesaikan sengketa. Menurut pihak-pihak yang menyelesaikan sengketa tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:⁵⁷

⁵⁶ Bevan J.P.H.K, 1992, *Child Law*, Butterword, London, hal. 34

⁵⁷ Amriani, Nurnaningsih, 2012, *Mediasi: Aternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 45-50.

- a. Musyawarah yaitu proses penyelesaian sengketa alternatif, kedua belah pihak yang bersengketa melakukan perundingan bersama-sama untuk mencapai keputusan yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa. Mereka yang terlibat dalam konflik melakukan tukar pikiran atau argumentasi untuk menunjukkan posisi masing-masing guna meyakinkan pihak lain-lain.
- b. Mediasi yaitu suatu proses penyelesaian sengketa alternatif dimana pihak ketiga yang dimintakan bantuannya untuk membantu proses penyelesaian sengketa dan sama sekali tidak berhak atau berwenang untuk memberikan suatu masukan, terlebih lagi untuk memutuskan perselisihan yang terjadi. Jadi dalam mediasi, mediator hanya berfungsi sebagai penyambung lidah dari para pihak yang bersengketa.
- c. Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa dipengadilan, semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan pihak yang satu menang dan pihak yang satu kalah.

Masalah pertanahan merupakan suatu masalah yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan, baik sosial, ekonomi, politis, psikologis, dan lain sebagainya sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya kasus saja tetapi dilihat juga berdasarkan aspek yuridis. Sengketa tanah merupakan salah satu masalah yang tidak mudah dipecahkan dan harus diselesaikan secara hati-hati. Di akibatkan

nuansa kekerasan begitu terasa setiap kali sengketa tanah terjadi. Tak hanya disimbolkan dengan kehadiran alat berat atau aparat, tapi juga benturan fisik antar pihak yang bersengketa. Masalah sengketa tanah tidak hanya menyangkut undang-undang, tapi juga implementasinya di lapangan.⁵⁸

Penyelesaian melalui jalur hukum (litigasi) pun tidak dapat selalu menjanjikan keadilan, sedang jalan damai (nonlitigasi) juga tak mudah untuk ditempuh. Maka dari itu penyelesaian dan pencarian solusi terhadap masalah sengketa tanah ini harus diselesaikan dengan hati-hati, agar pencapaian solusi yang bijak dan tidak menimbulkan masalah baru serta semangkin membuat kedua belah pihak merasa dirugikan, tidak hanya dari segi waktu termasuk juga materi (uang) untuk menyelesaikan masalah sengketa.

C. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan atau Non Litigasi

1. Pengertian Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan atau Non Litigasi

Penyelesaian diluar pengadilan atau lebih dikenal dengan istilah non litigasi adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan tanpa adanya keputusan hakim atau lembaga pemerintahan lainnya didasarkan pada kesepakatan bersama oleh para pihak yang bersengketa. Sehingga penyelesaian sengketa alternatif diluar pengadilan (Non Litiasi) dalam sistem hukum Indonesia yang sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 dikenal beberapa

⁵⁸ Repository. Uin Suska, <https://repository.uin-suska.ac.id/18963/7/7.%20BAB%20II%20%281.pdf> diakses tanggal 03 Januari 2023 pukul 20.30 WIB, hal. 31.

metode adalah Arbitrase, Mediasi, Konsiliasi, Negosiasi, Konsultasi dan Penilaian Ahli, ini semua adalah cara alternatif untuk menyelesaikan sengketa diluar pengadilan (Non Litigasi).⁵⁹

Penyelesaian persengketaan tanah dalam hak kepemilikan tanah merupakan upaya yang dilakukan dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah baik antara individu terhadap kasus sengketa pertanahan yang proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses non litigasi secara maksimal untuk digunakan atau diterapkan. Hal mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri waktu penyelesaian sengketa yang disengketakan, terstruktur, berorientasi kepada tugas dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama.⁶⁰

Penyelesaian sengketa tanah menggunakan mekanisme ADR dilakukan berdasarkan Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan berbagai ketentuan hukum penyelesaian sengketa lainnya seperti Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang telah diganti oleh PERMA No.1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan dan

⁵⁹ Reni Tri Ambarwati dan Devi Siti Hamzah Marpaung, 2021 Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Luar Pengadilan (Non Litigasi) Melalui Media Terhadap Pemblokadean Bangunan (DiiJalan Kavlingg Brebes, Ciledug, Kota Tangerang, Banten), *Justitia : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 8, No.3, hal. 419.

⁶⁰ Priyatna dan Abdurrasyid, 2002, *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang telah diganti oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut Perkaban No. 11 Tahun 2016). Penyelesaian sengketa pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Perkaban No. 11 Tahun 2016, sebuah upaya yang dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa menggunakan cara di luar pengadilan. Di dalam Perkaban tersebut dikemukakan kewenangan BPN dalam penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan. Ini tidak lain merupakan suatu bentuk campur tangan pemerintah dalam konteks pelaksanaan konsep negara hukum kesejahteraan.⁶¹

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan pranata penyelesaian sengketa alternatif/alternatif penyelesaian sengketa (APS) menawarkan berbagai bentuk proses penyelesaian sengketa yang fleksibel dengan menerapkan satu atau beberapa bentuk mekanisme yang dirancang dan disesuaikan dengan kebutuhan dan dengan demikian sengketa diusahakan mencapai suatu penyelesaian final.⁶²

⁶¹ <http://jurnal.unpad.ac.id/sosiohumaniora/article/download/10008/6502>, diakses tanggal 03 Januari 2023 pukul 21.46 WIB.

⁶² Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah, 2017, BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah DI Indonesia Pasca Parkaban No. 11 Tahun 2016, *Jurnal Hukum Unpad*, Vol. 19, No. 2, hal. 98.

2. Metode Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan atau Non Litigasi

Merujuk pada Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999, alternatif penyelesaian sengketa terdiri dari penyelesaian di luar pengadilan dengan menggunakan metode:

a. Konsultasi

Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.

b. Negosiasi

Negosiasi adalah suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif.

c. Mediasi

Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

d. Konsiliasi

Konsiliasi adalah penengah akan bertindak menjadi konsilitator dengan kesepakatan para pihak dengan mengusahakan solusi yang dapat diterima.

e. Penilaian Para Ahli

Penilaian ahli adalah pendapat ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.⁶³

D. Tinjauan Umum Tentang Mediasi

1. Pengertian Mediasi

Secara etimologi, istilah mediasi berasal dari bahasa Latin, *mediare* yang berarti berada di tengah. Makna ini menunjuk pada peran yang ditampilkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antara para pihak, “berada di tengah” juga bermakna bahwa mediator harus berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa. Ia harus mampu menjaga kepentingan para pihak yang bersengketa secara adil dan sama, sehingga menumbuhkan kepercayaan (*trust*) dari para pihak yang bersengketa.⁶⁴

Mediasi merupakan bentuk alternatif penyelesaian sengketa, mediasi telah tumbuh dan berkembang sejalan dengan tumbuhnya keinginan manusia menyelesaikan sengketa secara cepat dan memuaskan kedua belah pihak. Kegiatan mediasi dilakukan oleh mediator sebagai pihak yang ikut membantu mencari berbagai alternatif penyelesaian sengketa.⁶⁵

⁶³ Frans Hendra Winarta, 2011, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 7- 8.

⁶⁴ Abbas dan Syahrizal, 2009, *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2.

⁶⁵ Nyoman Satyayudha Dananjaya, Putu Rasmadi Arsha Putra, Dan Kadek Agus Sudiarawan, 2017 *Penyelesaian Sengketa Alternatif, (Alternative Dispute Resolution)*, Buku Ajar Fakultas Hukum UNUD, hal. 2.

Pengertian mediator dalam Pasal 1 angka 2 Perma No. 1 Tahun 2016 adalah : “Hakim atau pihak lain yang memiliki sertifikat mediator sebagai pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian”⁶⁶

Peran mediator dapat bersifat aktif maupun pasif dalam membantu para pihak. Peran aktif harus dilakukan bila para pihak yang bersengketa tidak mampu melaksanakan perundingan yang konstruktif. Sebaliknya mediator memainkan peran pasif jika para pihak sendiri mampu melaksanakan perundingan yang konstruktif dalam arti para pihak sendiri mampu mengusulkan kemungkinan-kemungkinan pemecahan masalah dan membahas usulan pemecahan masalah itu guna mengakhiri sengketa. Dengan demikian, tingkatan peran mediator dalam membantu para pihak menyelesaikan perbedaan-perbedaan mereka sangat situasional, yaitu tergantung pada kemampuan para pihak dalam melaksanakan perundingan.⁶⁷

Gifford mengidentifikasi fungsi-fungsi mediator dalam sebuah proses perundingan, yaitu sebagai berikut:⁶⁸

- a. Memperbaiki komunikasi di antara para pihak
- b. Memperbaiki sikap para pihak terhadap satu sama lainnya

⁶⁶ Pengertian berdasarkan Perma No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan.

⁶⁷ Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 14

⁶⁸ Nurnaningsih Amriani, 2011, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 65.

- c. Memberikan wawasan kepada para pihak atau kuasa hukumnya tentang proses perundingan
- d. Menanamkan sikap realistis kepada pihak yang merasa situasi atau kedudukannya tidak menguntungkan
- e. Mengajukan usulan-usulan yang belum diidentifikasi oleh para pihak.

2. Prinsip-Prinsip Mediasi

Menurut Ruth Carlton, terdapat lima prinsip dasar mediasi yang dikenal dengan lima dasar filsafat mediasi, yaitu: prinsip kerahasiaan (*confidentiality*), prinsip sukarela (*volunteer*), prinsip pemberdayaan (*empowerment*), prinsip netralitas (*neutrality*), dan prinsip solusi yang unik (*a unique solution*).⁶⁹

a. Prinsip Kerahasiaan (*confidentiality*)

Kerahasiaan yang dimaksudkan di sini adalah bahwa segala sesuatu yang terjadi di dalam pertemuan yang diselenggarakan oleh mediator dan pihak-pihak yang bersengketa tidak boleh disiarkan kepada publik atau pers oleh masing-masing pihak. Demikian juga sang mediator harus menjaga kerahasiaan dari isi mediasi tersebut, serta sebaiknya menghancurkan seluruh dokumen di akhir sesi yang ia lakukan. Masing-masing pihak yang bertikai diharapkan saling menghormati kerahasiaan tiap-tiap isu dan kepentingan.

⁶⁹ Pengertian, Prinsip dan Dasar Hukum Mediasi (kajianpustaka.com), diakses pada tanggal 11 Desember 2022 pukul 01.20 WIB

b. Prinsip Suka Rela (*volunteer*)

Masing-masing pihak yang bertikai datang ke mediasi atas keinginan dan kemauan mereka sendiri secara sukarela dan tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak-pihak lain atau pihak luar. Prinsip kesukarelaan ini dibangun atas dasar bahwa orang akan mau bekerja sama untuk menemukan jalan keluar dari persengketaan mereka, bila mereka datang ke tempat perundingan atas pilihan mereka sendiri.

c. Prinsip Pemberdayaan (*empowerment*)

Prinsip ini didasarkan pada asumsi bahwa orang yang mau datang ke mediasi sebenarnya mempunyai kemampuan untuk menegosiasikan masalah mereka sendiri dan dapat mencapai kesepakatan yang mereka inginkan. Kemampuan mereka dalam hal ini harus diakui dan dihargai dan oleh karena itu, setiap solusi atau jalan penyelesaian sebaiknya tidak dipaksakan dari luar. Penyelesaian sengketa harus muncul dari pemberdayaan terhadap masing-masing pihak, karena hal itu akan lebih memungkinkan para pihak untuk menerima solusinya.

d. Prinsip Netralitas (*neutrality*)

Di dalam mediasi, peran seorang mediator hanya memfasilitasi prosesnya saja, dan isinya tetap menjadi milik para pihak yang bersengketa. Mediator hanyalah berwenang mengontrol proses berjalan atau tidaknya mediasi. Dalam mediasi, seorang mediator tidak bertindak layaknya seorang hakim atau juri yang memutuskan salah

atau benarnya salah satu pihak atau mendukung pendapat dan penyelesaiannya kepada kedua belah pihak.

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

Bahwasannya solusi yang dihasilkan dari proses mediasi tidak harus sesuai dengan standar legal, tetapi dapat dihasilkan dari proses kreativitas. Oleh karena itu, hasil mediasi mungkin akan lebih banyak mengikuti keinginan kedua belah pihak, yang terkait erat dengan konsep pemberdayaan masing-masing pihak.

E. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Tinjau Dari Perspektif Islam

Tanah dalam Islam termasuk harta yang boleh dimiliki oleh seseorang. Setiap orang berhak mengelola tanah tersebut jika tanah tersebut tidak bertuan atau tanah yang tidak ada pemiliknya serta bukan milik dan pernah di olah oleh orang lain.

Di atas tanah lah manusia melakukan berbagai aktivitas guna memenuhi kebutuhan dan kelangsungan hidupnya, kini dan masa yang akan datang. Namun keberadaan tanah ini pula yang telah menimbulkan masalah dan persengketaan antar manusia, baik dalam lingkungan suatu keluarga, masyarakat, bahkan suatu bangsa dan negara, yang tidak akan ada habis-habisnya sejak dulu kala, hingga masa kini.

Dampaknya yang akan ditimbulkan dari sengketa tanah ialah permusuhan antar keluarga, masyarakat, dan bahkan konflik yang berkepanjangan, sehingga berujung pada putusnya silaturahmi atau berakhir pada pembunuhan.⁷⁰

Al-Qur'an sebagai pedoman dan landasan manusia dalam menyelesaikan sengketa dan konflik yang terjadi dalam kehidupan manusia yang memuat prinsip-prinsip dasar dalam menyelesaikan sengketa yang di contohkan oleh Nabi Muhammad SAW, dalam berbagai bentuk fasilitas, ajudikasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, arbitrase dan lembaga peradilan.⁷¹

Islam adalah agama yang cinta perdamaian serta tidak menyukai perselisihan sesama umat muslim ataupun dengan pemeluk agama lain. Dalam pandangan Islam, penyelesaian sengketa tanah atau konflik pertanahan adalah melalui musyawarah dan perdamaian. Cara penyelesaian dalam Islam Pada umumnya komunikasi, karena komunikasi merupakan hal penting dalam penyelesaian sengketa. Komunikasi secara langsung antara para pihak akan lebih produktif menyelesaikan sengketa, sehingga dapat menghindari kekerasan dan merendahkan biaya dalam penyelesaiannya. Pihak ketiga merupakan bagian integral dalam intervensi membangun damai dengan memfasilitasi komunikasi, menghindari tensi, dan membantu memperbaiki

⁷⁰ Aktual.com, Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya Sesuai Tuntunan Islam, diakses pada tanggal 31 Januari pukul 21.30 WIB.

⁷¹ Syahrizal Abbas, 2009, *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, hal. 122.

hubungan seilaturahmi. Islam mendorong intervensi aktif, khususnya diantara sesama muslim.⁷²

Allah berfirman dalam surat Al-Hujurat ayat 10:

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ

“innamal-mu`minuna ikhwatun fa aṣliḥu baina akhawaikum wattaqullāha la'allakum tur-ḥamun”

Artinya: “Orang-orang beriman itu Sesungguhnya bersaudara. Sebab

itu damaikanlah (perbaikilah hubungan) antara kedua saudaramu itu dan takutlah terhadap Allah, supaya kamu mendapat rahmat.”

Aisyah radhiallah'anha pernah berkata kepada Abu Salamah: “Wahai Abu Salamah hindarkanlah bertengkar dalam urusan tanah karena Nabi SAW pernah bersabda:

مَنْ ظَلَمَ قَيْدَ شَيْءٍ مِنَ الْأَرْضِ طَوْقَهُ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ

“Mangg dholama qiida syibbriminal ardi tuwwaqohu mingg sab i arodiina”

Artinya : “Siapa yang pernah kezhaliman pada masalah tanah walaupun

hanya sejengkal, maka dia akan dikalungkan pada lehernya tujuh lapis bumi”.(HR. Al Bukhari & Muslim).⁷³

Sejumlah ayat Alquran menawarkan proses penyelesaian sengketa melalui perdamaian (*islah-sulh*). di hadapan Mahkamah. Keberadaan sulh

⁷² Pipin Sahwiran, 2018, Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kota Bengkulu Perspektif Hukum Islam, *Skripsi Fakultas Syari'ah IAIN Bengkulu*, hal. 84.

⁷³ <https://repository.uin-suska.ac.id/4123/2/7.%20BAB%20I%282%29/> diakses tanggal 31 Desember 2022 pukul. 22.04 WIB.

sebagai upaya damai dalam penyelesaian sengketa telah diterangkan dalam Al-Quran dan Hadits Rasulullah SAW, salah satunya terdapat dalam surat An-Nisa.

Allah berfirman dalam surat An-Nisa“ ayat 114:

لَا خَيْرَ فِي كَثِيرٍ مِّن نَّجْوَاهُمْ إِلَّا مَنْ أَمَرَ بِصَدَقَةٍ أَوْ مَعْرُوفٍ أَوْ إِصْلَاحٍ بَيْنَ النَّاسِ ۗ وَمَن يَفْعَلْ ذَلِكَ ابْتِغَاءَ مَرْضَاتِ اللَّهِ فَسَوْفَ نُؤْتِيهِ أَجْرًا عَظِيمًا

“Lā khaira fī kasīrim min najwāhum illā man amara biṣadaqatin au ma'rufin au iṣlāḥim bainan-nās, wa may yaf'al zālikabtigā'a marḍātillāhi fa saufa nu`tīhi ajran 'azīmā”

Artinya: “Tidak ada kebaikan pada kebanyakan bisikan-bisikan mereka, kecuali bisikan-bisikan dari orang yang menyuruh (manusia) memberi sedekah, atau berbuat ma'ruf, atau mengadakan perdamaian di antara manusia. Dan barangsiapa yang berbuat demikian karena mencari keridhaan Allah, maka kelak Kami memberi kepadanya pahala yang besar.”

Nabi Muhammad SAW dalam haditsnya menyampaikan, Sulh adalah sesuatu yang harus ada di antara kaum muslimin, kecuali suatu perdamaian yang menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal, dan kaum muslimin terikat dengan janji mereka, kecuali janji yang mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram (*At-Tirmizi*). Para ulama salaf senantiasa memperingatkan agar menjauhi semua bentuk persengketaan dalam masalah apapun juga, selama dia tak yakin dirinya yang benar dalam masalah itu. Karena tak ada satupun persengketaan kecuali akan ada pihak yang menzalimi dan dizhalimi jika keputusannya tak benar.

Penyelesaian sengketa tanah di dalam islam adalah syariah Islam memberikan empat solusi yang mendasar:

- a. Kebijakan menghidupkan tanah mati (*ihya al-mawat*)
- b. Kebijakan membatasi masa berlaku legilitas kepemilikan tanah, dalam hal ini tanah pertanian yang produktif alias ditelantarkan oleh pemiliknya selama tiga tahun.
- c. Kebijakan Negara memberikan tanah secara cuma-cuma kepada masyarakat. Hal ini pernah dilakukan oleh Rasulullah SAW , sebagaimana pernah ia lakukan ketika berada di Madinah.
- d. Kebijakan subsidi Negara. Dimana setiap orang telah memiliki atau menguasai tanah akan dipaksa oleh Negara untuk mengelolah/menggarap tanahnya, tidak boleh membiarkannya.⁷⁴

⁷⁴ Pipin Sahwiran, Op Cit., hal. 92.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Terindikasi *Overlapping* Dengan Cara Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang

1. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Semarang

a. Sekilas Tentang Kantor Pertanahan Kota Semarang

Kantor Pertanahan Kota Semarang merupakan Badan Pertanahan yang kedudukannya di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah. Kantor Pertanahan Kota Semarang diberi kewenangan untuk melaksanakan sebagian tugas dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, salah satunya adalah melayani masyarakat secara langsung di bidang pertanahan.

Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah. Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam lingkungan wilayah Kota Semarang.

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas

melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, sehingga dibentuklah Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.

Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang sendiri dipimpin oleh seorang Kepala Kantor yang dalam pelaksanaan tugasnya dibantu oleh Kepala Sub Bagian Tata Usaha; Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan; Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah; Kepala Seksi Pengaturan dan Pemetaan Pertanahan; Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan; Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

b. Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kota Semarang

1) Visi:

Mewujudkan Kepastian Hak Atas Tanah di Kota Semarang Melalui Pelayanan Prima.

2) Misi:

a) Terciptanya tertib administrasi pertanahan

b) Terciptanya tertib hukum pertanahan

c) Terciptanya tertib penggunaan tanah

d) Terciptanya tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

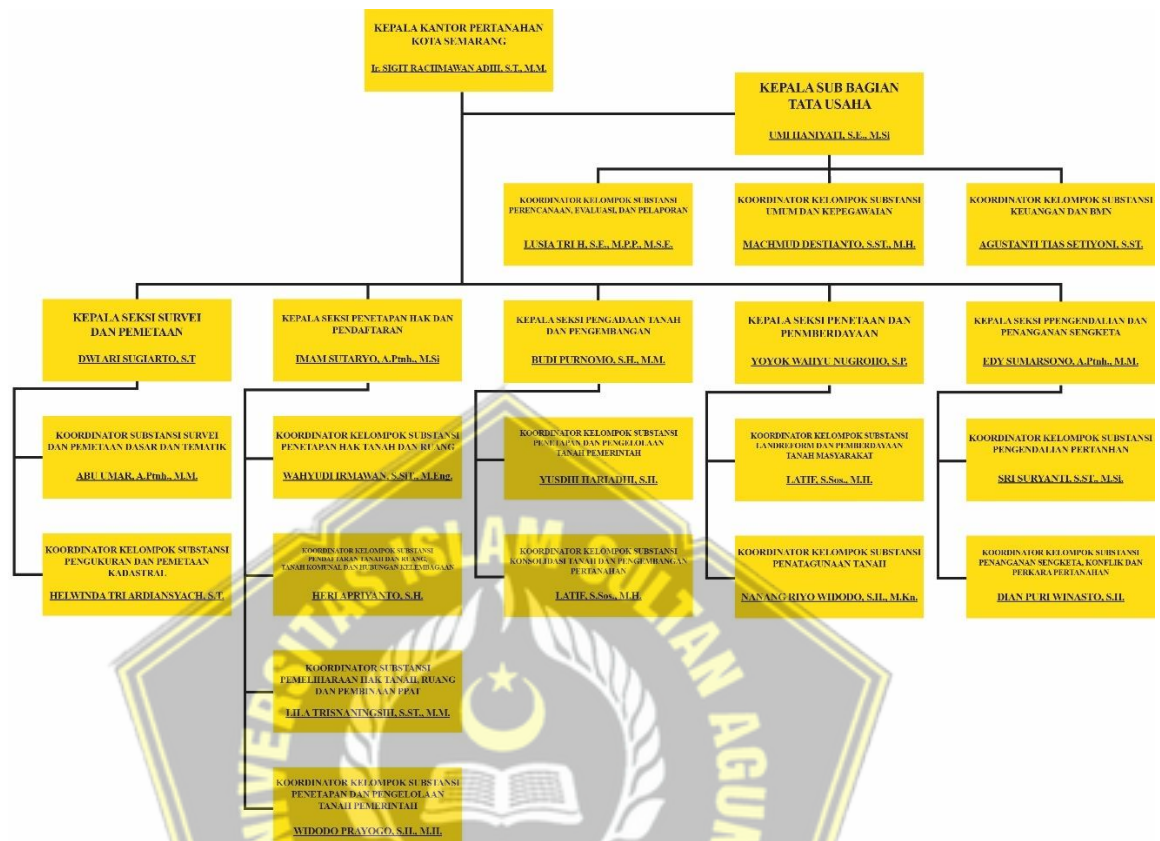
c. Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kota Semarang

Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam lingkungan wilayah Kota Semarang. Dalam

rangka menyelenggarakan tugas, Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang mempunyai fungsi:

- 1) Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan
- 2) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan
- 3) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat
- 4) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan
- 5) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah
- 6) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan Penanganan sengketa dan perkara pertanahan
- 7) Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN
- 8) Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN
- 9) Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan
- 10) Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan
- 11) Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

d. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang



2. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Terindikasi *Overlapping* Dengan Cara Mediasi Oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang

Kasus pertanahan merupakan salah satu masalah yang sangat penting dan mendasar untuk segera diselesaikan. Hal ini disebabkan karena banyaknya kasus pertanahan di Indonesia baik berupa sengketa konflik dan perkara pertanahan. Berdasarkan data dari laporan singkat Komisi III DPR RI (Bidang Pemerintahan Dalam Negeri Dan Otonomi Daerah, Aparatur Negara Dan Reformasi Birokrasi, Pertanahan Dan Kepemiluan) Menteri ATR/BPN RI menyampaikan pada tahun 2021 terdapat 8.111 kasus

pertanahan di Indonesia. Oleh karena itu karena itu, pemerintah telah mengeluarkan berbagai peraturan diantaranya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang diharapkan penyelesaian kasus pertanahan dapat dijalankan lebih efektif. Pada pasal 43 ayat (1) Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, penyelesaian kasus dapat diselesaikan melalui mediasi yang telah difasilitasi oleh BPN, karena proses mediasi dipandang sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan murah dibandingkan dengan proses litigasi dan dapat memperluas akses bagi para pihak untuk memperoleh rasa keadilan melalui proses musyawarah mufakat oleh para pihak yang bersengketa.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang (yang selanjutnya disebut Bapak Dian) menerangkan bahwa kurva angka sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang baik litigasi maupun non litigasi pasti setiap tahunnya naik. Jika ditinjau dari dua tahun sebelumnya yaitu tahun 2021 jumlah kasus sengketa melalui litigasi setiap tahunnya diatas 100 sedangkan kasus sengketa non litigasi setiap tahunnya diatas 40 kasus sengketa. Dari jumlah

kasus tersebut 30-40% diantaranya adalah sengketa kasus yang terindikasi *Overlapping*.⁷⁵

Tabel 1 Jumlah Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2022.

| No | Dimensi Kasus | Jumlah Kasus |
|----|---------------|-------------------|
| 1. | Litigasi | Kisaran 148 kasus |
| 2. | Non Litigasi | Kisaran 48 kasus |

Adapun jenis-jenis sengketa yang dipetakan di Kantor Pertanahan Kota Semarang sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak Dian yaitu berdasarkan tipologi sengketa, ada sengketa waris, sengketa batas, dan yang paling banyak ditemui ialah sengketa kepemilikan dan sengketa penguasaan misalnya orang yang mempunyai surat atau dia yang mempunyai hak akan tetapi dia tidak menguasai tanahnya ataupun sebaliknya orang yang menguasai tanah tersebut tidak mempunyai surat-surat atau hak atas tanah tersebut.⁷⁶

Penyelesaian sengketa tanah oleh BPN, secara teoretik, merupakan implementasi dari fungsi pemerintah dalam konsepsi negara hukum modern (*welvaarsstaat*) atau negara kesejahteraan. Penyelesaian sengketa melalui mediasi atau melalui jalur non litigasi sering juga disebut sebagai Alternatif

⁷⁵ Hasil Wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H., Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Tanggal 20 Januari 2023 di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

⁷⁶ Ibid.

Penyelesaian Sengketa (APS). Alternatif Penyelesaian Sengketa diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase dan APS). Lembaga mediasi di BPN dalam proses mediasi menggunakan model *fasilitative mediation*. Pendekatan fasilitatif dapat bersifat direktif atau tidak direktif. Di bawah pendekatan direktif, mediator mendidik para pihak tentang kekuatan dan kelemahan posisi mereka dengan meminta para pihak mengevaluasi dan mengevaluasi kembali kasus tersebut.⁷⁷

Proses awal penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan sesuai prosedur yang terdapat dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020, ujar Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Bapak Dian), yaitu:⁷⁸

- a. Pengkajian Kasus
- b. Gelar awal
- c. Penelitian
- d. Ekspos hasil Penelitian
- e. Rapat Koordinasi
- f. Gelar akhir

⁷⁷ Kenneth M. Roberts, 2007, *Mediating the Evaluative-Facilitative Debate: Why Both Parties Are Wrong and a Proposal for Settlement*, *Loyola University Chicago Law Journal*, Vol. 39, Hal. 187.

⁷⁸ Op Cit, Hasil Wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H., Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

g. Penyelesaian Kasus

Didalam proses penyelesaian sengketa tumpang tindih bagi para pihak yang ingin menyelesaikan di Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui mediasi ada beberapa tahap sebelum pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, yaitu:

a. Pra-Mediasi

1) Pengaduan

Pada tahap ini Kantor Pertanahan membuka ruang pengaduan bagi masyarakat di Kota Semarang untuk menyampaikan aduannya terkait adanya permasalahan tanah yang mereka hadapi. Pengaduan dari masyarakat dapat dilakukan dengan dua cara:

a) Pengaduan Secara Lisan

Dengan pengaduan lisan ini, masyarakat datang langsung ke Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang kemudian akan diterima oleh petugas dalam hal ini pihak Seksi Sengketa, Konflik dan perkara. Dalam pengaduan lisan ini pihak pengadu secara langsung mengungkapkan kepada petugas tentang permasalahan yang dihadapi, sedangkan petugas dari Kantor Pertanahan mencatat semua permasalahan yang diadukan pihak tersebut yang selanjutnya akan diupayakan tindak lanjutnya.

b) Pengaduan Secara Tertulis

Pada prinsipnya, sistem pengaduan tertulis atau surat adalah sama dengan pengaduan lisan. Dalam hal, pengaduan tersebut

disampaikan melalui Kepala Kantor Pertanahan, kegiatan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

- (1) Memeriksa materi pengaduan.
- (2) Memerintahkan dan memberi petunjuk kepada Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara untuk memanggil pengadua guna dimintai penjelasan mengenai masalah yang diajukan. Dalam hal ini, penjelasan yang disampaikan Pengadu, mekanisme dilaksanakan melalui loket pengaduan lisan.
- (3) Apabila materi yang tertuang dalam surat pengaduan tersebut bukan kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memerintahkan langsung kepada Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara agar menyampaikan kepada Pengadu bahwa materi pengaduannya bukan kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Penandatanganan surat oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Masyarakat yang mengadukan permasalahannya dengan cara mengirimkan surat aduan permasalahan pertanahan ataupun permintaan pemblokiran, disertai dengan menlampirkan bukti-bukti terkait, seperti : foto copy sertifikat tanah, foto copy buku tanah, foto copy bukti jual beli dan lain sebagainya.

2) Analisis Masalah

Setelah adanya pengaduan dari masyarakat, maka pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan analisis atau kajian tentang permasalahan yang diadukan. Analisis masalah ini dilakukan melalui dua cara, yaitu:

a) Rapat Koordinasi

Rapat koordinasi dilakukan oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, untuk membahas pengaduan masyarakat dengan cara mempelajari aduan tersebut yang disertai dengan data-data yang berkaitan dengan pengaduan itu. Dalam rapat koordinasi ini akan mencari kesimpulan tindak lanjut, apakah akan diadakan penelitian lebih lanjut yang kemudian perlu dilakukan gelar perkara, ataupun akan diupayakan dengan melakukan musyawarah/mediasi.

b) Gelar Perkara

Gelar Perkara merupakan kegiatan pemaparan yang disampaikan oleh penyaji yang dalam hal ini Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara, untuk mendalami dan atau pengkajian secara sistematis, menyeluruh, terpadu dan obyektif mengenai masalah pertanahan yang terindikasi *overlapping* (Penelusuran terhadap proses pendaftaran tanah dan Penelusuran data yuridis), langkah-langkah penanganan dan penyelesaiannya dalam suatu diskusi di antara para peserta gelar perkara untuk mencapai suatu kesimpulan.

b. Proses Mediasi

Setelah berbagai proses pra-mediasi telah dilaksanakan, yang pada akhirnya akan dilanjutkan untuk dilakukannya suatu mediasi demi terselesainya sengketa tumpang tindih tersebut, maka mulailah dilakukan upaya mediasi itu dengan terlebih dahulu melakukan berbagai persiapan. Langkah-langkah mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, sebagai berikut:

1) Persiapan

a) Pembentukan Tim Mediasi

Tim mediasi sebagaimana mengacu pada Juknis Pelaksanaan Mediasi, dibentuk dari pejabat/pegawai Kantor Pertanahan yang ditunjuk dengan surat tugas dari Kepala Kantor Pertanahan.

b) Penyiapan Bahan

Dalam penyiapan bahan, para mediator yang telah ditunjuk terlebih dahulu menyiapkan bahan dari data-data yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, tujuan dari penyiapan bahan ini adalah supaya mediator lebih menguasai substansi masalah, sehingga ketika kegiatan mediasi berlangsung, mediator dapat benar-benar menjadi penengah, penasihat yang mampu meluruskan persoalan, memberikan saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan dibidang pertanahan.

Setelah data ataupun bahan dirasa cukup, maka pihak Kantor Pertanahan memanggil pihak pengadu untuk klarifikasi, namun bisa juga memanggil satu-satu pihak pengadu dan teradu dan dapat juga dipanggil dalam waktu yang bersamaan. Jika dalam pengaduan sudah jelas pihak teradunya maka dapat dilakukan pemanggilan keduanya. Namun apabila belum disebutkan teradunya dalam pengaduan, maka Kantor pertanahan memanggil pengadu terlebih dahulu untuk melakukan klarifikasi/diminta keterangannya untuk mengetahui pihak teradunya. Setelah itu pihak teradu akan dipanggil klarifikasi untuk diminta keterangan dan menceritakan kronologisnya tentang laporannya mengenai indikasi terjadinya *overlapping* atas hak tanahnya.⁷⁹

2) Undangan

Sebelum dilakukan kegiatan mediasi, diawali dengan penyampaian undangan secara tertulis atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, kepada para pihak yang bersengketa untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud, dan diminta untuk membawa serta data/informasi yang diperlukan demi tercapainya hasil yang positif antara kedua belah pihak.

Dalam hasil wawancara dengan Bapak Dian, ia menegaskan bahwa “pemanggilan akan dilaksanakan tiga kali berturut kepada pihak termohon sebelum memenuhi panggilan, apabila selama tiga

⁷⁹ Ibid.

kali berturut-turut tidak memenuhi panggilan, maka penyelesaian kasus melalui mediasi di kantor Pertanahan Kota Semarang akan ditutup (tidak ditindaklanjuti)⁸⁰.

3) Kegiatan Awal Mediasi

Saat memulai mediasi, para mediator berusaha mengatasi hambatan hubungan antar pihak dengan cara mencairkan suasana musyawarah diantara kedua belah pihak yang bersengketa, dengan suasana akrab, tidak kaku, santai tetapi tetap serius.

Selanjutnya mediator akan menjelaskan tentang perannya dalam memfasilitatori proses mediasi yang ada berlangsung, bahwa dalam hal-hal tertentu berdasarkan kewenangan mediator sebagaimana yang diakui menurut peraturan resmi yang berlaku, mediator di Kantor Pertanahan adalah mereka yang menjadi pejabat-pejabat yang berwenang/tokoh formal, yang mempunyai kompetensi dibidang sengketa yang ditangani (*authoritas mediator authoritative*), sehingga mediator dapat melakukan intervensi/campur tangan dalam proses mencari kesepakatan dari persoalan yang disengketakan, untuk menempatkan kesepakatan yang hendak dicapai sesuai dengan hukum pertanahan.

4) Identifikasi Kepentingan

Langkah berikutnya adalah mediator melakukan identifikasi kepentingan untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta

⁸⁰ Ibid.

relevansi sebagai bahan untuk negosiasi. Mediator mempersilahkan para pihak untuk menyampaikan permasalahan yang terjadi dimulai dari pihak pengadu atau pelapor dengan menyampaikan permasalahan yang menjadi keluhannya sekaligus menyampaikan berbagai data atau bukti pendukung tentang hal-hal yang seharusnya menjadi haknya secara utuh atau tidak ada pemilik lain atas objek tanah yang telah ia daftarkan sebelumnya. Kemudian bergantian oleh pihak terlapor untuk memberikan jawaban, ataupun argumentasi sesuai dengan kepentingannya dan dipersilahkan menyampaikan pula bukti-bukti pendukung tentang hak-hak yang ia pertahankan.

Menurut Pak Dian dalam wawancara yang telah penulis lakukan, peran mediator dalam sesi ini cukup besar dalam mengendalikan suasana, karena memungkinkan adanya ketegangan antara para pihak yang bersengketa dengan keterangan yang dapat berbeda ataupun bertentangan. Di sini pokok masalahnya harus selalu menjadi fokus pembahasan. Jika terdapat penyimpangan, mediator dapat mengingatkan untuk kembali kepada fokus permasalahan.⁸¹

5) Generalisasi Opsi-Opsi Para Pihak

Opsi ini merupakan sejumlah tuntutan dan alternatif penyelesaian terhadap sengketa tumpang tindih dalam suatu proses mediasi. Opsi diutamakan berasal dari para pihak yang bersengketa,

⁸¹ Ibid.

yang merupakan keinginan mereka akan upaya menyelesaikan sengketa. Mediator juga dapat menyampaikan opsi atau alternatif lain jika kondisi diperlukan, namun sebatas tawaran dan tidak harus diterima oleh para pihak yang bersengketa. Terhadap opsi-opsi sebagai alternatif yang berhasil dirumuskan bersama, kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut, sehingga terdapat hubungan antar alternatif dengan permasalahannya.

6) Negosiasi Akhir

Pada tahap terakhir, para pihak melakukan negosiasi final yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa yang dimaksud dengan dipandu oleh mediator. Setelah tercapai kesepakatan final antara para pihak yang bersengketa, maka hasil kesepakatan itulah yang merupakan putusan penyelesaian sengketa. Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi: opsi yang diterima, hak dan kewajiban para pihak.

7) Perjanjian Kesepakatan Penyelesaian Sengketa

Apabila kedua belah pihak yang bersengketa sepakat dengan putusan yang diberikan oleh seorang mediator, maka putusan tersebut akan ditindaklanjuti. Adapun Tindakan selanjutnya, dibuatkan putusan perjanjian perdamaian tersebut dengan perbuatan-perbuatan administrasi yaitu penyelesaian sengketa itu sendiri.⁸² Adapun fungsi dari perjanjian perdamaian, berita acara, notulis maupun laporan

⁸² Ibid.

tersebut merupakan dokumen tertulis sebagai dasar pertimbangan kepala BPN untuk merumuskan putusan penyelesaian sengketa yang diterima BPN, sedangkan realisasi fisik maupun administrasinya yaitu perubahan atau penghapusan data dari salah satu pihak sebagai akibat dari penyelesaian sengketa tersebut dilakukan oleh BPN. Terhadap Putusan mediasi harus ditandatangani oleh para pihak, mediator dan saksi-saksi.⁸³

c. Pasca Mediasi

Perjanjian penyelesaian sengketa yang telah ditandatangani oleh para pihak dan mediator ini kemudian dijadikan dasar untuk melakukan legalisasi asset ataupun pelayanan pertanahan lainnya oleh pihak yang bersangkutan di Kantor Pertanahan Kota Semarang sehingga para pihak yang berhak atas bidang tanah yang disengketakan akan memperoleh hak dan kepemilikannya.

Berdasarkan dengan mekanisme di atas, Kantor Pertanahan dalam menangani sengketa pertanahan melalui mediasi di Kota Semarang khususnya di BPN, Kelurahan atau Kecamatan diselenggarakan sesuai dengan mekanisme pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan dan perturan perundang-undangan yang berlaku.

⁸³ Ibid.

Menurut keterangan dari Bapak Dian saat wawancara pada dasarnya prinsip mediasi bukan bicara tentang hak tetapi mediasi itu bicara tentang kepentingan para pihak. Penanganan sengketa tanah *overlapping* melalui lembaga mediasi oleh BPN didasarkan dua prinsip utama, yaitu:⁸⁴

- 1) Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan
- 2) Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Sebagai mediator, dalam melaksanakan mediasi dalam sengketa kasus pertanahan mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari berbagai hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan mengatur pengungkapan emosi. Hal ini sesuai dengan peran mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan kedua belah pihak.⁸⁵

Berdasarkan penelitian di atas, Penulis berpendapat bahwa proses penyelesaian sengketa tanah yang terindikasi *overlapping* dengan cara

⁸⁴ Ibid.

⁸⁵ Gary Goodpaster, 1995, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi Arbitrase di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hal. 16.

mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang dari pra-mediiasi sampai pasca mediasi berjalan sesuai dengan prosedur yang telah diatur menurut Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, bahwa dalam mediasi dilaksanakan dengan tahapan:

- 1) Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak
- 2) Undangan yang disampaikan ke pada para pihak
- 3) Kegiatan mediasi (Mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak); Mencairkan suasana diantara kedua belah pihak yang bersengketa, suasana akrab, tidak kaku; Penjelasan peran mediator; Klarifikasi para pihak)
- 4) Menyamakan pemahaman
- 5) Identifikasi kepentingan
- 6) Generalisasi opsi-opsi Para Pihak
- 7) Negosiasi akhir
- 8) Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa.

Dalam kasus persoalan sengketa tanah yang terindikasi *overlapping* ataupun sengketa tanah lainnya di dalam masyarakat ataupun lembaga terkait dan di berbagai daerah menunjukkan sengketa tanah tidak bisa dihindari. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian perubahan sosial dan hukum khususnya tentang kepemilikan tanah

menjadi masalah mendasar yang harus mendapatkan solusi. Maka hal ini diharapkan kepada Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang diberikan tanggung jawab dalam penyelesaian sengketa tanah agar dapat menjalankan tugas dan tanggungjawabnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun manfaat dilaksanakannya mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang disamping sesuai dengan budaya Negara Republik Indonesia dalam menyelesaikan masalah yaitu dengan cara damai, musyawarah dan kekeluargaan. Mediasi dalam menyelesaikan kasus pertanahan dapat mewujudkan proses yang cepat, sederhana, dan biaya murah. Selain itu para pihak dapat terhindar dari penyelesaian sengketa secara litigasi di Pengadilan yang tidak terprediksi lama waktunya dan perlu biaya yang relatif mahal.

B. Kendala Yang Ditemui Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Serta Solusinya

Sebagai Lembaga Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Semarang, tentu tidak lepas dari berbagai permasalahan, salah satunya adalah kendala-kendala yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan kasus sengketa pertanahan melalui mediasi. Kendala atau hambatan merupakan segala sesuatu yang membuat jalannya sebuah upaya atau tindakan menjadi tidak lancar atau tidak berjalan rencana.

Dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang, tentu saja tidak semudah yang dibayangkan. Ada berbagai hal yang menghambat ataupun menjadi kendala dalam suatu proses mediasi. Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam pelaksanaan mediasi sengketa tanah, antara lain sebagai berikut:

1. Ketidakhadiran para pihak yang bersengketa.

Upaya untuk mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang terkadang mengalami hambatan. Salah satu kendala awal yang didapat adalah ketidakhadiran para pihak untuk memenuhi undangan Kantor Pertanahan untuk melakukan Mediasi. Ketidakhadiran bisa dari pihak teradu dalam persengketaan yang diminta untuk memenuhi undangan pada waktu yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan selaku mediator. Dalam hal ini pada waktu yang telah ditentukan dalam undangan dari Pihak Kantor Pertanahan ada dari salah satu pihak yang tidak hadir untuk memenuhi undangan tersebut, sehingga proses mediasi tidak dapat dilaksanakan karena dalam mediasi harus ada kedua belah pihak yang berkepentingan langsung.

2. Tidak adanya itikad baik dari kedua belah pihak yang bersengketa.

Keberhasilan dari upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi adalah adanya itikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketa mereka secara baik-baik. Dalam beberapa pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang, sejak awal mulai

acara mediasi dapat dilihat tentang adanya sikap iktikad yang tidak baik dari para pihak dengan tandanya sikap saling ngotot, dan bentuk sikap yang emosional dalam mempertahankan kepentingan masing-masing.⁸⁶

Tidak adanya iktikad baik ini juga salah satunya tercermin dari perilaku yang tidak jujur atau tidak transparan dari pihak yang bersengketa, hal ini berkaitan erat dengan upaya mempertahankan kepentingan akan penguasaan tanah. Dalam pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang, terkadang ada dari salah satu pihak yang tidak jujur, dengan menyampaikan bukti-bukti palsu yang tidak bisa langsung dibuktikan keabsahannya saat itu juga di tempat mediasi, sehingga dari pihak mediator sulit untuk membantu penyelesaian sengketa tersebut.

Berdasarkan wawancara dengan Pak Dian, dengan bekal ilmu dan pengalaman selama menjadi mediator, seorang mediator akan langsung dapat mengetahui arah dari perkara tersebut apakah perkara ini akan ditindaklanjuti ke tahap berikutnya atau akan dihentikan karena tidak adanya itikad baik dari kedua belah pihak, Kantor Pertanahan Kota Semarang telah membuat satu kebijakan dengan hanya memberikan kesempatan satu kali pertemuan mediasi ketika perkara tersebut tidak memungkinkan untuk di lakukan mediasi selanjutnya dan Kantor Pertanahan Kota Semarang akan merekomendasikan menempuh jalur hukum.⁸⁷

⁸⁶ Op Cit, Hasil Wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H., Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

⁸⁷ Ibid.

Adapun solusi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam mengatasi kendala dalam penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang, antara lain adalah:

1. Kendala mengenai ketidakhadiran para pihak yang bersengketa.

Ketidakhadiran para pihak yang bersengketa baik salah satu atau kedua belah pihak, menjadi kendala tersendiri. Ketika ada pihak yang tidak hadir memenuhi undangan, maka dari mediator menawarkan kepada salah satu pihak yang hadir apakah akan diupayakan lagi atau tidak, jika tidak maka akan dihentikan tetapi jika masih meminta untuk diupayakan mediasi, maka mediator dan pihak Kantor Pertanahan akan mengupayakan sekali lagi. Walaupun pada prinsipnya pihak Kantor Pertanahan hanya berusaha mengupayakan mediasi sekali pertemuan. Prosedur untuk mengadakan kembali melakukan proses mediasi sama seperti upaya yang pertama, yaitu dengan menyampaikan kembali undangan kepada pihak-pihak yang bersengketa dan pihak-pihak lain yang terkait. Selanjutnya saat berlangsungnya mediasi setelah semua pihak yang bersengketa memenuhi undangan, dilaksanakan sebagaimana rencana semula.

2. Kendala mengenai itikad baik dari kedua belah pihak yang bersengketa.

Itikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa merupakan kunci dari upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dari proses awal sampai akhir. Akan sangat mudah ketika para pihak sudah menunjukkan sikap saling kooperatif, menunjukkan sikap yang baik untuk sama-sama membicarakan masalah yang ada secara gamblang dan tuntas.

Maka akan menjadi pekerjaan yang mudah untuk mengakhiri sengketa tanah yang ada. Namun, ketika gelagat yang ditunjukkan masing-masing pihak, baik salah satu atau kedua belah pihak menunjukkan iktikad yang tidak baik dengan sikap yang ngotot penuh emosional, mediator dituntut untuk mengeluarkan kemampuan terbaiknya demi mengatasi masalah dalam masalah tersebut. Dalam mengatasi kengototan dan emosional dari masing-masing pihak yang bersengketa, dalam hal ini dari pihak mediator sejak dari awal berlangsungnya mediasi menegaskan kepada para pihak agar melakukan mediasi dengan sukarela dan iktikad baik agar bekerjasama menyampaikan permasalahan yang sebenar-benarnya bisa dibicarakan tanpa saling ngotot dengan kesadaran masing-masing. Walaupun memang dalam beberapa kesempatan proses mediasi, perilaku ini tetap tidak berubah dari masing-masing pihak yang pada akhirnya mengakibatkan upaya mediasi mengalami kegagalan.

Sikap tidak jujur dari para pihak menjadi penghalang bagi upaya penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi. Kurangnya informasi yang benar atau penyampaian bukti-bukti palsu semakin menambah rancu masalah, sehingga dapat semakin memperlarut sengketa tanah yang ada. Sebagaimana dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang ini sikap tidak jujur seringkali mewarnai jalannya proses sengketa sampai upaya penyelesaiannya melalui mediasi. Atas adanya sikap tidak jujur dari pihak-pihak yang bersengketa, dari mediator sudah mengantisipasi dengan mempelajari dahulu materi

permasalahan yang ada, sehingga mampu mengkondisikan pihak-pihak yang tidak jujur dengan memberikan penjelasan yang rasional dan himbauan moral. Bahkan ada salah satu solusi yang bisa diupayakan yaitu dengan mengundang satu-persatu masing-masing pihak terlebih dahulu, agar bisa menggali keterangan lebih terbuka dari masing-masing pihak dalam mengungkapkan permasalahannya, terutama mengantisipasi jikalau ada pihak yang tidak jujur ketika melakukan mediasi. Baru selanjutnya mengundang bersama untuk melakukan proses mediasi.⁸⁸

Tabel 2 Solusi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam Upaya Mengatasi Kendala yang Terjadi.

| NO | KENDALA | SOLUSI |
|----|--|---|
| 1 | Ketidak hadirannya para pihak yang bersengketa | Menawarkan satu kali lagi kepada pihak yang hadir untuk mengupayakan pertemuan, walaupun telah dilakukan tiga kali panggilan oleh Kantor Pertanahan. |
| 2 | Tidak adanya itikad baik dari kedua belah pihak yang bersengketa | Sebelum melaksanakan mediasi, mediator akan menegaskan kepada para pihak untuk melakukan mediasi dengan rasa sukarela, jujur, tidak saling ngotot, dan menurunkan ego dari masing-masing pihak. |

⁸⁸ Ibid.

Penulis berpendapat bahwasanya Kantor Pertanahan melalui mediatornya sudah cukup baik dalam hal menangani kendala-kendala yang terjadi pada proses berlangsungnya mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dalam hal kendala pada proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi masih dapat dilakukan solusi seperti menawarkan ulang kepada salah satu pihak yang hadir dan akan mengupayakan sekali lagi pertemuan, walaupun pada prinsipnya Kantor Pertanahan Kota Semarang hanya berusaha mengupayakan tiga kali panggilan. Dan untuk mengatasi kendala pada itikad dari pihak yang bersengketa pihak mediator pada saat akan berlangsungnya mediasi menegaskan kepada para pihak agar melakukan mediasi dengan sukarela dan itikad baik agar bekerjasama menyampaikan permasalahan yang sebenar-benarnya bisa dibicarakan tanpa saling ngotot dengan kesadaran masing-masing.

Seperti yang telah diketahui proses penyelesaian sengketa melalui mediasi pihak pertama dan pihak kedua yang mana sebagai para pihak yang bersengketa akan saling berhubungan langsung dengan pihak ketiga yang mana disebut sebagai mediator yang memiliki tugas dan berpersan dalam penyelesaian sengketa. Dalam hal ini mediator akan menawarkan berbagai solusi-solusi terbaik yang akan mempermudah, mempersingkat, dan menghemat biaya dalam menyelesaikan sengketa.

Berdasarkan uraian diatas, Kantor Pertanahan Kota Semarang masih mengupayakan solusi-solusi terbaik lagi untuk menanggulangi kendala-kendala yang menghambat proses mediasi dalam menyelesaikan sengketa

pertanahan. Hal ini dilakukan lantaran agar semua proses penyelesaian sengketa melalui prosedur mediasi terlaksana sesuai dengan keinginan dan undang-undang yang berlaku.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan oleh penulis diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang ialah melalui mediasi yang mana dalam penyelesaiannya berpedoman kepada Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2022 jumlah sengketa tanah yang masuk kisaran 196 kasus baik dari dimensi Litigasi maupun Non Litigasi. Adapun prosedur tahapan penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah:

- a. Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak
- b. Undangan yang disampaikan ke pada para pihak
- c. Kegiatan mediasi (Mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak); Mencairkan suasana diantara kedua belah pihak yang bersengketa, suasana akrab, tidak kaku; Penjelasan peran mediator; Klarifikasi para pihak)

- d. Menyamakan pemahaman
 - e. Identifikasi kepentingan
 - f. Generalisasi opsi-opsi Para Pihak
 - g. Negosiasi akhir
 - h. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa.
2. Dalam proses pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang terdapat kendala yang menghambat pelaksanaan mediasi yaitu ketidakhadiran para pihak yang bersengketa dan tidak ada iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa. Berbagai kendala/hamabatan tersebut kadang membuat pelaksanaan mediasi mengalami kegagalan, namun kadang juga hanya menjadi pengulur waktu dari proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, dengan kata lain mampu diatasi walaupun memerlukan waktu yang lebih lama.
- Adapun solusi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam mengatasi kendala penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dengan hal-hal sebagai berikut, yaitu mengupayakan proses mediasi lebih dari satu kali, menegaskan akan iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa dalam bermusyawarah, dan pada internal Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah dengan menunjuk mediator yang siap secara pengetahuan dan kemampuan untuk menjadi mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dari kedua kendala yang ada, sebenarnya tergantung kepada para pihak yang bersengketa apakah mereka mempunyai niat yang sungguh-sungguh atau tidak dalam menyelesaikan

sengketa tanah yang mereka hadapi, entah itu dari salah satu pihak maupun kedua belah pihak. Berdasar dari salah satu kasus sengketa tanah yang dilakukan upaya penyelesaiannya melalui mediasi, jika kedua belah pihak saling kooperatif sebenarnya bisa cepat diselesaikan, walaupun salah satu pihak terbukti tindakannya keliru, namun bersedia mengakui atas dasar kesadaran diri.

B. Saran

Saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan yaitu sebagai berikut:

1. Dengan terus meningkatnya kasus pertanahan di Kota Semarang setiap tahunnya, sangat diharapkan peran Pejabat Kantor Pertanahan Kota Semarang lebih teliti, cermat, seksama, dan harus menyediakan peta pendaftaran tanah tunggal dan termuthakir. Sehubungan dengan perannya sebagai mediator yang sangat dibutuhkan dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan, maka perlu disosialisasikan kepada masyarakat tentang peran dan kewenangan mediator tersebut serta di imbangi dengan penguatan SDM pejabat Kantor Pertanahan yang profesional sehingga mampu memberikan kinerja yang terbaik sebagai mediator agar senantiasa siap dan sigap dalam menjalankan tugas, untuk nantinya mampu mengatasi berbagai kendala yang mengiringi upayanya dalam melakukan proses mediasi sengketa tanah, yang harus berhadapan dengan kasus-kasus dan atau pihak-pihak yang mempunyai karakteristik yang berbeda.

2. Untuk para pihak yang akan melakukan mediasi diharapkan untuk menghadiri mediasi sesuai jadwal yang telah ditentukan dan adanya itikad baik dari para pihak diharapkan akan menghasilkan keputusan yang baik pula, karena pada dasarnya itikad baik merupakan landasan utama untuk melaksanakan sebuah penyelesaian dengan sebaik-baiknya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadis

Al-Hujurat ayat 10

An-Nisa" ayat 114

HR. Al Bukhari & Muslim

B. Buku

Abbas dan Syahrizal, 2009, *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Abdurahman Fatoni, 2003, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Kencana, Jakarta.

Abu Rohmad, 2008, *Paradigma Resolusi Konflik Agaria*, Walisongo Press, Semarang.

Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Amriani, Nurnaningsih, 2012, *Mediasi: Aternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Bambang Suguno, 2010, *Metode Penelitian Empiris*, Rajawali Pers, Jakarta.

Benhard Limbong, 2011, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.

Bevan J.P.H.K, 1992, *Child Law*, Butterword, London.

Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003, *Metodologi Penelitian*, PT Bumi Askari, Jakarta.

Departemen Pendidikan Nasional, 2015, *Kamus Besar Bahasa Indonesia(KBBI)*, Jakarta.

Edi As'Adi, 2000, *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta.

- Erna Sri Wibawanti Dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak-Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Frans Hendra Winarta, 2011, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta
- Gary Goodpaster, 1995, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi Arbitrase di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Goenawan, 2008, *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*, Pustaka Grahatama, Yogyakarta.
- I Gede Wiranata, 2004, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- I Ketut Oka Setiawan, 2011, *Hukum Perdata Mengenai Orang Dan Kebendaan*, FH Utama, Jakarta.
- K. Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Lexy, 1994, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya Offset, Bandung.
- Lubis, Mhd Yamin dan Abd Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta.
- Lutfi I Nasoetion, 2002, *Konflik Pertanahan (Agraria) Menuju Keadilan Agraria*, Yayasan Akatiga, Bandung.
- Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Liberty.
- Nurnaningsih Amriani, 2011, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Nyoman Satyayudha Dananjaya, Putu Rasmadi Arsha Putra, Dan Kadek Agus Sudiarawan, 2017, *Penyelesaian Sengketa Alternatif, (Alternative Dispute Resolution)*, Buku Ajar Fakultas Hukum UNUD
- Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum, Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

- Priyatna & Abdurrasyid, 2002, *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta.
- R Soeroso, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa diluar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rusmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Sarjita, 2005, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta.
- Stephen P. Robbins, 1996, *Organizational Behavior, Concepts, Controversies, Applications*, prentice-hall International Editions, USA, Bernhard Limbong
- Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- Syahrizal Abbas, 2009, *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta.
- Syarief, Elza, 2014, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan KhususPertanahan*, Grandmedia, Jakarta.
- Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta.
- , 2017. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- , 2009, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- , 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- , 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Peraturan Mahkamah Agung No.1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang telah diubah menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2022 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

TAP MPR RI No:IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

D. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

Anak Agung Istri Diah Mahadewi, Pengaturan Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Merupakan Barang Milik Negara.

Denny Suwondo Dan Iksan Saputra, 2019, Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum Unissula*, Vol. 35 No. 2.

Gabriella Patricia Trinita Tomaso, Merry Tjoanda, dan Jenny Kristiana Matuankotta, 2021, Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pelepasan Hak (Studi Kasus Putusan MA Nomor 2523 K/Pdt/2015), *Tatohi Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 1, No. 3.

Juosfiel Sadpri Pansariang, 2014, Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia, *jurnal unsrat*, Lex Privatum 2, No. 3.

Kenneth M. Roberts, 2007, Mediating the Evaluative-Facilitative Debate: Why Both Parties Are Wrong and a Proposal for Settlement, *Loyola University Chicago Law Journal*, Vol. 39.

Kusmaryanto Dan Gunarto, 2017, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta UNISSULA*, Vol. 4 No. 3.

Made Yudha Wismaya dan I Wayan Novy Purwanto, Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi.

Muhammad Andhika dan Ummar Ma'ruf, 2020, Kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Dan Hak Atas Tanah, *Konverensi Ilmiah Mahasiswa Unissula* 3.

- Mulyadi dan Satino, 2019, Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda, *Jurnal Yuridis*, Vol. 6 No. 1.
- Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah, 2017, BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah DI Indonesia Pasca Parkaban No. 11 Tahun 2016, *Jurnal Hukum Unpad*, Vol. 19, No. 2.
- Pipin Sahwiran, 2018, Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kota Bengkulu Perspektif Hukum Islam, *Skripsi Fakultas Syari'ah IAIN Bengkulu*
- Reni Tri Ambarwati dan Devi Siti Hamzah Marpaung, 2021 Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Luar Pengadilan (Non Litigasi) Melalui Media Terhadap Pemblokadean Bangunan (Dijalan Kavlingg Brebes, Ciledug, Kota Tangerang, Banten), *Justitia : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 8, No.3.
- Soewito Widakdo, 1997, Hak-Hak Atas Tanah: Perolehan Permasalahan Dan Perkembangannya, Perspektif: Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan, *Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya*, Vol. 2, No. 1.
- Wiradi, Gunawan, 2011, *Masalah Pembaruan Agraria: Dampak Land Reform terhadap Perekonomian Negara*, Makalah yang disampaikan dalam rangkaian diskusi peringatan "Satu Abad Bung Karno".

E. Internet

- <https://jurnal.unpad.ac.id/sosiohumaniora/article/download/10008/6502>
- <https://repository.uin-suska.ac.id/18963/7/7.%20BAB%20II%20%281.pdf>
- Mediasi-Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas.
- Pengertian, Prinsip dan Dasar Hukum Mediasi (kajianpustaka.com).
- Regulasip.id, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor : 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.
- Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya Sesuai Tuntunan Islam, Aktual.com.