

**KEDUDUKAN KANTOR PERTANAHAN DI KABUPATEN  
KENDAL SEBAGAI MEDIATOR DALAM PEYELESAIAN  
SENGKETA TANAH**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Stara Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

**Sultan Richard Wiranata Kusuma**

**NIM : 30301700323**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2023**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**KEDUDUKAN KANTOR PERTANAHAN DI KABUPATEN**  
**KENDAL SEBAGAI MEDIATOR DALAM PEYELESAIAN**  
**SENGKETA TANAH**



Diajukan oleh :

**Sultan Richard Wiranata Kusuma**

**30301700323**

Pada tanggal, 20 Juli 2023

Telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing;

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peni Rinda Listyawati', is written over a horizontal line.

**Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati, SH, M.Hum**

**NIDN: 06-1807-6001**

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**  
**KEDUDUKAN KANTOR PERTANAHAN DI KABUPATEN**  
**KENDAL SEBAGAI MEDIATOR DALAM PEYELESAIAN**  
**SENGKETA TANAH**

Dipersiapkan dan disusun oleh  
**Sultan Richard Wiranata Kusuma**  
30301700323

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 15 Agustus 2023  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji  
Ketua,

**Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H, Sp.N, M.Hum**  
NIDN: 06.1702.6801

Anggota

**H. Wihanto, S.H, M.H**  
NIDN: 06.1805.6502

Anggota

**Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati S.H, M.Hum**  
NIDN : 06.1807.6001



Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum Unissula

**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H.**  
NIDN: 06.0707.7601

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto

“Jangan kamu merasa lemah dan jangan bersedih, sebab kamu paling tinggi derajatnya jika kamu beriman” ( Q.S Ali Imran : 139 )

“Kerjakanlah urusan duniamu seakan-akan kamu hidup selamanya. Dan laksanakanlah urusan akhiratmu seakan-akan kamu akan mati besok” (HR Ibnu Asakir)

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua saya yang terkasih

Bapak Shobirin dan Ibu Hartati;

2. Almamater tercinta Fakultas Hukum

UNISSULA



## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sultan Richard Wiranata Kusuma

NIM : 30301700323

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

**Kedudukan Kantor Pertanahan Di kabupaten Kendal Sebagai Mediator  
Dalam Peyelesaian Sengketa Tanah**

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 tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 20 Juli 2023

Yang menyatakan



**Sultan Richard Wiranata Kusuma**  
**NIM: 30301700323**

## SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sultan Richard Wiranata Kusuma

NIM : 30301700323

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa skripsi yang berjudul:

### **Kedudukan Kantor Pertanahan Di kabupaten Kendal Sebagai Mediator Dalam Peyelesaian Sengketa Tanah**

Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebaga pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 20 Juli 2023

Yang menyatakan



**Sultan Richard Wiranata Kusuma**

**NIM: 30301700323**

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Puji syukur selalu kita panjatkan kepada kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Kedudukan Kantor Pertanahan Di kabupaten Kendal Sebagai Mediator Dalam Peyeleaian Sengketa Tanah**”. Shalawat serta salam Penulis sampaikan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya di yaumul akhir. Penulisan skripsi ini guna memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh Gelar Sarjana Hukum serta merupakan persyaratan akhir penulis untuk menyelesaikan program studi pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik atas bantuan dari banyak pihak, dalam kesempatan ini dengan kerendahan hati dan penuh rasa hormat saya ingin mengucapkan terima kasih kepada Kedua orang tua tersayang Bapak Shobirin dan Ibu Hartati yang hingga saat ini senantiasa memberikan cinta dan kasih sayangnya kepada penulis, juga senantiasa mendoakan, mendukung, mendidik serta membimbing penulis. Skripsi ini dibuat sebagai salah satu tanda bakti, hormat, dan rasa terima kasih yang tiada terhingga kepada orang tua penulis, walaupun penulis menyadari bahwa tiada apapun yang dapat membalas segala pengorbanan orang tua. Terima kasih atas segala hal yang telah diberikan kepada penulis. Semoga ini menjadi langkah awal untuk dapat membahagiakan orang tua dan juga terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan secara moriil maupun materiil baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung.

Haturan terima kasih ini saya sampaikan untuk :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang

2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I dan Bapak Dr. Arpangi, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Winanto, S.H., M.H. selaku Dosen Wali selama penulis menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bimbingan serta ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis selama menjalani perkuliahan, semoga ini dapat menjadi amal jariyah bagi bapak ibu kelak.
6. Segenap staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan yang baik bagi penulis selama menjalani perkuliahan.
7. Ibu Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati,SH,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 maupun kelalaian.
8. Teman- teman, Kakak tingkat, dan seluruh Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
9. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tiada hentinya memberikan do'a, motivasi, dukungan, bantuan, serta sumbangsih pikiran. Penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada semua yang terlibat yang tidak dapat disebutkan satu persatu, semoga Allah SWT senantiasa membalas kebaikan kalian semua dengan limpahan rahmat dan hidayahnya.

Penulis sadar bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran konstruktif agar penulis dapat melakukan perbaikan terhadap skripsi ini kedepannya. Akhir kata, penulis berharap Allah SWT berkenan membalas kebaikan semua pihak yang telah



membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Sekian dan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Semarang, 20 Juli 2023

Sultan Richard Wiranata Kusuma



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian .....	5
E. Terminologi .....	6
F. Metode Penelitian .....	9
G. Sistematika Penulisan .....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>15</b>
A. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional. ....	15
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional.....	15
2. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional.....	16
B. Tinjauan Umum Mediator.....	18
1. Pengertian Mediator. ....	18
2. Dasar Hukum Mediator.....	20
3. Sejarah Mediator.....	22
C. Tinjauan Umum Tanah.....	25
1. Pengertian Tanah .....	25
2. Pengertian Hak Atas Tanah .....	28
3. Jenis- Jenis Hak Atas Tanah.....	32

D.Tinjauan Umum Sengketa. ....	37
1.Pengertian Sengketa. ....	37
2.Sifat-Sifat Sengketa. ....	40
3.Penyebab Terjadinya Sengketa. ....	42
E.Penyelesaian Sengketa Dalam Perspektif Islam. ....	45
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>49</b>
A.Kedudukan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah. ....	49
B.Kendala bagi Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator untuk menyelesaikan sengketa tanah. ....	71
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>78</b>
A. Kesimpulan. ....	78
B. Saran. ....	79
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>80</b>



## ABSTRAK

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah, mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami bagaimana kedudukan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah dan kendala Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator untuk menyelesaikan sengketa.

Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis-sosioogis. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitik, sumber data diperoleh dari beberapa tahapan yaitu: data primer diperoleh melalui penelitian lapangan dengan cara wawancara sedangkan data sekunder diperoleh melalui penelitian pustaka. selanjutnya data tersebut dipahami untuk dapat memecahkan masalah dan menarik kesimpulan.

Hasil penelitian dari penulisan ini menunjukkan bahwa BPN sebagai mediator pada penyelesaian sengketa pertanahan yang bukan menjadi kewenangannya masih dalam status quo karena dalam hal berhasil diperoleh kesepakatan perdamaian melalui mediasi oleh BPN masih perlu dukungan lembaga peradilan untuk memperoleh kekuatan hukum yang mengikat atas kesepakatan perdamaian; disamping perlu dukungan sportifitas dan itikad baik dari para pihak yang bersengketa agar secara sukarela melaksanakan kesepakatan perdamaian, Dalam sengketa pertanahan ada beberapa kendala internal dan eksternal yang dialami Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam melaksanakan mediasi penyelesaian sengketa pertanahan yaitu: kendala internal 1) Banyaknya jumlah pelayanan yang ada di Badan Pertanahan Kendal, 2) kasus sengketa sudah berlangsung bertahun-tahun, 3) kemampuan mediator yang telah mengikuti pelatihan. Sedangkan kendala eksternal antara lain : 1) Ketidakhadiran hadirannya para pihak dalam pelaksanaan mediasi, 2) Adanya kepentingan antara para pihak atau ikut campur. 3) Permasalahan tumpang tindih/sertifikat ganda yang ada dugaan alas hak berbeda namun uji materi sama, 4) Ketika adanya dua putusan yang bertentangan anatara Putusan Tata Usaha Negara dan Putusan Perdata

**Kata Kunci : BPN, Mediator, Sengketa Tanah.**

## **ABSTRACT**

*The National Land Agency is an institution having duties in the field of land affairs with its work units, namely the Regional Offices of the National Land Agency in each Province, Regency and City which carry out the registration of land rights and maintenance of the general register of land registration, manage and develop land administration, both based on the Law -The Basic Agrarian Law and other laws and regulations. This study aims to find out and understand how the position of the National Land Agency is as a mediator in resolving land disputes and the constraints of the National Land Agency as a mediator in resolving disputes.*

*The research method uses a juridical-sociological approach. The specification of this research is analytic descriptive in nature, the data source was obtained from several stages, namely: primary data was obtained through field research by means of interviews while secondary data was obtained through literature research. then the data is understood to be able to solve problems and draw conclusions.*

*The results of research from this writing show that the BPN as a mediator in the settlement of land disputes which is not under its authority is still in the status quo because in the event that a peace agreement is successfully obtained through mediation by the BPN it still needs the support of the judiciary to obtain binding legal force over the peace agreement; besides the need for sportsmanship and good faith support from the disputing parties so that they voluntarily carry out a peace agreement, in land disputes there are several internal and external obstacles experienced by the Kendal Regency Land Office in carrying out mediation for land dispute resolution, namely: internal constraints 1) The large number of services in the Kendal Land Agency, 2) dispute cases have been going on for years, 3) the ability of mediators who have attended training. While external constraints include: 1) The absence of the parties in the mediation implementation, 2) There is an interest between the parties or interference. 3) Problems of overlapping/multiple certificates where there is an allegation that the basis for rights is different but the judicial review is the same, 4) When there are two conflicting decisions between State Administrative Decisions and Civil Decisions*

**Keywords: BPN, Mediator, Land Disputes.**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pengertian agraria dalam perkembangan sekarang ini tidak terbatas pada tanah saja, tetapi mencakup hal hal yang lebih luas lagi. Terutama jika dihubungkan dengan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) khususnya Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi Bumi,air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria ( UUPA) yang diundangkan pada tanggal 24 september 1960.<sup>1</sup>

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 khususnya Pasal 33 ayat (3) dan Undang-Undang Pokok Agraria, tidak menyebutkan secara tegas apa yang dimaksudkan dengan agraria itu.<sup>2</sup> Namun jika dilihat Pasal 5 Undang -Undang Pokok Agraria yang menyebutkan hukum agraria atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat dan seterusnya. Selanjutnya Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Pokok agraria menyatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia

---

<sup>1</sup> Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>2</sup> Undang - Undang Dasar 1945.

Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia yang merupakan kekayaan nasional.<sup>3</sup>

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan makhluk hidup oleh karena itu tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia.

Kebutuhan akan tanah dari hari ke hari semakin meningkat antara lain disebabkan oleh meningkatnya jumlah penduduk dan kegiatan pembangunan, sedangkan luas tanah terbatas dengan meningkatnya pembangunan disegala bidang semuanya ini memerlukan sarana tanah sebagai saranya dasarnya.<sup>4</sup>

Seiring dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah maka sering kali timbul permasalahan tanah antara manusia dan manusia yang objeknya tanah. Tingginya masalah pertanahan tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga sangat mempengaruhi kinerja Pemerintah dalam hal ini pemerintah telah menetapkan kebijakan pelayanan kepada masyarakat dalam pengelolaan dan pembangunan pertanahan. Oleh karena itu Badan Pertanahan Nasional merupakan bagian internal dalam pembangunan bangsa dan Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai pihak yang mempunyai tugas pokok melakukan administrasi pertanahan.<sup>5</sup>

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap

---

<sup>3</sup> Abdul Hamid Usman, 2007. *Dasar-Dasar Hukum Agraria* , Palembang. Tunas Gemilang Press, hlm. 3.

<sup>4</sup> Rawan Soerodjo, 2003, *Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.

<sup>5</sup> Bachtiar Effendie, 1983, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan – Peraturan Pelaksanaanya*, Penerbit Alumni, Bandung.

Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah, dibentuknya Badan Pertanahan Nasional dengan tugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang – Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang – undangan lain yang meliputi peraturan – peraturan penggunaan, penguasaan, pendaftaran tanah, pengurusan hak – hak atas tanah dan lain – lain yang berkaitan dengan masalah kebijaksanaan yang di tetapkan presiden.

Sebagaimana kita ketahui tugas pokok Badan Pertanahan Nasional melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral sekaligus merupakan salah satu fungsi kantor pertanahan kabupaten/kota yaitu melaksanakan pelayanan pertanahan kepada masyarakat yang sering disebut dengan pelayanan publik.

Salah satu kegiatan dalam program Badan Pertanahan Nasional lainnya yaitu percepatan penyelesaian kasus pertanahan berdasarkan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomer 11 Tahun 2016 tentang pengelolaan, pengkajian, dan kasus pertanahan.

Kasus pertanahan yaitu sengketa tanah, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian, sesuai peraturan perundang – undangan dan kebijakan pertanahan nasional. Sengketa pertanahan yaitu perselisihan tanah antar perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis penekanan yang



berdampak luas inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dan konflik pertanahan sengketa tanah dapat berupa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan kepemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.<sup>6</sup> Konflik pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.<sup>7</sup> Perkara pertanahan yaitu perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Beberapa permasalahan sengketa pertanahan tersebut dapat di selesaikan dengan cara mediasi oleh kantor pertanahan ( Badan Pertanahan Nasional). Mediasi adalah suatu penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang memiliki kewenangan memutuskan. Pihak netral biasa disebut mediator dengan tujuan untuk memberikan bantuan prosedural dan substansial.<sup>8</sup>

Dengan ini bermaksud untuk menuangkan dalam skripsi yang berjudul **“Kedudukan Kantor Pertanahan Di kabupaten Kendal Sebagai Mediator Dalam Peyeleasaan Sengketa Tanah”**.

---

<sup>6</sup> Nurmaningsih Amsriani, 2011, *Mediasi : Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Rajawali Pers, Jakarta.

<sup>7</sup> Ali Akbar, 2017, *Aturan Hukum Islam Dalam Penyelesaian Konflik Tanah Sempadan*, Sinar Grafika, Jakarta.

<sup>8</sup> Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat di temukan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah?
2. Adakah kendala bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sebagai mediator untuk menyelesaikan sengketa tanah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin di capai penulis berdasarkan rumusan masalah di atas yaitu antara lain :

1. Untuk mengetahui kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sebagai mediator dalam penyelesaian tanah.
2. Untuk mengetahui kendala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian adalah :

1. Secara Teoritis
  - a. Bagi Penulis, Penelitian ini adalah syarat akademik untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
  - b. Bagi elemen masyarakat, Penelitian ini dapat memberikan wawasan bagi para pihak untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah melalui BPN dan dapat menambah referensi bagi penelitian yang akan lanjut.

## 2. Secara Praktis

Agar memberikan pemahaman bagi masyarakat dan pihak – pihak dalam penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi melalui kantor Badan Pertanahan Nasional.

### E. Terminologi

#### 1. Kedudukan

Kedudukan berarti status, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kedudukan sering dibedakan antara pengertian kedudukan (status) dan kedudukan sosial.<sup>9</sup>

#### 2. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden (Pasal 1 ayat (1) Perpres No 48 Tahun 2020). Selanjutnya dalam Pasal 2 Perpres No 48 Tahun 2020 dinyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dengan adanya ketentuan peraturan pemerintah ini, maka secara jelas Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas dan tanggung jawab di bidang pertanahan baik secara nasional maupun daerah.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> <https://kbbi.web.id>

<sup>10</sup> Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pendaftaran Tanah

### 3. Mediator

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

### 4. Pihak

Orang yang termasuk dalam satu lingkungan dan kepentingan seperti:

#### a) Pihak Pemohon

Pihak pemohon adalah pihak yang memulai sengketa pertanahan dengan mengajukan permohonan untuk dapat memperoleh hak atas tanah tertentu.

#### b) Pihak Tergugat

Pihak tergugat adalah pihak yang dalam sengketa pertanahan diduga melakukan tindakan yang melanggar hak atas tanah pemohon.

#### c) Badan Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Badan penyelesaian sengketa pertanahan adalah lembaga yang dibentuk untuk menyelesaikan sengketa pertanahan yang terjadi antara pihak pemohon dan pihak tergugat.

#### d) Pihak Keamanan

Pihak keamanan adalah pihak yang memastikan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan berlangsung dengan aman dan tertib. Pihak Pemerintah

e) Pihak pemerintah adalah pihak yang memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa pertanahan, seperti memberikan arahan, regulasi dan dukungan.

f) Pihak Penilai

Pihak penilai adalah pihak yang memiliki keahlian dalam menilai tanah yang menjadi objek sengketa pertanahan.

g) Pihak Ahli Hukum

Pihak ahli hukum adalah pihak yang memiliki pemahaman yang kompeten tentang hukum tanah dan membantu dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan.

h) Pihak Mediator

Pihak mediator adalah pihak yang memfasilitasi komunikasi antara pihak pemohon dan pihak tergugat untuk mencapai solusi yang diterima bersama.

i) Pihak Terkait

Pihak terkait adalah pihak yang berkepentingan dengan tanah yang menjadi objek sengketa pertanahan, seperti tetangga, komunitas setempat, atau pemilik tanah lain yang berdekatan.

j) Pihak Penyidik

Pihak penyidik adalah pihak yang melakukan investigasi untuk memperoleh bukti-bukti yang diperlukan dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

k) Pihak Pemeriksa

Pihak pemeriksa adalah pihak yang melakukan pemeriksaan terhadap bukti-bukti yang dikumpulkan untuk membantu proses penyelesaian sengketa pertanahan.

#### 1) Pihak Terlapor

Pihak terlapor adalah pihak yang diduga melakukan tindakan yang merugikan pihak pemohon dalam sengketa pertanahan.

Semua pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa pertanahan memiliki peran yang sangat penting untuk memastikan bahwa sengketa pertanahan terselesaikan secara adil dan damai. Kehadiran setiap pihak ini juga membantu memperkuat sistem penyelesaian sengketa pertanahan dalam masyarakat.

#### 5. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Penyelesaian sengketa pertanahan adalah suatu penyelesaian sengketa yang bersangkutan dengan perkara pertanahan, yang dilakukan diluar pengadilan, hal tersebut disebabkan karena perbedaan pendapat antara pihak bersengketa melalui kesepakatan para pihak yakni dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi maupun konsiliasi.<sup>11</sup>

### **F. Metode Penelitian**

Skripsi ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

#### **1. Pendekatan Penelitian**

Macam pendekatan penelitian yang digunakan adalah yuridis sosiologis yaitu pengolahan data yang didasarkan pada hasil studi lapangan yang kemudian dipadukan dengan data yang diperoleh dari studi kepustakaan, sehingga data yang diperoleh akan lebih akurat.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Rusmadi Murad, 1997, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Penerbit alumni, Jakarta.

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, 2002, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Press, Jakarta.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitik, yaitu penelitian untuk menyelesaikan masalah dengan cara mendeskripsikan masalah melalui pengumpulan data, kemudian dijelaskan dan selanjutnya diberi penilaian. Dalam penelitian ini penulis memaparkan dan menjelaskan peranan badan pertanahan nasional sebagai mediator para pihak dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Kendal.

## **3. Sumber Data**

Setiap penelitian membutuhkan data yang lengkap, yang dimaksud agar data yang terkumpul benar-benar memiliki validitas dan reabilitas yang cukup tinggi. Dalam penelitian penulis menggunakan dua data yaitu: Data Primer Merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari pihak pertama. Data primer dalam laporan ini didapat melalui wawancara dengan pihak yang terkait. Wawancara merupakan suatu percakapan antara dua orang atau lebih yang sebelum melakukan proses wawancara segala pertanyaan sudah dipersiapkan. Wawancara dilakukan untuk mendapat informasi yang tepat dari narasumber.

a) Data Primer

1) Wawancara

Wawancara merupakan percakapan dua orang atau lebih yang berlangsung antara narasumber dan pewawancara dengan tujuan mengumpulkan data-data berupa informasi. Oleh karena itu, teknik

wawancara adalah salah satu cara pengumpulan data, misalnya untuk penelitian tertentu.

b) Data Sekunder

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum primer adalah sumber hukum yang berlakunya bersifat mengikat, antara lain:

a) Undang-Undang Dasar 1945

b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

c) Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 48 Tahun 2020

d) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku, jurnal, makalah, skripsi dan artikel.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan ini



didapat dari Kamus dan Ensiklopedi, Kamus Bahasa Inggris, Kamus Bahasa Indonesia, dan Kamus Hukum.<sup>13</sup>

#### **4. Alat Pengumpulan Data**

Data primer diperoleh dengan cara :

a. Wawancara

Wawancara ialah tanya jawab dengan cara bertatap muka antara penulis dengan informan atau responden dalam penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

Data sekunder diperoleh dengan cara :

b. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan dilakukan dengan cara mencari dan mempelajari peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin dan data sekunder lainnya yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi.

#### **5. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini akan dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal.

#### **6. Analisis Data Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis kualitatif yaitu dengan cara data-data yang telah dikumpulkan atau diperoleh kemudian dianalisis. selanjutnya data tersebut dipahami untuk dapat memecahkan masalah dan menarik kesimpulan.

---

<sup>13</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Bahan Hukum Sekunder.

## **G. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan skripsi ini, sistematika penulisan yang digunakan mengacu pada buku pedoman penulisan karya ilmiah (skripsi) program S1 Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Sistematika dalam skripsi ini dibagi menjadi 4 bab, yang masing-masing bab ada kaitannya antara satu dengan yang lainnya. Sistematika ini bertujuan agar penelitian skripsi ini dapat terarah dan sistematis. Adapun gambaran yang lebih jelas mengenai skripsi ini akan diuraikan secara sistematis sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini di uraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

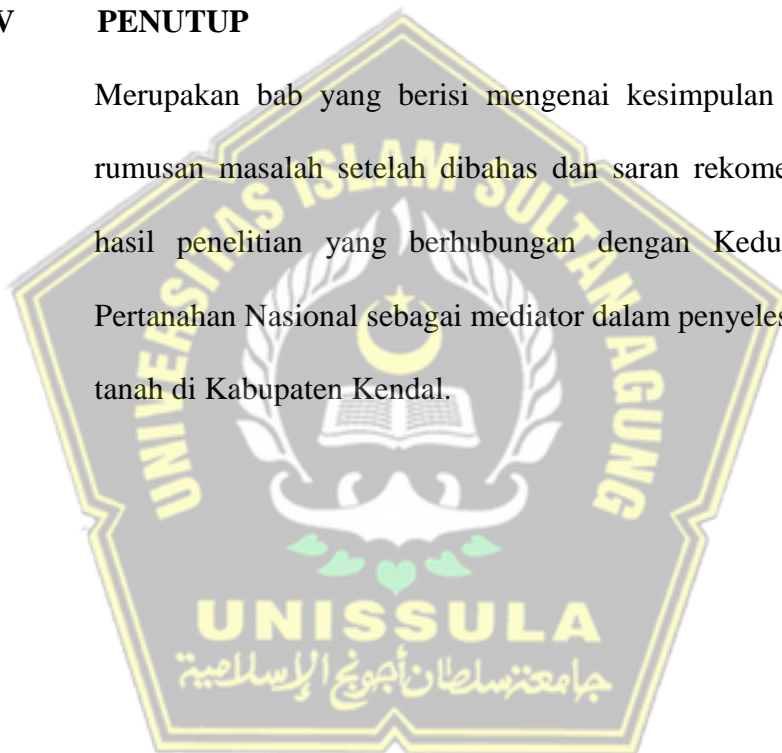
Pada bab ini akan diuraikan lebih luas mengenai Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional yang meliputi : Pengertian Badan Pertanahan Nasional, Tugas Badan Pertanahan Nasional, dan Kewenangan Badan Pertanahan Nasional. Tinjauan Umum Mediator yang meliputi : Pengertian Mediator, Dasar Hukum Mediator dan Sejarah Mediator. Tinjauan Umum Tanah yang meliputi : Pengertian Tanah, Pengetian Hak Atas Tanah dan Jenis-Jenis Hak Atas Tanah. Tinjauan Umum Sengketa yang meliputi : Pengertian Sengketa, Sifat-Sifat Sengketa, Penyebab Terjadinya Sengketa, dan Penyelesaian Sengketa dalam perspektif Islam.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Merupakan bab yang berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian, yaitu mengenai : kedudukan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah dan kendala bagi Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator untuk menyelesaikan sengketa tanah.

### **BAB IV PENUTUP**

Merupakan bab yang berisi mengenai kesimpulan jawaban dari rumusan masalah setelah dibahas dan saran rekomendasi penulis hasil penelitian yang berhubungan dengan Kedudukan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Kendal.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional.**

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

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

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;

- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia dibidang pertanahan.<sup>14</sup>

## **2. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional.**

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam mengemban tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas-tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah,

---

<sup>14</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 20 Tahun 2015

dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan di bidang :<sup>15</sup>

- a. Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
  - 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia;
  - 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan *e-commerce* dan *e-payment*;

---

<sup>15</sup> Keppres Nomor 34 Tahun 2003, Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Pasal 1.

- 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah;
- 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

## **B. Tinjauan Umum Mediator.**

### **1. Pengertian Mediator.**

Menurut PERMA No.1 Tahun 2016 Pasal 1 (ayat) 2 Mediator 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.

Mediator adalah pihak ketiga yang membantu penyelesaian sengketa para pihak, yang mana ia tidak melakukan intervensi terhadap pengambilan keputusan. Mediator menjembatani pertemuan para pihak, melakukan negosiasi, menjaga dan mengontrol proses negosiasi, menawarkan alternatif solusi dan secara bersama-sama para pihak merumuskan kesepakatan penyelesaian sengketa. Meskipun mediator terlibat dalam menawarkan solusi dan merumuskan kesepakatan, bukan

berarti ia yang menentukan hasil kesepakatan. Keputusan akhir tetap berada di tangan para pihak yang bersengketa. Mediator hanyalah membantu mencari jalan keluar, agar para pihak bersedia duduk bersama menyelesaikan sengketa yang mereka alami.<sup>16</sup>

Selanjutnya, Kamus Hukum Ekonomi ELIPS, mengatakan bahwa: “Mediator, penengah: seseorang yang menjalankan fungsi sebagai penengah terhadap pihak-pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan sengketa”.<sup>17</sup>

Kamus Besar Bahasa Indonesia, memberikan batasan bahwa: “Mediator: perantara (penghubung, penengah) bagi pihak-pihak yang bersengketa itu”.<sup>18</sup>

Pihak ketiga tersebut disebut “mediator” atau “penengah”, yang tugasnya hanya membantu pihak-pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan masalahnya dan tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan. Dengan perkataan lain, mediator disini hanya bertindak sebagai fasilitator saja. Dengan mediasi diharapkan dicapai titik temu penyelesaian masalah atau sengketa yang dihadapi para pihak, yang selanjutnya akan dituangkan sebagai kesepakatan bersama. Pengambilan keputusan tidak berada di tangan mediator, tetapi di tangan para pihak yang bersengketa. Keberadaan mediator sebagai pihak ketiga, sangat tergantung pada kepercayaan (trust) yang diberikan para pihak untuk

---

<sup>16</sup> Syahrizal Abbas, 2017, *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, & Hukum Nasional*, Jakarta:Kencana, hlm 17

<sup>17</sup> Tim Penyunting Kamus Hukum Ekonomi ELIPS, 1991, Kamus Hukum Ekonomi ELIPS. Jakarta: ELIPS Project, hlm. 111

<sup>18</sup> KBBi



menyelesaikan sengketa mereka. Kepercayaan ini lahir karena para pihak beranggapan bahwa, seseorang dianggap mampu untuk menyelesaikan sengketa mereka. Kepercayaan ini penting bagi mediator sebagai modal awal dalam menjalankan kegiatan mediasi. Mediator dapat dengan mudah mengajak dan memfasilitasi para pihak untuk menemukan upaya pemecahan terhadap sengketa mereka. Meskipun demikian, mengandalkan kepercayaan semata dari para pihak, tidak menjamin mediator mampu menghasilkan kesepakatan-kesepakatan yang memuaskan para pihak. Oleh karenanya, mediator harus memiliki sejumlah persyaratan dan keahlian (skill), yang akan membantunya menjalankan kegiatan mediasi.<sup>19</sup>

## **2. Dasar Hukum Mediator.**

Menurut Pasal 1 angka 2 Perma 1/2016 Mediator 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.

Setiap mediator wajib memiliki sertifikat mediator yang diperoleh setelah mengikuti dan dinyatakan lulus dalam pelatihan sertifikasi mediator yang diselenggarakan oleh Mahkamah Agung atau lembaga yang telah memperoleh akreditasi dari Mahkamah Agung. Hakim tidak bersertifikat juga dapat menjalankan fungsi mediator dalam hal tidak

---

<sup>19</sup> Ibid

ada atau terdapat keterbatasan jumlah mediator bersertifikat dengan syarat adanya surat keputusan ketua Pengadilan.

Berdasarkan Pasal 14 Perma 1/2016 telah merincikan lebih lanjut terkait tugas mediator adalah sebagai berikut:

- a. memperkenalkan diri dan memberi kesempatan kepada para pihak untuk saling memperkenalkan diri;
- b. menjelaskan maksud, tujuan, dan sifat mediasi kepada para pihak;
- c. menjelaskan kedudukan dan peran mediator yang netral dan tidak mengambil keputusan;
- d. membuat aturan pelaksanaan mediasi bersama para pihak;
- e. menjelaskan bahwa mediator dapat mengadakan pertemuan dengan satu pihak tanpa kehadiran pihak lainnya (kaukus);
- f. menyusun jadwal mediasi bersama para pihak;
- g. mengisi formulir jadwal mediasi.
- h. memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menyampaikan permasalahan dan usulan perdamaian;
- i. menginventarisasi permasalahan dan mengagendakan pembahasan berdasarkan skala prioritas;
- j. memfasilitasi dan mendorong para pihak untuk:
  - 1) menelusuri dan menggali kepentingan para pihak;
  - 2) mencari berbagai pilihan penyelesaian yang terbaik bagi para pihak;dan
  - 3) bekerja sama mencapai penyelesaian;

- k. membantu para pihak dalam membuat dan merumuskan kesepakatan perdamaian;
- l. menyampaikan laporan keberhasilan, ketidakberhasilan dan/atau tidak dapat dilaksanakannya mediasi kepada hakim pemeriksa perkara;
- m. menyatakan salah satu atau para pihak tidak beritikad baik dan menyampaikan kepada hakim pemeriksa perkara;
- n. tugas lain dalam menjalankan fungsinya.

Sehingga dapat diketahui bahwa peran mediator lebih condong kepada membantu merumuskan kesepakatan damai antara para pihak yang bersengketa dengan posisi netral dan tidak dengan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Setelah mediasi berhasil mencapai kesepakatan, dikeluarkan kesepakatan perdamaian, lalu mediator mengajukannya kepada hakim pemeriksa perkara untuk dikuatkan dalam Akta Perdamaian.<sup>20</sup>

### **3. Sejarah Mediator.**

Penyelesaian sengketa secara damai telah dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat Indonesia selama berabad-abad tahun yang lalu. Masyarakat Indonesia merasakan penyelesaian sengketa secara damai telah mengantarkan mereka pada kehidupan yang harmonis, adil, seimbang, dan terpeliharanya nilai-nilai kebersamaan komunalitas dalam masyarakat.

---

<sup>20</sup> Desriza Ratman, 2012, *Mediasi Non-Litigasi Terhadap Sengketa Medik dengan Konsep Win-Win Solition*. Jakarta: Elex Media Komputindo, hlm. 133

Sejarah perundang-undangan Indonesia, prinsip musyawarah mufakat yang berujung damai dalam penyelesaian sengketa perdata, terlihat dari sejumlah peraturan perundang-undangan sejak masa Kolonial Belanda sampai sekarang. Pada masa Kolonial Belanda pengaturan penyelesaian sengketa melalui upaya damai lebih banyak ditujukan pada proses damai di lingkungan peradilan, sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan, Kolonial Belanda cenderung memberikan kesempatan pada hukum adat. Belanda menyakini bahwa hukum adat mampu menyelesaikan sengketa kaum pribumi secara damai, tanpa memerlukan intervensi pihak penguasa Kolonial Belanda. Hukum adat adalah hukum yang hidup living law dan keberadaannya menyatu dengan masyarakat pribumi.

ada masa Kolonial Belanda penyelesaian sengketa melalui proses damai diatur dalam Pasal 130 HIR (*Het Herziene Indonesich Reglement*), Staatsblad 1941 : 44 atau Pasal 154 R.Bg (*Rechtsreglement Buitengewesten*), Staatsblad, 1927 : 27 atau Pasal 31 Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*), Staatsblad 1874 : 52. Disebutkan bahwa hakim atau majelis hakim akan mengusahakan perdamaian sebelum perkara diputuskan. Ketentuan dalam Pasal 130 HIR dan 154 RBg, menggambarkan bahwa penyelesaian sengketa melalui jalur damai merupakan bagian dari proses penyelesaian sengketa di pengadilan.

Ketentuan perdamaian dalam Pasal 130 HIR dan 154 RBg, selanjutnya dibahas dalam diskusi Komisi II Rakernas Terbatas

Mahkamah Agung RI tertanggal 26-17 September 2002 di Surabaya. Kemudian diterbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 1 tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama dalam Menerapkan Lembaga Damai sebagaimana diatur dalam pasal 130 HIR dan pasal 154 RBg. SEMA No. 1 tahun 2002 berisi yaitu :

- 1). Upaya perdamaian hendaklah dilakukan dengan sungguh-sungguh dan optimal, tidak sekedar formalitas.
- 2). Melibatkan hakim yang ditunjuk dan dapat bertindak sebagai fasilitator dan atau mediator, tetapi bukan hakim.
- 3). Apabila upaya damai ini membutuhkan waktu lama, maka pemeriksaan perkara dapat melampaui waktu maksimal 6 bulan.
- 4). Persetujuan perdamaian dibuat dalam bentuk akte perdamaian (dading) dan para pihak dihukum untuk mentaati apa yang telah disepakati.
- 5). Apabila tidak berhasil, hakim yang bersangkutan harus melaporkan kepada ketua pengadilan/ketua majelis dan pemeriksaan perkara dilanjutkan.
- 6). Fasilitator/mediator harus netral dan imparial, tidak boleh terpengaruh secara internal maupun eksternal, tidak berperan sebagai hakim yang menentukan salah atau benar, bukan sebagai penasehat.
- 7). Keberhasilan penyelesaian perkara melalui perdamaian, dapat dijadikan bahan penilaian (reward) bagi hakim yang menjadi fasilitator/mediator.

Kemudian mediasi dalam ketentuan SEMA No. 1 tahun 2002, diperkuat dengan terbitnya Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. PERMA No. 2 Tahun 2003 ini yang menandai mediasi di dalam Pengadilan (*court annexed mediation*) mulai berlaku di Indonesia. Dengan berlakunya PERMA No 2 Tahun 2003, mediasi bersifat wajib bagi seluruh perkara perdata yang diajukan ke pengadilan tingkat pertama yang dipimpin dan ditengahi oleh mediator.

### **C. Tinjauan Umum Tanah.**

#### **1. Pengertian Tanah**

Pengertian tanah dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam beberapa arti, sehingga dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa kata tanah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tanah adalah:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
- b. keadaan bumi di suatu tempat
- c. permukaan bumi yang diberi batas
- d. daratan
- e. permukaan bumi yang terbatas yang ditemukan suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara; negeri; Negara
- f. Dasar bahan-bahan dari bumi; bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cadas, dan sebagainya)
- g. dasar (warna, cat, dan sebagainya)

Adapun Didefinisi Tanah menurut beberapa para Ahli dan juga Doktrin dari para Ahli yaitu:

- a. Martin Dixon Menyajikan pengertian tanah adalah *Both The Physical Asset And The Rights Which The Owner Or Others May Enjoy In Or Over It*. Pengertian tanah dalam konsep ini meliputi konsep tanah dari aspek fisik dan aspek pemanfaatan. Tanah dari aspek fisiknya merupakan tanah baik terdapat di dalam permukaan bumi maupun yang terapat di atasnya. Tanah dari aspek pemanfaatannya merupakan tanah yang dapat digunakan dan dinikmati oleh pemiliknya atau bahkan orang lain, baik terhadap hak-hak yang terdapat dibawah maupun di atas tanah tersebut.
- b. Effendi Perangin menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga dan hubungan-hubungan hukum yang konkret<sup>21</sup>

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1) menjelaskan bahwa tanah yaitu: "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 dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri, maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum."

---

<sup>21</sup> Urip Santoso, 2015, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm 7

Sebagaimana dijelaskan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1997 Pasal 1 yaitu:

- a. Pengetian Tanah adalah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut penjelasan umumnya.
- b. Penutup tanah ("Land Cover") adalah tambahan dan atau bangunan secara nyata menutupi permukaan tanah.
- c. Penggunaan Tanah wujud kegiatan menggunakan tanah baik secara lingkungan buatan maupun secara lingkungan alami.
- d. Tata Guna Tanah adalah pola penggunaan tanah yang meliputi persediaan permukaan dan penggunaan tanah serta pemeliharannya.
- e. Penggunaan Tanah Perdesaan adalah wujud kegiatan menggunakan tanah yang menitikberatkan dibidang pertanian dalam arti luas.
- f. Penguasaan Tanah Perkotaan adalah wujud kegiatan menggunakan tanah yang menitikberatkan dibidang non pertanian dalam arti luas
- g. Kemampuan Tanah adalah penilaian pengelompokan potensi unsur-unsur fisik wilayah bagi kegiatan penggunaan tanah.
- h. Peta adalah gambaran dari sebagian/seluruh muka bumi yang diproyeksi dibidang datar dan dalam suatu media kertas atau digital yang memenuhi persyaratan-persyaratan kartografi tertentu.



- i. Pemetaan Tata Guna Tanah adalah upaya pengumpulan data-data penggunaan tanah, data kemampuan tanah serta data penunjang lainnya yang dapat disajikan dalam peta dan daftar.
- j. Simbol/warna adalah unsur-unsur dalam sebuah peta yang terdiri huruf, angka, warna dan bentuk lainnya yang mewakili informasi sebenarnya dari tanah/bumi.
- k. Sistem Informasi Geografi adalah sistem pengumpulan, pengolahan, dan penyimpanan data yang berferensi geografi melalui perangkat komputer
- l. Informasi pertanahan adalah pengelolaan melalui perangkat komputer bagi penetapan kebijaksanaan dan pelayanan.

Oleh karena itu dapat diartikan bahwa masyarakat memiliki hak atas hasil bumi yang dapat digunakan dengan semestinya sesuai dengan tujuan Negara yang terdapat di dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu untuk memajukan kesejahteraan umum. Dengan fasilitas dari Negara, diharapkan tujuan itu mampu dicapai oleh Negara Indonesia semata-mata untuk mensejahterakan Warga Negara Indonesia.

## **2. Pengertian Hak Atas Tanah**

Pendaftaran Tanah menurut (PP No. 24 Th 1997). Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai berikut:

"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-

bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya"<sup>22</sup>

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terdiri atas:

- a. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tertentu;
- b. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis tertentu
- c. Penerbitan surat tanda bukti haknya; dan
- d. Pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.<sup>23</sup>

Ruang lingkup pengertian pendaftaran tanah diatas selaras dengan isi dari Pasal 19 Ayat (2) UUPA, yaitu pendaftaran tanah terdiri dari:

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>24</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi 2 (dua) kegiatan yaitu pendaftaran tanah yang belum terdaftar sama sekali yang dikenal dengan

---

<sup>22</sup> Sembiring Jimmy, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Transmedia Pustaka, Jakarta, hlm 22

<sup>23</sup> Tehupeiory Aartje, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, hlm 6-7

<sup>24</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm 4

istilah pendaftaran tanah pertama kali atau *initial registration* dan pendaftaran tanah terhadap obyek yang telah terdaftar dalam bentuk pemeliharaan data pendaftaran tanah atau *maintenance*.<sup>25</sup>

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (Opzet atau Initial Registration).

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara

---

<sup>25</sup> Hasan Basri Nata Manggala dan Sarjita, 2005, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta, Tugujogja Pustak, hlm 33

individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).<sup>26</sup>

2. Kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran tanah *Maintenance*.

pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:<sup>27</sup>

a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:

- 1) Pemindahan hak;
- 2) Pemindahan hak dengan lelang;
- 3) Pemeliharaan hak dengan pewarisan;
- 4) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- 5) Pembebanan hak;
- 6) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.

b. Pendaftaran Perubahan data pendaftaran tanah meliputi:

- 1) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
- 2) Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
- 3) Pembagian hak bersama;

---

<sup>26</sup> Santoso Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta, Kencana, hlm 32-33

<sup>27</sup> Ibid hal 34-35

- 4) Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
- 5) Peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
- 6) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
- 7) Perubahan nama.

Tujuan dari adanya pendaftaran tanah diatur lebih lanjut pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan:<sup>28</sup>

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum pada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi pada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

### **3. Jenis- Jenis Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-

---

<sup>28</sup> Hasan Basri Nata Manggala dan Sarjita, Op Cit, hal 164-165

pertanian), sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>29</sup>

Jenis-Jenis hak atas tanah diatur dalam pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:<sup>30</sup>

a. Hak Milik;

Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>31</sup>

Jangka waktu : Tidak memiliki jangka waktu.

b. Hak Guna Usaha;

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.<sup>32</sup>

Jangka waktu : Penggunaan Hak Guna Usaha memiliki batas waktu, menurut Pasal 29 UUPA paling lama 35 tahun, dan dapat diperpanjang kembali selama 25 tahun.

---

<sup>29</sup> Effendi Perangin, 2016, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali, hlm 237

<sup>30</sup> Santoso Urip, Op Cit, hal 49-50

<sup>31</sup> Pasal 20 UU PA

<sup>32</sup> Pasal 28 ayat (1) UUPA

c. Hak Guna Bangunan;

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.<sup>33</sup>

Jangka waktu :

- a) Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara memiliki jangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun;
- b) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan memiliki jangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun; dan
- c) Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik memiliki jangka waktu paling lama 30 tahun dan atas kesepakatan antara para pihak dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

d. Hak Pakai;

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

---

<sup>33</sup> Pasal 35 ayat (1) UUPA

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 Undang-Undang ini.<sup>34</sup>

Jangka waktu :

Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.<sup>35</sup>

e. Hak Sewa untuk Bangunan;

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.<sup>36</sup>

Jangka waktu : jangka waktu tertentu yang telah disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan.

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>37</sup>

---

<sup>34</sup> Pasal 41 ayat (1) UUPA

<sup>35</sup> Pasal 45 ayat (1) PP 40/1996

<sup>36</sup> Pasal 44 ayat (1) UUPA

<sup>37</sup> Pasal 46 ayat (1) UUPA



Jangka Waktu: Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan tidak memiliki jangka waktu.

g. Hak-hak lain yang akan ditetapkan dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan dalam pasal 53 UUPA, yaitu:

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi Hasil
- c. Hak Menumpang
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian

Dalam peraturan perundang-undangan ditetapkan ada 4 (empat) cara perolehan hak atas tanah yaitu:<sup>38</sup>

- a. Penetapan Pemerintah

Perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Bentuk Penetapan Pemerintah dalam perolehan hak atas tanah adalah Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).

---

<sup>38</sup> Santoso Urip, 2017, Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Kencana, Jakarta, hlm 12-13

b. Ketentuan Undang-Undang (Penegasan Konversi)

Perolehan hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan undang-undang melalui permohonan penegasan konversi yang berasal dari bekas tanah milik adat.

c. Peralihan Hak

Perolehan hak atas tanah ini terjadi dalam bentuk peralihan melalui pewarisan, dan dalam bentuk dialihkan melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreg), atau lelang.

d. Pemberian Hak

Perolehan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

**D. Tinjauan Umum Sengketa.**

**1. Pengertian Sengketa.**

Dalam kamus besar bahas Indonesia sengketa diartikan sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran-pertengkaran. Sedangkan sengketa menurut D.Y Witanto dalam bukunya diartikan sebagai pertentangan atau konflik yang terjadi dalam kehidupan masyarakat (populasi sosial) yang membentuk oposisi pertentangan antara orang-orang kelompok-kelompok atau organisasi-organisasi, terhadap satu

objek permasalahan.<sup>39</sup> Ada beberapa pengertian sengketa / konflik menurut para pakar, sebagai berikut :

- a. Menurut Leopod Von Wiese, Pengertian konflik adalah suatu proses sosial dimana kelompok manusia atau orang perorangan yang berusaha untuk memenuhi apa yang menjadi tujuannya tersebut dengan jalan menentang pihak lain disertai dengan kekerasan dan ancaman.
- b. Menurut Lewis A Coser, Pengertian konflik ialah perselisihan mengenai nilai-nilai atau tuntutan-tuntutan yang berkenaan dengan status, kuasa dan sumber kekayaan yang persediannya terbatas.
- c. Menurut Duanne Ruth-hefelbower, mengemukakan pengertian konflik, Konflik merupakan kondisi yang terjadi ketika dua pihak ataupun lebih yang menganggap ada perbedaan posisi yang tidak selaras atau sebanding, tidak cukup sumber dan salah satu pihak menghalangi, mencampuri atau dalam beberapa hal membuat tujuan di pihak lain kurang berhasil.
- d. Menurut Taquiri dan Davis, Konflik adalah warisan kehidupan sosial yang boleh berlaku di berbagai keadaan akibat berbangkitnya keadaan ketidaksetujuan, kontroversi dan juga pertentangan diantara dua pihak atau lebih secara berterusan.
- e. Menurut Muchlas, Konflik ialah bentuk interaktif yang terjadi pada tingkatan individual, kelompok, interpersonal atau pada tingkatan

---

<sup>39</sup> D.Y Witanto, 2012, *Hukum Acara Mediasi Dalam Perkara Perdata Dilingkungan Peradilan Umum Dan Peradilan Agama Menurut PERMA No. 1 tahun 2008*, Alfabeta, Bandung, hlm 2

organisasi. Konflik ini terutama terjadi pada tingkatan individual yang sangat dekat hubungannya dengan stress.

- f. Menurut Faules, Konflik adalah ekspresi pertikaian antara individu dengan individu yang lain, kelompok dengan kelompok yang lain yang disebabkan karena beberapa alasan. Dalam pengertian konflik ini pertikaian menunjukkan adanya perbedaan antara dua atau lebih individu yang diekspresikan, diingat dan telah dialami.

Perselisihan atau sengketa yang selanjutnya dipakai istilah sengketa juga berhubung dengan soal yang sederhana atau kompleks dan melibatkan berbagai jenis persoalan, diantaranya perbedaan pemahaman tentang sesuatu hal yang muncul, misalnya dalam penggunaan kata-kata yang membingungkan atau adanya perbedaan asumsi serta perbedaan persepsi mengenai keadaan. Konsep keadilan dan moralitas budaya nilai-nilai dan sikap.<sup>40</sup>

Sifat permasalahan dari sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain:

- a. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau tanah yang belum ada haknya.
- b. Bertahan terhadap sesuatu alas hak atau bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).

---

<sup>40</sup> Priyatna, 2002, *Arbitase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 52

- 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).

Sengketa ialah merupakan kelanjutan dari konflik. Sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa bila tidak dapat terselesaikan. Konflik dapat diartikan sebagai pertentangan diantara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang kalau tidak diselesaikan dengan baik dapat mengganggu hubungan di antara mereka. Sepanjang para pihak tersebut dapat menyelesaikan masalah dengan baik, maka sengketa tidak akan terjadi.<sup>41</sup>

## **2. Sifat-Sifat Sengketa.**

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. Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam antara lain yaitu:<sup>42</sup>

- a. Masalah/persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.

---

<sup>41</sup> Rachmadi Usman, 2013, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakri, Bandung, hlm 45

<sup>42</sup> Rusmadi Murad, 2011, *Penyelesaian sengketa hukum atas tanah*, Alumni, Bandung, hlm.22

- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukan perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak baik.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

Perkembangan kehidupan masyarakat terutama dalam kaitannya dengan tanah selalu ditetapkan sebagai salah satu faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa, berupa sengketa penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.<sup>43</sup> Di samping itu perselisihan atau sengketa dapat timbul berhubungan dengan uang yang dapat dihitung jumlah atau sebagian sengketa yang berkenaan dengan hak-hak, status, gaya hidup, reputasi atau aspek lain dalam kegiatan perdagangan atau kompleks dan pemilikan berbagai jenis persoalan, antara lain:<sup>44</sup>

- a. Kenyataan yang timbul akibat kredibilitas para pihak itu sendiri, atau dari data yang diberikan oleh pihak ketiga termasuk penjelasan-penjelasan tentang kenyataan-kenyataan data tersebut.
- b. Masalah hak yang pada umumnya akibat dari pendapat atau tafsiran menyesatkan yang diberikan oleh para ahli hukum yang terkait.
- c. Akibat perbedaan teknis termasuk perbedaan pendapat dari para ahli terkait dan proposionalisme dari para pihak.

---

<sup>43</sup> Rusmadi Murad, 2001, *Menyingkir Tabir Masalah Pertanahan Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*, Mandar Maju, Bandung, hlm 89

<sup>44</sup> Priyatna, 2001, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa APS*, Fikahati Aneska, BANI, hlm 4

- d. Perbedaan pemahaman tentang sesuatu hal yang muncul, misalnya dalam penggunaan kata-kata yang membingungkan atau adanya perbedaan asumsi.
- e. Perbedaan persepsi mengenai keadilan, konsep keadilan dan moralitas, budaya, nilai-nilai dan sikap.

### **3. Penyebab Terjadinya Sengketa.**

Sengketa merupakan hal yang dapat timbul kapan saja dalam kehidupan bermasyarakat. Timbulnya sengketa dapat terjadi secara tiba-tiba tanpa diperhitungkan sebelumnya. Manusia yang merupakan makhluk sosial sehingga sejak awal kehidupannya manusia sudah terlibat dengan masyarakat yang ada di sekelilingnya, dimana dalam kehidupan bermasyarakat pertentangan akan selalu ada karena masyarakat memiliki pandangan atau persepsi yang berbeda-beda. Persengketaan dalam kehidupan bermasyarakat tidak pula menutup kemungkinan adanya pihak penengah dalam suatu sengketa. Sengketa terjadi disaat munculnya suatu situasi dimana adanya pihak yang merasa dirugikan oleh pihak yang lainnya sehingga pihak yang merasa dirugikan ini menyampaikannya ke pihak tersebut sehingga dalam hal ini akan terjadi perbedaan pendapat diantara mereka sehingga terjadilah sengketa itu.

Dalam kehidupan manusia selalu menunjukkan adanya pertentangan diantara mereka yang dimana salah satu penyebabnya adalah perbedaan kepentingan antara manusia yang satu dengan lainnya. Hukum ada untuk meminimalisir berbagai konflik atau sengketa dalam kehidupan

bermasyarakat dengan tujuan menciptakan kedamaian yang berkelanjutan kedepannya. Sengketa dapat terjadi karena beberapa sebab dimana para sarjana banyak yang mencoba membangun teori tentang sebab-sebab Terjadinya sengketa atau konflik. Terdapat beberapa teori mengenai sebab terjadinya antara lain yaitu:

- a. Teori hubungan masyarakat menjelaskan bahwa konflik disebabkan oleh polarisasi yang terus terjadi, adanya ketidakpercayaan dan rivalitas kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.
- b. Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena posisi-posisi para pihak yang tidak selaras dan adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.
- c. Teori identitas menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori ini mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil



kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

- d. Teori kesalahpahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi di antara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi stereotype yang dimiliki terhadap pihak lain.
- e. Teori transformasi menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan yang mewujud dalam bidang-bidang sosial, ekonomi, dan politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan system untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.
- f. Teori kebutuhan atau kepentingan manusia menjelaskan, bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi atau terhalangi atau merasa dihalangi oleh pihak lain.

Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantive, procedural, dan psikologis. Kepentingan substantive berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan.

Persengketaan antara para pihak tidak selalu menimbulkan hal negatif, dimana penyelesaiannya harus dilakukan dengan baik untuk menuju keputusan atau hasil terbaik bagi para pihak. Sehingga penyelesaian sengketa menjadi salah satu aspek hukum yang penting dalam suatu Negara agar ketertiban serta kedamaian dapat terjaga dengan baik.

#### **E. Penyelesaian Sengketa Dalam Perspektif Islam.**

Penyelesaian Sengketa atau lebih dikenal dengan nama As-Sulh berarti akad untuk menyelesaikan suatu pertengkaran atau perselisihan menjadi perdamaian.<sup>45</sup> Aqad Tahkim adalah akad atau perjanjian yang dilakukan oleh dua orang yang sedang berselisih, dimana masing-masing dari mereka telah bersedia jika ada orang atau pihak lain yang menengahi dan menyelesaikan perselisihan diantara mereka.<sup>46</sup> Hakam adalah orang yang disertai beban untuk memberikan pertimbangannya dalam suatu urusan atau perkara. Orang yang memutuskan perkara yang dialami oleh

---

<sup>45</sup> Abdul Azis Dahlan et. Al (editor), 2001, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 5, Jakarta:PT.Ichtiar Baru van Hoeve, hlm 1653

<sup>46</sup> Gamal Komandoko, 2009, *Ensiklopedi Istilah Islam*, Yogyakarta: Cakrawala, hlm 88

dua orang yang sedang berselisih. Hakam dinamakan pula Muhakim<sup>47</sup> Muhakim adalah sebutan lain untuk Hakam, yakni orang yang memutuskan perkara yang dialami oleh dua orang yang sedang berselisih.<sup>48</sup> Muhakim adalah orang-orang atau masing-masing pihak yang tengah berselisih, dimana perselisihan mereka tengah diupayakan penyelesaiannya oleh Hakam atau Muhakim.<sup>49</sup>

Dalam ajaran Islam, Perdamaian adalah suatu jalan terbaik dalam menyelesaikan suatu perselisihan. Allah berfirman di dalam Al-Quran, anatra lain:

1. Q.S Al Hujarat ayat 9

وَأِنْ طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ فَاصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَى فَقَاتِلُوا الَّتِي تَبْغِي حَتَّى تَفِيءَ إِلَى أَمْرِ اللَّهِ فَإِنْ فَاءَتْ فَاصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ

Artinya : "Dan kalau ada dua golongan dari mereka yang beriman itu berperang hendaklah kamu damaikan antara keduanya! Tapi kalau yang satu melanggar perjanjian terhadap yang lain, hendaklah yang melanggar perjanjian itu kamu perangi sampai surut kembali pada perintah Allah. Kalau dia telah surut, damaikanlah antara keduanya menurut keadilan, dan hendaklah kamu berlaku adil; sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil."<sup>50</sup>

Dari ayat diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa sesungguhnya melakukan perdamaian dalam islam merupakan suatu anjuran yang harus dilakukan setiap umat islam dan Allah menganjurkan penyelesaiannya masalah dengan cara perundingan/ musyawarah.

<sup>47</sup> Ibid, Hal 160

<sup>48</sup> Ibid, Hal 248

<sup>49</sup> Ibid, Hal 249

<sup>50</sup> Al-Quran Surah Al Hujarat ayat 9

2. Dijelaskan pula dalam beberapa hadist diantaranya:<sup>51</sup>

Hadist dari Imam Ahmad

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَأَبِي بَكْرٍ وَعُمَرُ: لَوْ اجْتَمَعْنَا فِي مَشُورَةٍ مَا اخْتَلَفْتُمَا

Artinya: *Telah bersabda Rasulullah SAW. Kepada Abu Bakar dan Umar: "Apabila kalian berdua sepakat dalam musyawarah, maka aku tidak akan menyalahi kamu berdua"(HR.Ahmad)*

Hadist dari Ibnu Majjah

إِذَا اسْتَشْتَا أَحَدُكُمْ أَخَاهُ فَلْيَسِّرْ عَلَيْهِ (ابن ماجه)

Artinya: *"Apabila salah seorang kamu meminta bermusyawarah dengan saudaranya, maka penuhilah"*

Ada tiga sikap Nabi Muhammad dalam bermusyawarah yang wajib ditiru yaitu:<sup>52</sup>

1. Sikap Lemah Lembut

Allah berfirman di Surat Ali Imran ayat 159:

فَمَا رَحْمَةٌ مِّنَ اللَّهِ إِنَّكَ لَهَيِّئٌ وَلَوْ كُنْتَ فَظًّا غَلِيظَ الْقَلْبِ لَأَنْفَضُوا مِنْ حَوْلِكَ

Artinya: *"Maka disebabkan rahmat dari Allah-lah kamu berlaku lemah lembut terhadap mereka. Sekiranya kamu bersikap keras lagi berhati kasar, tentulah mereka menjauhkan diri dari sekelilingmu"*

2. Memberi maaf dan membuka lembaran baru. Jangan mengulangi lagi kesalahan yang lama.

فَاعْفُ عَنْهُمْ وَاسْتَغْفِرْ لَهُمْ وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ

Artinya: *" Karena itu maafkanlah mereka, mohonkanlah ampun bagi mereka, dan bermusyawaratlah dengan mereka dalam urusan itu."*

<sup>51</sup> <http://makalahmusyawarah.blogspot.com/> diakses pada tanggal 17 Mei 2023 Pukul 23:40

<sup>52</sup> Imam Jauhari, 2017, Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam, deepublish, Yogyakarta, hlm 19-20

3. Bila sudah tekad bulat hasil musyawarah melaksanakan dengan menyerah diri kepada Allah.

فَإِذَا عَزَمْتَ فَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَوَكِّلِينَ

Artinya : *"Kemudian apabila kamu telah membulatkan tekad, maka bertawakkallah kepada Allah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertawakkal kepada-Nya."*

Dengan adanya penjelasan tersebut diharapkan terciptanya perdamaian karena Agama Islam sangat mencintai suatu perdamaian bagi para umatnya, maka dalam setiap perselisihan dapat diselesaikan dengan cara bermusyawarah. Musyawarah merupakan salah satu jembatan para umat untuk menghasilkan titik bertemunya sebuah solusi dalam suatu perkara.



### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### **A. Kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah.**

Tanah di Indonesia masih tetap namun penggunaannya yang bertambah dan membuat nilai harga tanah juga ikut naik sehingga sering kali menimbulkan konflik. Oleh karena itu diperlukan penyelesaian secara tuntas yang dapat diterima para pihak yang berperkara sehingga tercipta keadilan diantara para pihak yang berperkara. Permasalahan pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak yang memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.<sup>53</sup>

Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemilikinya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.

---

<sup>53</sup> Asmawati, "Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan," *Jurnal Ilmu Hukum Jambi* 5, no. 1 (2014): hlm 54–66

Selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan/litigasi, di dalam sistem hukum nasional dikenal penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi/lembaga di luar pengadilan.

Permasalahan-permasalahan tanah yang terjadi antara sesama manusia (orangperorang) atau satu badan dengan badan yang lain maupun dengan perseorangan maupun kelompok (subjek hukum) terhadap suatu objek/ tanah tertentu, dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

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

- 1) Sengketa tanah antar warga;
- 2) Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan warga setempat, dan
- 3) Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam.

Secara teoritis penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara. Cara penyelesaian sengketa pertama melalui proses litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerjasama (kooperatif) di luar pengadilan.<sup>54</sup> Beberapa permasalahan tanah, bisa diselesaikan dengan baik oleh Badan Pertanahan Nasional melalui ”mediasi”. Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan

---

<sup>54</sup> Rachmadi Usman, Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003, hlm. 12

dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak.

Mediasi merupakan upaya sederhana dan praktis dalam menyesuaikan persengketaan, yang didahului dengan cara mencari dan mempertemukan kesepakatan pemecahan masalah, dengan dibantu oleh seseorang atau lebih selaku penengah yang bersifat netral dan hanya berfungsi sebagai fasilitator. Keputusan akhir berada pada kekuasaan pihak yang bersengketa yang dituangkan dalam suatu keputusan bersama.

Penyelesaian sengketa melalui bentuk ini, atas kesepakatan kedua pihak yang bersengketa, masalahnya akan diselesaikan melalui bantuan seseorang atau penasehat ahli maupun melalui seseorang mediator. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hakulayat.<sup>55</sup>

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak orang atau badan hukum 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.

Mengingat fenomena permasalahan sengketa pertanahan selalu dan sentiasa ada, maka pemerintah berupaya untuk mengatasi permasalahan

---

<sup>55</sup> arjita, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta, Tugu Jogja Pustaka, 2008, hlm 30.



tersebut melalui beberapa peraturan perundang-undangan antara lain adalah sebagai berikut:

- 1) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Petunjuk teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Sengketa Pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antar orang perorangan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan pemanfaat atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penguasaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Sedangkan obyek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau pemerintah daerah, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eskalasi hak barat, tanah hak nasional, tanah perkebunan, serta jenis kepemilikan lainnya. Selain Keputusan juga terdapat
- 2) Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 menegaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Berdasarkan perauran tersebut diatas Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan melakukan negosiasi, mediasi dan memfasilitasi penanganan pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas kesepakatan diantara para pihak. Peraturan Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tersebut merupakan dasar kewenangan BPN menjadi mediator membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanah cara memutuskan atau memaksakan sebuah penyelesaian, maka Peran Penyelesaian Kasus Pertanahan ini diwujudkan melalui tugas mediator yang secara aktif membantu para pihak dalam memberikan pemahaman yang benar tentang sengketa yang mereka hadapi dan memberikan Alternatif solusi yang terbaik bagi penyelesaian sengketa tersebut. Dengan demikian mediator adalah orang yang memiliki pengetahuan yang cukup luas tentang bidang-bidang terkait yang dipersengketakan oleh para pihak. Proses penyelesaian sengketa pertanahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kendal terkadang dapat menyelesaikan dengan baik namun ada pula sering mengalami kendala-kendala dalam menyelesaikannya.

Secara sosiologis kedudukan adalah aspek dinamis yang berupa tindakan atau perilaku yang dilaksanakan oleh seseorang yang menempati atau memangku suatu posisi dan melaksanakan hak-hak dan kewajiban sesuai dengan kedudukannya. Menurut Suhardono menjelaskan, “kedudukan merupakan seperangkat patokan yang membatasi apa perilaku yang mesti dilakukan oleh seseorang yang menduduki suatu posisi apabila bertentangan

dapat menimbulkan suatu konflik peran, yang terjadi bila harapan-harapan yang diarahkan pada posisi yang diduduki tidak sesuai dengan semestinya”.

Penyelesaian sengketa tanah dalam pandangan masyarakat dapat diselesaikan oleh Pemerintah Desa, namun tidak semua sengketa tanah dapat diselesaikan oleh Pemerintah Desa, sehingga dibutuhkan Lembaga/Badan yang berkompeten untuk menyelesaikan sengketa tanah yang terjadi dalam masyarakat<sup>56</sup>. Badan Pertanahan Nasional (Selanjutnya ditulis BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN merupakan lembaga Pemerintah Non Kementerian yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan, dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian masalah pertanahan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan BPN.

Badan Pertanahan Nasional sebagai implementasi daripada tugasnya, BPN mempunyai fungsi perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan, dan sekaligus dalam hal ini, BPN berperan dalam penanganan masalah pertanahan yang berpangkal pada kesalahan-kesalahan prosedur yang telah dibuatnya sehingga penanganan permasalahannya harus diselesaikan secara administratif oleh BPN sendiri. Efektivitas BPN sebagai mediator pada penyelesaian sengketa pertanahan yang bukan menjadi kewenangannya masih dalam status quo karena dalam hal

---

<sup>56</sup> Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012, hlm 45.

berhasil diperoleh kesepakatan perdamaian melalui mediasi oleh BPN masih perlu dukungan lembaga peradilan untuk memperoleh kekuatan hukum yang mengikat atas kesepakatan perdamaian; di samping perlu dukungan sportifitas dan itikad baik dari para pihak yang bersengketa agar secara sukarela melaksanakan kesepakatan perdamaian.

BPN mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-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 umum. Mediator akan sering bertemu dengan para pihak secara pribadi. Sebagai wadah informasi antara para pihak, mediator akan mempunyai lebih banyak informasi mengenai sengketa dan persoalan-persoalan dibandingkan para pihak dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu kesepakatan.<sup>57</sup>

Badan Pertanahan Nasional, secara struktural ditangani oleh 4 (Empat) Sub Direktorat yang secara fungsional dikoordinasikan oleh ketua sekretariat penanganan sengketa pertanahan, yaitu:

- 1) Subdit Penyelesaian Sengketa Hukum pada Direktorat Pengadaan tanah  
Instansi Pemerintah, Deputi Bidang Pengkajian dan Hukum Pertanahan

---

<sup>57</sup> Yahya, *Pendampingan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jurnal Pengabdian Hukum Vol. 2, No. 1, 2022, hlm. 8

- 2) Subdit Penyelesaian Sengketa Hukum pada Direktorat Pengurusan Hak Atas Tanah, Deputy Bidang Pengkajian dan Hukum Pertanahan.
- 3) Subdit Penyelesaian Sengketa Pendaftaran Tanah pada Deputy Bidang Informasi Pertanahan.
- 4) Subdit Penyelesaian Masalah Ganti Rugi pada Deputy Bidang Tata Laksana Pertanahan

Menangani sengketa tersebut tidak tertutup kemungkinan untuk dilakukan koordinasi antar stakeholder serta konsultasi dengan instansi terkait. BPN mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, dapat bertindak secara administratif menyelesaikan sengketa pertanahan yang menjadi kewenangannya. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 11 Tahun 2016, kewenangan BPN menjadi mediator membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

Fungsi Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Adapun fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) antara lain:

- a) Pengolahan data dan informasi dibidang pertanahan.
- b) Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah serta penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b) Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan dibidang pertanahan.
- c) Kerjasama dengan lembaga-lembaga lain dan melakukan pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
- d) Pembinaan fungsional dan pembinaan lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan dan melakukan latihan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Setiap sengketa pada akhirnya memerlukan cara penyelesaian, harapan para pihak yang bersengketa tentunya agar terdapat penyelesaian berkeadilan yang seadil-adilnya dengan cara cepat serta biaya ringan.<sup>58</sup> Penyelesaian sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui Lembaga Kantor Pertanahan / Non Litigasi dan melalui pengadilan (Peradilan umum atau Peradilan Tata Usaha Negara). Apabila kasus belum sampai ke lembaga peradilan, maka kasus tersebut adalah sengketa tanah yang dapat diselesaikan dengan cara pengaduan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau website Kementerian. Kasus pertanahan merupakan jenis sengketa pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, secara garis besar dikelompokkan menjadi<sup>59</sup> :

- 1) Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak

---

<sup>58</sup> Pieter Radjawan, *Penyuluhan Hukum Problematika Tanah Dan Penyelesaiannya Di Negeri Wotay Maluku Tengah*, Jurnal Pengabdian Hukum Vol. 1, No. 1, 2021, hlm 40–45.

<sup>59</sup> I Wayan Novy Purwanto. "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi." Jurnal Ilmu Hukum Vol. 2, No. 5, 2014, hlm 1–6.

atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.

- 2) Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- 3) Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- 4) Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
- 5) Sertipikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari satu.
- 6) Sertipikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.
- 7) Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
- 8) Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.

- 9) Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.
- 10) Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.

Mediasi sebagai salah satu bentuk dari alternatif penyelesaian sengketa telah diadopsi oleh BPN bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Mediasi dilaksanakan dengan tujuan untuk menyelesaikan sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan imparial atau tidak memihak. Dalam hal ini mediasi dapat mengantarkan para pihak untuk mewujudkan kesepakatan damai yang permanen dan lestari, mengingat penyelesaian sengketa melalui mediasi menempatkan kedua pihak pada posisi yang sama, tidak ada pihak yang dimenangkan maupun yang dikalahkan, atau dikenal dengan istilah win-win solution. Dalam mediasi, para pihak proaktif dan memiliki kewenangan penuh mengambil keputusan. Mediator tidak punya kewenangan dalam pengambilan keputusan, melainkan membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 4 huruf h Perpres No.17 Tahun 2015 di dalam struktur organisasi BPN dibentuk "Direktorat Jenderal



Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah”, yang bertugas menyelenggarakan fungsi perumusan kebijakan di bidang penyelesaian sengketa tanah. Sebagai penjabaran dari Perpres tersebut terbit Perkaban No.11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berdasarkan Perkaban No.11 Tahun 2016 Pasal 12 ayat (5) dinyatakan: “Dalam hal Sengketa atau Konflik bukan kewenangan Kementerian, Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi” (Pasal 37 ayat (1). Pejabat di jajaran BPN dapat menjadi mediator karena jabatannya sehingga terciptalah mediator otorisasi yaitu pejabat pada Kementerian, atau Kantor Wilayah BPN, atau Kantor Pertanahan yang diberi kewenangan menjadi mediator untuk menyelesaikan sengketa tanah yang selain menjadi kewenangan BPN. Permasalahan tanah yang menjadi kewenangan BPN disebutkan dalam Pasal 11 ayat (3) Perkaban No.11 Tahun 2016 yaitu meliputi :<sup>60</sup>

- a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/ atau pendaftaran hak tanah;
- d. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;

---

<sup>60</sup> Hasil wawancara dengan Bagus Iryanto selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Kendal pada 8 Mei 2023.

- e. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
- f. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- g. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
- h. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
- i. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
- j. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau
- k. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Penanganan permasalahan tanah yang menjadi kewenangan BPN tersebut akan ditangani oleh BPN berdasarkan atas Laporan Masyarakat atau atas inisiatif BPN berdasarkan pengaduan atau pemberitaan pada surat kabar terkait permasalahan yang terjadi. Penanganan permasalahan sebagaimana tersebut dalam 11 poin telah diatur dalam Perkaban No.21 Tahun 2020 yaitu oleh Pasal 11 sampai dengan Pasal 36. Penanganannya bersifat administratif oleh pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menanganinya. Terhadap permasalahan tersebut terlebih dahulu dilakukan identifikasi dan validasi terkait subjek dan objeknya. Kemudian diteliti apakah substansi permasalahan tanah merupakan kewenangan BPN, lalu dilakukan pengumpulan & analisis terhadap data yang terkumpul, selanjutnya dilaporkan ke pada Kepala Kantor Pertanahan, untuk dilakukan pengkajian & pemeriksaan lapangan. Selanjutnya ditindaklanjuti dengan pemaparan kasus jika sengketa mempunyai karakteristik tertentu. Terakhir dilakukan pelaporan penyelesaiannya & dan disajikan hasil

penyelesaiannya menurut Pasal 24 ayat (1) Perkebun No.11 Tahun 2016 dapat berupa:

- a. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah;
- b. Keputusan Pembatalan Sertifikat;
- c. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau
- d. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3).

Dalam hal terjadi pengaduan oleh anggota masyarakat kepada BPN tetapi substansi permasalahannya tidak masuk ke dalam kategori 11 poin tersebut, maka pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa menyampaikan penjelasan secara tertulis kepada pihak pengadu. Namun jika pihak yang bersangkutan menghendaki penyelesaiannya oleh BPN, maka BPN dapat memberikan fasilitasi bagi penyelesaiannya melalui mediasi atas persetujuan para pihak yang bersangkutan, sebagaimana dimaksud oleh Pasal 12 ayat (5) bahwa *“Dalam hal Sengketa atau Konflik bukan kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi”*

Di dalam 11 poin permasalahan tanah tersebut tidak mencerminkan adanya para pihak yang bersengketa, melainkan hanya ada 2 pihak yang terlibat yaitu pihak pengadu dan BPN, sehingga penyelesaiannya dapat diselesaikan secara administratif oleh BPN. Sedangkan sengketa tanah terjadi,

bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyesuaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sengketa tanah ini pada akhirnya akan menuju kepada tuntutan bahwa “seseorang” adalah yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah sengketa.<sup>61</sup>

Lembaga Mediasi ini disebut dalam ketentuan Pasal 6 ayat (3), (4), dan (5) UU No.30 Tahun 1999, sebagai mekanisme penyelesaian sengketa dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli membantu para pihak mengupayakan penyelesaian sengketa atau beda pendapat hingga berhasil dicapai kata sepakat yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh para pihak. Mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.

Pengaturan tentang Mediasi tidak dijumpai dalam UU No.30 Tahun 1999, melainkan dapat dijumpai pada PERMA No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan. Di dalam PERMA tersebut disebut dan diatur tentang “Perdamaian Di Luar Pengadilan”, yaitu di dalam Pasal 36 ayat (1) disebutkan “Para Pihak dengan atau tanpa bantuan Mediator bersertifikat yang berhasil menyelesaikan sengketa di luar Pengadilan dengan Kesepakatan Perdamaian dapat mengajukan Kesepakatan Perdamaian kepada Pengadilan

---

<sup>61</sup> Hasil wawancara dengan Bagus Iryanto selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Kendal pada 8 Mei 2023

yang berwenang untuk memperoleh Akta Perdamaian dengan cara mengajukan gugatan”.

Dalam hal para pihak sepakat untuk dilakukan Mediasi maka hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) PERMA No.1 Tahun 2016 bahwa “mediasi dapat dilaksanakan dengan atau tanpa bantuan mediator yang telah memiliki sertifikat mediator”. Mengenai pelaksanaan Mediasi oleh BPN ini telah diatur dalam Pasal 38 Perkaban No.21 Tahun 2020 berikut ini : Pasal 38 Ayat (1) yang berbunyi Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Kemudian pada Pasal 38 ayat (2) dijelaskan pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari. Dan Pasal 38 Ayat (3) yang berisi tentang Mediasi yang bertujuan untuk:

- a. menjamin transparansi dan ketajaman analisis;
- b. pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif;
- c. meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik;
- d. menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan; dan
- e. memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik melalui musyawarah.

Berdasarkan ketentuan mediasi menurut Perkaban No.11 Tahun 2016 tersebut, diharapkan para pihak dapat secara sukarela mentaati dan melaksanakan hasil mediasi yang dituangkan dalam Perjanjian Perdamaian serta Berita Acara Pelaksanaan Mediasi yang telah ditandatangani oleh para

pihak dan mediator. Sifat sukarela dalam pentaatan perjanjian perdamaian mengindikasikan tidak selamanya mediasi mampu memberi penyelesaian karena pentaatan oleh para pihak atas kesepakatan yang telah diambil hanya dilandasi kekuatan moral semata dan tidak mengikat.

Disadari bahwa BPN bukan lembaga penyelesaian sengketa, maka hasil mediasi yang dituangkan dalam Perjanjian Perdamaian tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga ada kekhawatiran jika terjadi pengingkaran oleh salah satu pihak terhadap kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Perdamaian, permasalahan tidak selesai. Untuk memperoleh kekuatan hukum mengikat dan memperoleh upaya paksa untuk dilaksanakan, kesepakatan perdamaian tersebut diajukan ke Pengadilan untuk memperoleh Akta Perdamaian dengan cara mengajukan gugatan. Menurut Pasal 1 angka 8 PERMA No 1 Tahun 2016 akta perdamaian adalah “kesepakatan hasil Mediasi dalam bentuk dokumen yang memuat ketentuan penyelesaian sengketa yang ditandatangani oleh Para Pihak dan Mediator”.

PERMA Mediasi tidak mengatur tentang bagaimana dan seperti apa akta perdamaian itu dilaksanakan, sehingga proses eksekusi terhadap akta perdamaian mengacu pada ketentuan eksekusi bagi putusan pengadilan pada umumnya, karena akta perdamaian merupakan dokumen hukum yang kedudukannya disejajarkan dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap. Beberapa alasan yang mendasari bahwa akta perdamaian memiliki kedudukan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap antara lain, yaitu :

- a. Akta perdamaian memiliki irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;
- b. Akta perdamaian diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum;
- c. Akta perdamaian mengandung perintah (amarnya bersifat condemnatoir);
- d. Akta perdamaian merupakan bentuk penyelesaian perkara perdata dalam ruang lingkup sengketa (contentiosa);
- e. Akta perdamaian tidak tunduk pada upaya hukum.

Memperhatikan uraian tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa perdamaian di luar pengadilan menjadi dasar penanganan penyelesaian sengketa tanah oleh BPN melalui mediasi. Seringkali terjadi mediasi itu deadlock, karenanya mediasi tidak selamanya mampu memberi penyelesaian perdamaian dan jikapun dicapai kesepakatan perdamaian, pentaatan oleh para pihak atas kesepakatan yang telah diambil hanya dilandasi kekuatan moral semata dan tidak mengikat.

Penyelesaian konflik atau sengketa secara damai telah dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat Indonesia berabad-abad yang lalu. Masyarakat Indonesia merasakan penyelesaian sengketa secara damai telah mengantarkan mereka pada kehidupan yang harmonis, adil, seimbang, dan terpeliharanya nilai-nilai kebersamaan, komunalitas & dalam masyarakat.

Penyelesaian sengketa mereka secara cepat dengan tetap menjunjung tinggi nilai kebersamaan dan tidak merampas atau menekan kebebasan individual. Penyelesaian sengketa dalam masyarakat mengacu pada prinsip

kebebasan yang menguntungkan kedua belah pihak yang bersengketa, yang artinya bahwa para pihak lebih leluasa untuk mengkreasi Setiap masyarakat Indonesia ataupun masyarakat dunia lainnya, merasakan bahwa suatu sengketa yang muncul didalam kehidupannya tidak boleh dibiarkan begitu saja, melainkan harus adanya upaya penyelesaian sengketa tersebut. Harus adanya penyelesaian sengketa karena suatu sengketa memiliki dampak yang negatif, misalnya memperburuk hubungan antar pihak yang bersengketa sehingga dapat mengganggu keharmonisan sosial dalam masyarakat memungkinkan opsi yang dapat ditawarkan dalam proses penyelesaian sengketa.

Dalam prakteknya, untuk mempertahankan hak dan kepentingannya dan kewajibannya sering terjadi sengketa. Sengketa atau konflik akan selalu ada dalam kehidupan manusia maupun badan hukum. Dalam penyelesaian sengketa, khususnya dalam hukum perdata kita dihadapkan pada dua pilihan untuk menyelesaikan sengketa, yaitu litigasi atau nonlitigasi.

Secara ringkas, litigasi diartikan sebagai penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan di muka pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) atau yang dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Selain itu, dikenal pula arbitrase yaitu cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum. Tetapi dalam perkembangannya, proses mediasi menjadi salah satu proses dalam penyelesaian di dalam pengadilan (litigasi) yang wajib ditempuh.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Frans Hendra Winarta, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 8



Kekuatan moral semata tidak mempunyai daya ikat bagi pelaksanaan klausula-klausula yang telah disepakati dan dituangkan dalam kesepakatan perdamaian, melainkan para pihak yang bersangkutan harus mengajukan Kesepakatan Perdamaian kepada Pengadilan yang berwenang untuk memperoleh Akta Perdamaian dengan cara mengajukan gugatan. Oleh karenanya Mediasi oleh BPN ini mengandung kelemahan disamping mempunyai kelebihan, yaitu sebagai berikut:<sup>63</sup>

Kelebihan :

- a. Mediasi oleh BPN mewujudkan proses cepat, sederhana, dan biaya terukur karena mediasi ditetapkan jangka waktunya selama 30 hari;
- b. Para pihak terhindar dari penyelesaian sengketa secara litigasi di Pengadilan yang tidak terprediksi lama waktunya;
- c. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap keputusan pembatalan hak atas tanah; keputusan pembatalan sertifikat; keputusan perubahan data pada sertifikat, surat ukur, buku tanah dan/atau daftar umum lainnya; atau surat pemberitahuan tidak terdapat kesalahan administrasi ada pada kepala badan pertanahan nasional.

Kelemahan :

- a. BPN bukan lembaga penyelesaian sengketa sehingga tidak berwenang membuat putusan penyelesaian yang mempunyai kekuatan hukum mengikat;

---

<sup>63</sup> Hasil wawancara dengan Bagus Iryanto selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Kendal pada 8 Mei 2023.

- b. Hasil mediasi oleh BPN yang dituangkan dalam kesepakatan perdamaian dan berita acara pelaksanaan mediasi harus diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan penguatan sebagai akta perdamaian yang dibubuhi irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa melalui gugatan;
- c. Untuk memperkuat kedudukan BPN sebagai mediator dibutuhkan dukungan sportifitas para pihak yang bersengketa dan objektivitas BPN dalam menangani sengketa yang berpangkal pada produk BPN (Sertifikat);
- d. Mediasi pertanahan oleh BPN sebagai salah satu bentuk penyelesaian kasus pertanahan yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah masih menjadi keniscayaan karena memerlukan dukungan sportifitas dan itikad baik para pihak dalam sengketa serta objektivitas BPN dalam penyelesaian sengketa tidak dapat terukur mengingat sengketa tanah berpangkal pada sertifikat sebagai produk BPN.

Beranjak pada beberapa kelemahan dan kelebihan pada mediasi yang diselenggarakan oleh BPN dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di luar pengadilan, dapat dikemukakan pemikiran, bahwa eksistensi BPN dalam penanganan permasalahan tanah cukup berperan dalam penanganan secara administratif saja, karena BPN bukan lembaga penyelesaian sengketa seperti halnya pengadilan melainkan merupakan lembaga pemerintah non kementerian yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan memiliki fungsi perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan

sengketa dan perkara pertanahan. Oleh sebab itu kurang tepat memberi peran kepada BPN sebagai mediator.

Terkait dengan kewenangan BPN sebagaimana disebut dalam Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No.21 Tahun 2020 dimana BPN dapat memberikan "koreksi" secara administratif terhadap produknya sendiri yaitu sertifikat tanah yang diduga terdapat cacat hukum (materiil), sebaiknya tidak disebut sebagai koreksi atas ini semua (Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah; Keputusan Pembatalan Sertifikat; Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya), karena semuanya itu merupakan produk Pengadilan Tata Usaha Negara. Akan tetapi BPN cukup mengadakan koreksi terhadap produknya sendiri yaitu sertifikat yang diterbitkannya kalau memang benar ada kesalahan atau kekuarangan persyaratan administrasi, sehingga tidak perlu dibatalkan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Sesungguhnya jika kewenangan "koreksi" oleh BPN kemudian di *follow up* dengan penerbitan Keputusan Pembatalan Hak atas Tanah, dikhawatirkan dapat membahayakan bagi sistem hukum. Hal ini karena di satu sisi lembaga yudisial in casu Pengadilan Tata Usaha Negara mempertahankan kewenangannya untuk membatalkan sertifikat yang cacat hukum dan disisi lain Badan Pertanahan Nasional atau BPN yang merupakan lembaga pemerintah non kementerian merasa pula berwenang untuk

membatalkan sertifikat yang cacat hukum. Akibatnya, dapat menimbulkan konflik norma hukum, yang dalam ilmu filsafat disebut antinomy.<sup>64</sup>

Di dalam kelemahan yang ada, mediasi oleh BPN dimungkinkan sepanjang didasari oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan didukung dengan itikad baik serta sportifitas yang tinggi dari para pihak yang terlibat dalam sengketa untuk menjalani proses mediasi sesuai peraturan perundang-undangan dan mentaati hasil mediasi berupa hal-hal yang telah disepakati sebagai hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan secara sukarela. Pada sisi lain objektifitas BPN harus dapat dijamin, jangan sampai terjadi *conflict of interest* karena objek permasalahan pertanahan pada tanah-tanah yang telah terdaftar adalah berpangkal pada produk hukum yang diterbitkan oleh BPN (Sertifikat).

#### **B. Kendala bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sebagai mediator untuk menyelesaikan sengketa tanah.**

Kendala merupakan faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi, atau mencegah pencapaian sasaran. Kendala juga berarti kekuatan yang memaksa pembatalan pelaksanaan dalam hal ini sesuatu yang menghalangi Badan Pertanahan Nasional Kota maupun Provinsi dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai lembaga pelayanan masyarakat khususnya pada masalah sengketa pertanahan. Kewenangan penyelesaian sengketa pertanahan pada prinsipnya merupakan kewenangan yang diberikan atau melekat di instansi Badan Pertanahan Nasional. Sebagai Lembaga

---

<sup>64</sup> Hasil wawancara dengan Bagus Iryanto selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Kendal pada 8 Mei 2023.

Pertanahan, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Maupun Provinsi, tentu tidak lepas dari berbagai permasalahan, salah satunya adalah kendala-kendala yang dialami oleh Kantor Badan Pertanahan dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian penulis pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kendal dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan Non Litigasi oleh mediator melalui mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang memiliki banyak keuntungan dan berhasil di selesaikan, namun demikian dalam penyelesaian sengketa pertanahan pada Kantor Badan Pertanahan Provinsi Maupun Kabupaten Kendal ternyata masih ada juga yang tidak berhasil diselesaikan hal ini disebabkan adanya kendala-kendala merupakan faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi, atau mencegah pencapaian sasaran. yang dihadapi oleh BPN sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan dimaksud.

Didalam suatu permasalahan tentunya terdapat berbagai kendala ataupun kendala baik yang bersifat berat maupun ringan. Namun saat terjadinya hambatan tentunya ada sebuah solusi. Hambatan dan solusi BPN dalam melaksanakan mediasi penyelesaian sengketa pertanahan menurut Bapak Bagus Iryanto, S.St., M.Si sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Kendal, dari

hasil wawancara penulis di BPN Kabupaten Kendal terdapat hambatan internal dan eksternal, yaitu, yaitu:<sup>65</sup>

1) Kendala Internal.

a) Banyaknya jumlah pelayanan yang ada di Badan Pertanahan Kendal.

Badan Pertanahan Nasional tidak hanya memiliki tugas untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, akan tetapi memiliki tugas yang tidak kalah penting dalam proses pengurusan tanah seperti Informasi Ketersediaan Tanah, Pertimbangan Teknis Pertanahan, Pengukuran Bidang Tanah dan Kawasan, Penetapan Hak Atas Tanah, Pendaftaran Keputusan Hak Atas Tanah, Pengelolaan Pengaduan sehingga sumber daya manusia yang seharusnya bisa terlibat dalam penyelesaian konflik sengketa harus membantu sektor pelayanan yang tidak kalah penting dalam tugas badan pertanahan nasional.

Solusi dari kendala internal Banyaknya jumlah pelayanan yang ada di Badan Pertanahan Kendal adalah badan pertanahan Kendal harus mampu memperkuat tim yang membidangi sengketa tanah agar fokus dan mampu menyelesaikan sengketa tanah di badan pertanahan nasional Kendal secara tepat dengan cara menambah sumber daya secara kuantitas dan kualitas seperti contoh penambahan personil dan kelengkapan teknologi.

---

<sup>65</sup> Hasil wawancara dengan Bagus Iryanto selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Kendal pada 8 Mei 2023

b) kasus sengketa sudah berlangsung bertahun-tahun.

Penyelesaian sengketa tanah yang di mediasi oleh badan pertanahan nasional memerlukan sumber data dan informasi yang akurat, apabila ada sengketa yang berlarut-larut dan memakan waktu yang lama maka semakin sulit juga untuk digali informasinya berkaitan dengan kebenaran status tanah yang menjadi sengketa, contoh kongkritnya apabila data dari para pihak sudah hilang dan saksi yang sudah meninggal maka semakin membuat sulit badan pertanahan nasional sebagai mediator untuk membantu menyelesaikan sengketa tanah.

Solusi dari kendala ini adalah badan pertanahan nasional Kendal harus mampu untuk menginventarisir data yang sudah ada dan mencari kebenaran data terhadap tanah yang menjadi objek sengketa agar bisa terselesaikan dengan sebagaimana mestinya.

c) kemampuan mediator yang telah mengikuti pelatihan.

Banyaknya kasus sengketa tanah di Kabupaten Kendal tentunya juga harus diimbangi dengan jumlah mediator yang telah memiliki kapasitas dalam melakukan mediasi berdasarkan dengan pelatihan yang sudah ditentukan, karena keterbatasan mediator, penyelesaian sengketa tanah yang akan dilakukan mediasi oleh badan pertanahan nasional Kendal sedikit mengalami hambatan karena apabila dalam satu hari terdapat beberapa agenda mediasi penyelesaian sengketa tanah maka para pihak harus saling menunggu mediator untuk siap melakukan mediasi secara bergantian.

Solusi dari kendala tersebut adalah badan pertanahan nasional Kendal harus mampu mengatur jadwal mediasi dan menambah jumlah mediator yang memiliki kapasitas dan kapabilitas dalam melakukan mediasi.

2) Kendala Eksternal.

a) Ketidakhadiran hadiran para pihak dalam pelaksanaan mediasi.

Ketika pihak tidak hadir untuk memenuhi undangan, maka 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 kembali, maka mediator dan pihak Kantor Pertanahan akan mengupayakan sekali lagi.

Solusi yang dapat dilakukan BPN yaitu dengan memberikan 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.

b) Adanya kepentingan antara para pihak atau ikut campur

Ketika dalam pelaksanaan mediasi adanya pihak yang tidak mempunyai kepentingan ikut campur, maka dapat terjadi banyak perdebatan sehingga mediasi sulit untuk mendapatkan titik terang atau kesepakatan antara para pihak yang bersengketa.

Solusinya dalam mediasi BPN memberikan masukan dan memberikan jalan keluar dengan menggunakan prinsip *win win*



*solution*. Win-win Solution merupakan situasi di mana kedua belah pihak yang berselisih (berkonflik) sama-sama merasa diuntungkan dalam suatu transaksi atau kesepakatan dan tidak ada pihak yang merasa dikalahkan. Agar para pihak yang bersengketa memperoleh keadilan.

- c) Permasalahan tumpang tindih/sertifikat ganda yang ada dugaan alas hak berbeda namun uji materi sama

Solusi yang dilakukan BPN dengan tidak ikut campur dan sesuai tupoksinya selaku mediator BPN menyarankan untuk diselesaikan secara kekeluargaan namun jika tidak mendapatkan kesepakatan dan tetap mempertahankan haknya maka diuji dipengadilan.

- d) Ketika adanya dua putusan yang bertentangan antara Putusan Tata Usaha Negara dan Putusan Perdata

Solusinya BPN mengamankan administrasi seperti jika memblokir, mencatat arsip sesuai ketentuan melalui sita atau melalui blokir. Untuk menghindari adanya penyalahgunaan data oleh para pihak bersengketa

Bahwa berdasarkan hasil penelitian diatas menurut penulis apabila terdapat kendala internal dan eksternal Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator untuk menyelesaikan sengketa tanah, dalam menghadapi kendala internal Badan Pertanahan Nasional harus mampu segera berbenah karena pada dasarnya apabila semakin banyak masyarakat yang memilih jalur mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah maka akan lebih membuat masyarakat semakin

mudah dan tidak perlu mengeluarkan tenaga, waktu dan materi di bandingkan menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi atau melalui badan-badan peradilan, dalam menghadapi kendala eksternal seyogyanya badan pertanahan nasional harus lebih masih memberikan pemahaman apa yang seharusnya masyarakat lakukan dan penuhi apabila ingin menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi di badan pertanahan nasional.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis uraikan diatas, maka dapat penulis ambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Kedudukan Kantor Pertanahan / BPN sebagai lembaga pemerintah non kementerian menunjukan bahwa BPN bukan lembaga penyelesaian sengketa melainkan pelaksana tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Sebagai implementasi daripada tugasnya, BPN mempunyai fungsi perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan. Dan sekaligus dalam hal ini, BPN berperan dalam penanganan masalah pertanahan yang berpangkal pada kesalahan-kesalahan prosedur yang telah dibuatnya sehingga penanganan permasalahannya harus diselesaikan secara administratif oleh BPN sendiri. BPN sebagai mediator pada penyelesaian sengketa pertanahan yang bukan menjadi kewenangannya masih dalam status quo karena dalam hal berhasil diperoleh kesepakatan perdamaian melalui mediasi oleh BPN masih perlu dukungan lembaga peradilan untuk memperoleh kekuatan hukum yang mengikat atas kesepakatan perdamaian; disamping perlu dukungan sportifitas dan itikad baik dari para pihak yang bersengketa agar secara sukarela melaksanakan kesepakatan perdamaian.

2. Dalam sengketa pertanahan ada beberapa kendala internal dan eksternal yang dialami Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam melaksanakan mediasi penyelesaian sengketa pertanahan yaitu: kendala internal 1) Banyaknya jumlah pelayanan yang ada di Badan Pertanahan Kendal, 2) kasus sengketa sudah berlangsung bertahun-tahun, 3) kemampuan mediator yang telah mengikuti pelatihan. Sedangkan kendala eksternal antara lain : 1) Ketidakhadiran hadirannya para pihak dalam pelaksanaan mediasi, 2) Adanya kepentingan antara para pihak atau ikut campur. 3) Permasalahan tumpang tindih/sertifikat ganda yang ada dugaan alas hak berbeda namun uji materi sama, 4) Ketika adanya dua putusan yang bertentangan antara Putusan Tata Usaha Negara dan Putusan Perdata

#### **B. Saran.**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis uraikan diatas, maka dapat penulis berikan saran sebagai berikut:

1. Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sebagai fasilitator dalam penyelesaian sengketa pertanahan, BPN Seyogyanya memaksimalkan lembaga mediasi sebagai tempat penyelesaian sengketa dan tidak memihak salah satu pihak, serta perlu juga dilakukan sosialisai kepada masyarakat agar dapat melaksanakan mediasi dengan baik dan benar.
2. Bagi masyarakat seyogyanya memperhatikan kepemilikan tanahnya agar terhindar dari permasalahan atau sengketa pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

**Al Quran**

**Q.S Al Hujarat ayat 9**

**Q.S Ali Imran ayat 159**

### **A. Buku**

- Abdul Azis Dahlan et. Al (editor), 2001, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 5, Jakarta:PT.Ichtiar Baru van Hoeve.
- Abdul Hamid Usman, 2007. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Palembang. Tunas Gemilang Press,
- Ali Akbar, 2017, *Aturan Hukum Islam Dalam Penyelesaian Konflik Tanah*, Sempadan, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bachtiar Effendie, 1983, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan - Peraturan Pelaksanaanya*, Penerbit Alumni, Bandung.
- D.Y Witanto, 2012, *Hukum Acara Mediasi Dalam Perkara Perdata Dilingkungan Peradilan Umum Dan Peradilan Agama Menurut PERMA No. 1 tahun 2008*, Alfbeta, Bandung,.
- Desriza Ratman, 2012, *Mediasi Non-Litigasi Terhadap Sengketa Medik dengan Konsep Win-Win Solition*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Effendi Perangin, 2016, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali.
- Frans Hendra Winarta, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Gamal Komandoko, 2009, *Ensiklopedi Istilah Islam*, Yokyakarta: Cakrawala.
- Hasan Basri Nata Manggala dan Sarjita, 2005, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*,, Yogyakarta, Tugujogja Pustaka.
- Imam Jauhari, 2017, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, deepublish, Yogyakarta.
- Keppres Nomor 34 Tahun 2003, *Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan*, Pasal 1.

- Nurmaningsih Amsriani, 2011, *Mediasi : Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Priyatna, 2001, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa APS*, Fikahati Aneska, BANI.
- \_\_\_\_\_, 2002, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2013, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakri, Bandung.
- Rawan Soerodjo, 2003, *Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Rusmadi Murad, 1997, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Penerbit alumni, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2001, *Menyingkir Tabir Masalah Pertanahan Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*, Mandar Maju, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2011, *Penyelesaian sengketa hukum atas tanah*, Alumni, Bandung.
- Santoso Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta, Kencana.
- \_\_\_\_\_, 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Jakarta
- \_\_\_\_\_, 2015, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Prenadamedia Group.
- Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.
- Sembiring Jimmy, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Transmedia Pustaka, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2002, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Press, Jakarta
- Syahrizal Abbas, 2001, *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, & Hukum Nasional*, Jakarta:Kencana.
- Tehupeiory Aartje, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta.

Tim Penyunting Kamus Hukum Ekonomi ELIPS, 1991, Kamus Hukum Ekonomi ELIPS. Jakarta: ELIPS Project.

Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Kencana, Jakarta.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 20 Tahun 2015

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional

## **C. Jurnal**

Asmawati, "*Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*," *Jurnal Ilmu Hukum Jambi* Vol. 5, No. 1, 2014.

I Wayan Novy Purwanto. "*Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi*." *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 2, No. 5, 2014

Pieter Radjawan, "*Penyuluhan Hukum Problematika Tanah Dan Penyelesaiannya Di Negeri Wotay Maluku Tengah*," *Jurnal Pengabdian Hukum* Vol. 1, No. 1, 2021.

Wendy aryatama. *Peranan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kota Semarang*. Semarang. repository.unissula. Vol. 4 No. 1, 2021

Yahya, *Pendampingan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*, *Jurnal Pengabdian Hukum* Vol. 2, No. 1, 2022

## **D. Internet**

<https://kbbi.web.id>

<http://makalahmusyawarah.blogspot.com/>