

**PROSES MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH OLEH KEPALA SUB SEKSI PENANGANAN
SENGKETA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan
memperoleh Gelar Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

NADYA FLORENA SINTA MEUNASA

NIM : 30301900252

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

HALAMAN PERSETUJUAN

**PROSES MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH OLEH KEPALA SUB SEKSI PENANGANAN
SENGKETA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**



Diajukan oleh :

NADYA FLORENA SINTA MEUNASA

NIM : 30301900252

Pada tanggal, 20 Juni 2023 telah disetujui oleh

Dosen Pembimbing :

Prof. Dr. Widhi Handoko, S.H., SpN.

(NIDK : 8987740022)

HALAMAN PENGESAHAN

***PROSES MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH OLEH KEPALA SUB SEKSI PENANGANAN
SENGKETA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG***

Dipersiapkan dan disusun oleh :

NADYA FLORENA SINTA MEUNASA
NIM 30301900252

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji

Pada tanggal 28 Agustus 2023

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.M., Sp.N., M.Hum
NIDN : 06-1702-6801

Anggota

Anggota

H. Winanto, S.H., M.H
NIDN : 06-2105-7002

Prof. Dr. Widhi Handoko, S.H., Sp.N
NIDN : 89-8774-0022

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H.
NIDN: 06-0707-7601

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nadya Florena Sinta Meunasa
NIM : 30301900252
Fakultas : Hukum
Program Studi : Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Dengan ini menyerahkan karya tulis ilmiah berupa skripsi, dengan judul :

**“PROSES MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH OLEH KEPALA SUB SEKSI PENANGANAN
SENGKETA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA
SEMARANG”**

Dengan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk di simpan, di alih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan di publikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh, apabila di kemudian hari terbukti 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, 28 Agustus 2023

Yang Menyatakan,



Nadya Florena Sinta Meunasa

NIM: 30301900252

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Nadya Florena Sinta Meunasa

NIM : 30301900252

Fakultas : Hukum

Program Studi : Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

**“PROSES MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH OLEH KEPALA SUB SEKSI PENANGANAN
SENGKETA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA
SEMARANG”**

Adalah benar hasil karya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 28 Agustus 2023



Nadya Florena Sinta Meunasa

NIM: 30301900079

MOTTO

“3B”

“BELAJAR, BERDOA, BERUSAHA



HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulis persembahkan karya ini kepada:

1. Mama Harpurnaningsih yang selalu mendoakan, memberi support, membimbing serta mendukung penuh penulis, sehingga penulisan skripsi ini terselesaikan dengan tepat waktu.
2. Papa Muhajir Joyo Leksono yang selalu membimbing, memberi support, mendoakan serta mendukung penuh penulis dalam mencapai segala sesuatu yang penulis inginkan.
3. Adik-adik saya Febrina Sukma Jayanti dan Lintang Putri Jayanti yang senantiasa memberikan dukungan kepada penulis dalam mengerjakan skripsi.
4. Teman dekat saya, Alm. Muhammad Galih Widyantara yang selalu memberi motivasi dan dukungan penuh kepada penulis, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu.
5. Sahabat-sahabat saya Ahsana Farika dan Cindy Aulia yang senantiasa memberi support dan memberi semangat kepada penulis dalam mengerjakan skripsi ini.
6. Sahabat saya Rani Ega Lestari yang memberi dukungan dan semangat dalam mengerjakan skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT yang senantiasa memberi pertolongan, memberi nikmat yang sangat luar biasa, yang telah memberikan rahmat, taufik dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi yang berjudul **“PROSES MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OLEH KEPALA SUB SEKSI PENANGANAN SENGKETA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG”** dengan lancar dan tepat waktu. Sholawat serta salam tak lupa kita curahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah menuntun kita dari zaman jahiliyah menuju ke zaman yang terang benderang akan ilmu pengetahuan.

Penulisan skripsi ini ditulis dalam rangka untuk memenuhi salah satu persyaratan program sarjana (S1) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Penulis menyadari bahwa tanpa dukungan, bimbingan, nasihat serta dorongan dari berbagai pihak, penulisan tugas akhir ini sangat sulit untuk diselesaikan. Maka dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

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, SH., MH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, SH., MH. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum

Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Bapak Dr. Arpangi, SH., MH. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Achmad Arifulloh, SH., MH. selaku Ketua Prodi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Dini Amalia, SH., MH. selaku Sekretaris I Prodi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ibu Ida Musofiana, SH., MH. selaku Sekretaris II Prodi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Bapak Prof. Dr. Widhi Handoko, SH., SpN. selaku Dosen Pembimbing saya yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan serta pengarahan dalam menyelesaikan penulisan skripsi dengan tepat waktu.
9. Bapak Dr. Rakhmat Bowo Suharto, S.H., M.H. selaku Dosen Wali saya di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
10. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan segenap Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak memberikan ilmu selama perkuliahan dan mendukung serta membantu selama masa studi penulis.
11. Mama Harpurnaningsih yang selalu mendoakan, memberi support, membimbing serta mendukung penuh penulis, sehingga penulisan skripsi ini terselesaikan dengan tepat waktu.
12. Papa Muhajir Joyo Leksono yang selalu membimbing, memberi support,

mendoakan serta mendukung penuh penulis dalam mencapai segala sesuatu yang penulis inginkan.

13. Adik-adik saya Febrina Sukma Jayanti dan Lintang putri Jayanti yang senantiasa memberikan dukungan kepada penulis dalam mengerjakan skripsi.
14. Teman dekat saya, Alm. Muhammad Galih Widyantara yang selalu memberi motivasi, menjadi teman cerita keluh kesah dan dukungan penuh kepada penulis, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu.
15. Keluarga besar Bapak Sudarmo dan keluarga besar Bapak Al-Badru yang telah memberikan dukungan penuh dalam mengerjakan skripsi ini.
16. Ibu Winik, Bapak Haris dan Mas Irfan yang ikut serta memberikan dukungan kepada penulis dalam mengerjakan skripsi ini.
17. Sahabat-sahabat tersayang saya Ahsana Farika dan Cindy Aulia yang senantiasa memberi support dan semangat kepada penulis dalam mengerjakan skripsi ini.
18. Sahabat-sahabat saya semasa SMA, Rani Ega Lestari, Zhafira Alya Lailisma dan Ristin Murdianti yang memberi dukungan dan semangat dalam mengerjakan skripsi ini.
19. Sahabat saya Dinastya Hareni Sefira Dania yang selalu memberikan semangat dan doa dalam mengerjakan skripsi.
20. Teman-teman baik saya, Mbak Nisa, Mas Shabri, Asang, Ali, Adi, Oryza, Dira, Agung, Vivi, Aji, Diva, Maya, Adi, Wiwit, Hawil, Ari, Sefi, Rifky,

Rena, dan semua teman baik saya yang telah berperan dalam perjalanan hidup penulis.

21. Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah memberi pengalaman kepada penulis dalam serangkaian kegiatan.
22. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Angkatan 2019 yang telah memberikan pengalaman Bersama ketika penulis masih dalam bangku kuliah.
23. Teman-teman SMA N 3 Slawi yang telah memberikan segala kenangan yang indah saat penulis masih di bangku SMA.
24. Untuk diri saya sendiri yang telah berjuang sampai detik ini dengan penuh semangat dan keyakinan yang tinggi sehingga skripsi ini mampu terselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa penulisan ini jauh dari kata sempurna. Oleh sebab itu, kritik dan saran sangat dibutuhkan dalam membangun penulisan yang lebih baik lagi kedepannya. Penulis ucapkan mohon maaf dan terima kasih, semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pihak.

Tegal, Juni 2023

Nadya Florena Sinta Meunasa

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xii
ABSTRAK.....	xiv
ABSTRACT.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Terminologi.....	9
F. Metode Penelitian.....	10
1) Jenis Penelitian.....	10
2) Pendekatan Penelitian.....	11
3) Spesifikasi Penelitian	12
4) Sumber Data Penelitian	12
5) Teknik Pengumpulan Data	14
6) Analisa Data	14
7) Sistematika Penulisan.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Umum tentang Agraria dan Hukum Agraria	17
1) Pengertian Agraria.....	17
2) Pengertian Hukum Agraria.....	17

B. Tinjauan Umum tentang Tanah dan Hak Atas Tanah.....	18
1) Pengertian Tanah.....	18
2) Pengertian Hak Atas Tanah.....	20
C. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa Tanah.....	27
1) Pengertian Sengketa.....	27
2) Pengertian Sengketa Tanah.....	30
3) Penyelesaian Sengketa.....	31
D. Tinjauan Umum tentang Proses Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Menurut Perspektif Islam.....	34
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	39
A. Proses Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah oleh Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	39
B. Faktor Penghambat serta Kelemahan dan Kelebihan Proses Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah oleh Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	56
BAB IV PENUTUP.....	60
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA.....	63
LAMPIRAN.....	70

ABSTRAK

Sengketa tanah biasanya terjadi karena ada salah satu pihak yang merasa bahwa hak atas tanahnya kurang, sehingga akan menimbulkan perdebatan atau sengketa. Salah satu cara penyelesaiannya yaitu menggunakan mediasi. Mediasi bertujuan untuk menyelesaikan perdebatan antara kedua belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak.

Metode yang digunakan dalam penulisan ini yaitu yuridis empiris dikarenakan untuk mengetahui bagaimana proses mediasi yang ada dalam kepala sub seksi sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Proses pelaksanaan proses mediasi yang dilakukan oleh kepala sub seksi sengketa yaitu menyepadankan pemahaman antara pihak-pihak yang bersengketa guna mencapai suatu kesepakatan bersama. Kelemahan mediasi yang dilakukan oleh kepala sub seksi sengketa yaitu kurangnya dukungan dari para pihak. Proses mediasi yang dilakukan oleh kepala sub seksi sengketa pun cukup mudah, biaya yang murah, sederhana, dan tidak bertele-tele.

Kata Kunci: Sengketa Tanah, Mediasi, Kepala Sub Seksi Sengketa



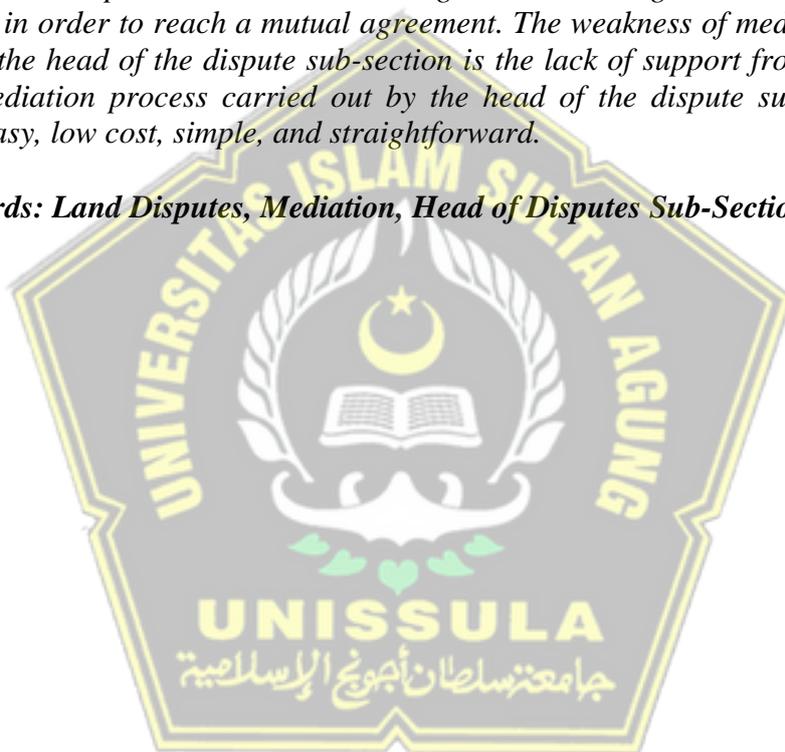
ABSTRACT

Land disputes usually occur because one party feels that their land rights are lacking, which will lead to debate or dispute. One way to solve it is to use mediation. Mediation aims to resolve the debate between the two parties and not harm either party.

The method used in this paper is empirical juridical because it is to find out how the mediation process is in the head of the land dispute sub-section in Semarang City.

The process of carrying out the mediation process carried out by the head of the dispute sub-section is to align understanding between the disputing parties in order to reach a mutual agreement. The weakness of mediation carried out by the head of the dispute sub-section is the lack of support from the parties. The mediation process carried out by the head of the dispute sub-section was quite easy, low cost, simple, and straightforward.

Keywords: *Land Disputes, Mediation, Head of Disputes Sub-Section*



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum pertama kali muncul karena beberapa faktor. Salah satu penyebabnya yaitu perbuatan yang dilakukan oleh manusia dalam bermasyarakat. Hukum di Indonesia memainkan peran penting untuk membawa perubahan kepada aturan nilai-nilai atau norma-norma yang berlaku di kehidupan masyarakat. Hukum di Indonesia sendiri mengatur tentang hak dan kewajiban serta cara-cara untuk melakukan hak dan kewajiban agar dapat seimbang. Dalam ranah hukum perdata, yang mengatur tentang hak dan kewajiban dalam bermasyarakat disebut hukum perdata material, sedangkan yang mengatur bagaimana cara untuk melakukan hak serta kewajiban dalam kehidupan bermasyarakat di dalam hukum perdata disebut hukum perdata formal atau biasa disebut dengan hukum acara perdata.¹

Pembaharuan yang sangat luas dalam sistem hukum perdata salah satu faktornya ditimbulkan oleh suatu alat pembaharuan yang dinamakan Undang-Undang Pokok Agraria. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menyebutkan bahwa:

¹ Soetandyo Wignjosuebrototo dalam Donny Donardono, *Wacana Pembaruan Hukum Di Indonesia*, Jakarta: Ford Foundation & HuMa, 2007, hal. 94.

(1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

(2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.

Tanah mempunyai arti yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia, sehingga negara Indonesia merupakan salah satu negara agraria. Tanah merupakan salah satu sumber daya yang tidak bisa dipisahkan dalam kehidupan manusia. Tanah memiliki banyak manfaat yaitu salah satunya sebagai sumber daya bagi manusia serta sebagai wadah untuk membangun tempat tinggal.²

Agraria sering kali disamakan dengan pertanahan sehingga dalam hal ini agraria sangat berhubungan erat dengan pertanahan. Masalah yang sering terjadi dalam pertanahan yaitu sengketa tanah. Hal ini banyak terjadi di lingkungan masyarakat khususnya di Indonesia. Sengketa tanah terjadi karena adanya penambahan kebutuhan manusia yang meningkat terhadap sumber daya alam tanah tetapi tidak diimbangi dengan ketersediaan tanah dengan manusia dan berdampak serius terhadap hubungan antara tanah dengan manusia dan manusia dengan manusia yang berobyek tanah. Akibat lain yang muncul yaitu timbulah tuntutan

² Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1991, Hal. 22.

masyarakat yang merasa hak keperdataannya diabaikan, maka secara substansial juga akan berpengaruh terhadap kenaikan masalah pertanahan.

3

Objek tanah memiliki peranan penting untuk pembangunan. Dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa air, bumi serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁴ Tanah yang terdapat di Indonesia masih tetap, akan tetapi penggunaan yang makin bertambah menimbulkan nilai harga tanah juga semakin naik sehingga tak jarang pula menimbulkan sengketa atau konflik antar para pihak. Permasalahan pertanahan akan selalu muncul dari masa ke masa, seiring perkembangan pembangunan, bertambahnya jumlah penduduk, serta semakin luas akses dari para pihak untuk mendapatkan tanah sebagai modal pertama dari berbagai kepentingan.⁵

Dalam kegiatan berbisnis, seringkali terjadi konflik atau sengketa ketika dua orang atau lebih berlomba-lomba untuk mencapai suatu tujuan dengan sumber yang sangat terbatas. Salah satu sumbernya yaitu tanah. Sengketa pertanahan adalah perselisihan antara manusia satu dengan manusia lainnya yang salah satu pihaknya merasa dirugikan oleh pihak lain dan salah satu pihaknya diuntungkan dengan berobyek tanah.

³Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005, hal. 8-9.

⁴A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 2015, Hal. 2.

⁵Pahlefi, *Analisis Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Agraria*, Majalah Hukum Forum Akademika, Vol. 25, 2014, Hal. 137.

Permasalahan sengketa pertanahan akan selalu muncul dari waktu ke waktu dengan seiringnya penambahan penduduk, perkembangan tanah dalam lingkup pembangunan serta luasnya jangkauan dari para pihak untuk mendapatkan tanah sebagai modal awal di berbagai kepentingan.⁶

Menurut Mudjiono, ada beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya masalah sengketa tanah. Faktor yang pertama, belum lengkapnya peraturan mengenai sengketa tanah; kedua, peraturan yang tidak sesuai; ketiga, ada beberapa pejabat pertanahan yang kurang peka dengan jumlah tanah yang tersedia dan kebutuhan masyarakat; keempat, data pertanahan yang kurang lengkap dan akurat; kelima, adanya data pertanahan yang keliru; keenam, terbatasnya sumber daya manusia untuk menyelesaikan tugas sengketa tanah; ketujuh, terdapat transaksi jual beli tanah yang keliru; kedelapan, terjadinya tumpang tindih kewenangan dalam penyelesaian sengketa dikarenakan adanya penyelesaian sengketa dari pihak atau instansi lainnya.

⁷ Penyelesaian sengketa bisa dilakukan dengan dua cara yaitu cara litigasi dan cara non litigasi. Penyelesaian sengketa dengan cara litigasi merupakan penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui jalur pengadilan. Sedangkan penyelesaian dengan cara non litigasi yaitu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui jalur yang ada di luar pengadilan atau menggunakan lembaga alternatif penyelesaian sengketa dengan berbagai bentuk seperti negosiasi, konsultasi, konsiliasi dan

⁶ Maria S. W. Sumardjono et al., *Mediasi Sengketa Tanah*, Jakarta: Kompas, 2008, hal. 1.

⁷ Mudjiono, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan", *Jurnal Hukum*, Vol. 14 No. 3, 14 Juli 2007, Yogyakarta: FH UII, hal. 464.

mediasi. Biasanya penyelesaian menggunakan jalur litigasi merupakan upaya terakhir yang dilakukan jika dengan menggunakan jalur non litigasi tidak menemukan jalan keluar atau titik temu. Disisi lain, ada beberapa masyarakat yang lebih memilih menggunakan jalur non litigasi dikarenakan memiliki beberapa kelebihan yaitu proses penyelesaian lebih cepat, biaya yang dikeluarkan lebih murah, prosesnya lebih sederhana, serta putusan *win-win solution* yang memuaskan dan menguntungkan semua pihak atas dasar musyawarah untuk mencapai kesepakatan pihak satu dengan pihak lainnya yang bersengketa, sehingga pihak yang bersangkutan tidak ada yang merasa dirugikan satu sama lain. Jalur non litigasi dalam bentuk penyelesaian melalui proses mediasi menjadi salah satu solusi alternatif untuk menyelesaikan sengketa.⁸

Akan tetapi, umumnya sebagian masyarakat berpendapat bahwa konflik atau sengketa hanya bisa diselesaikan melalui jalur litigasi atau pengadilan, serta masyarakat mengabaikan penyelesaian sengketa dengan cara non litigasi. Ada macam-macam bentuk penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi antara lain:

1. Negosiasi adalah penyelesaian sengketa oleh para pihak yang bersengketa tanpa melalui perantara atau pihak ketiga.
2. Mediasi adalah suatu cara penyelesaian sengketa oleh para pihak yang bersengketa dengan menggunakan bantuan perantara tanpa

⁸ Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Cet 4, PT. Grafitri, Bandung, 2015, hal. 63

menyudutkan salah satu pihak, sehingga kedua belah pihak tidak ada yang merasa dirugikan.

3. Arbitrase adalah salah satu proses penyelesaian sengketa antara para pihak yang bersengketa melalui bantuan arbiter yang telah disepakati oleh pihak satu dengan lainnya untuk menyelesaikan suatu sengketa.⁹

Adapun beberapa prinsip dari lembaga mediasi antara lain:

1. Mediasi bersifat sukarela

Penyelesaian sengketa melalui mediasi pada dasarnya tunduk pada kesepakatan antara kedua belah pihak. Mediasi didasarkan pada kekuatan mengikat dari hasil kesepakatan berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata. Pelaksanaan mediasi tidak bisa dilakukan oleh satu pihak saja, tetapi harus dengan kesepakatan pihak lain yang bersengketa.

2. Lingkup sengketa pada prinsipnya bersifat keperdataan

Jika diperhatikan dari tingkat peraturan undang-undang yang mengatur tentang mediasi, di Indonesia, pada prinsipnya sengketa yang diselesaikan melalui jalur mediasi adalah sengketa keperdataan.

3. Proses sederhana

Dengan mediasi para pihak dapat menentukan proses yang lebih sederhana dan waktu lebih singkat atau tidak bertele-tele. Berbeda

⁹ I Made Widayana, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, PT. Fikahati Aneksha, Jakarta, 2009, hal. 2.

dengan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi yang dapat selesai berbulan-bulan hingga bertahun-tahun jika kasus terus naik dari banding hingga kasasi.

4. Proses mediasi bersifat rahasia

Proses mediasi tetap menjaga kerahasiaan atau privasi sengketa para pihak. Proses penyelesaian dengan mediasi dilakukan secara tertutup sehingga tidak semua orang bisa menghadiri perundingan penyelesaian mediasi

5. Mediator bersifat menengahi

Peran mediator dalam menjalankan proses mediasi yaitu untuk membantu menengahi para pihak yang bersengketa dan membantu memberikan pemahaman dengan baik dan benar tentang sengketa yang mereka hadapi.¹⁰

Dari uraian latar belakang diatas, penulis ingin meneliti lebih lanjut terkait topik tersebut dengan judul **“PROSES MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OLEH KEPALA SUB SEKSI PENANGANAN SENGKETA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan beberapa pokok permasalahan sebagai berikut:

¹⁰ Aris Prio Agus Santoso, SH.,MH dkk, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, PUSTAKABARUPRESS, Yogyakarta, 2021, hal. 65-66.

1. Bagaimana proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah oleh Kepala Sub Seksi Sengketa Penanganan Sengketa di antor Pertanahan Kota Semarang?
2. Apa saja faktor yang menjadi penghambat serta kelemahan dan kelebihan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah oleh Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Dari uraian permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa Pertanahan di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui dan memahami faktor yang menjadi penghambat proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah oleh Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa Pertanahan di Kota Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Adapun beberapa manfaat penelitian yang diharapkan dapat memberi manfaat pada penelitian hukum ini yaitu:

1. Manfaat secara teoritis atau keilmuan yaitu diharapkan penelitian ini dapat memberikan suatu kajian informasi serta sumbangan referensi

bagi pembaca serta wawasan pengetahuan tentang hukum perdata khususnya pada bidang keilmuan pertanahan.

2. Secara Praktis

- a. Penulis mengharapkan adanya manfaat praktis bagi masyarakat umum khususnya bagi mahasiswa Fakultas Hukum kekhususan perdata adalah memberikan ilmu pengetahuan mengenai suatu proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah.
- b. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan mahasiswa mampu mengembangkan penalaran, pemahaman, pengetahuan dan juga pola pikir yang sistematis dan dinamis serta bagi penulis dalam membuat karya tulis skripsi.

E. Terminologi

1. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mediasi berarti proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat.¹¹
Menurut Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa Pertanahan di Kota Semarang, Mediasi penyelesaian sengketa dan konflik yang menggunakan pihak ketiga atau biasa disebut sebagai mediator.
melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator¹²

¹¹ Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002, hal. 726.

¹² Wawancara dari bapak Dian Puri Winasto, S.H. Selaku Pranata Pertanahan Pertama Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan

2. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Penyelesaian berarti proses, cara, perbuatan, tindakan, menyelesaikan¹³
3. Arti kata sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, pertikaian, perselisihan, serta perkara dalam pengadilan.¹⁴
4. Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diberi batas serta lapisan bumi yang paling atas.¹⁵
5. Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu lembaga pemerintah non kementerian yang bertanggung jawab kepada presiden dan dipimpin oleh seorang kepala serta mempunyai tugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan Perpres No, 47 Tahun 2020.¹⁶

F. Metode Penelitian

1) Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini yang digunakan oleh penulis adalah menggunakan jenis metode penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan

¹³ “Hasil Pencarian Penyelesaian-KBBI Daring“ diakses pada 07 September 2022, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/penyelesaian>.

¹⁴ <https://kbbi.kata.web.id/sengketa/>

¹⁵ <https://kbbi.web.id/tanah>

¹⁶ https://id.m.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional#:~:text=Kementerian%20Agraria%20dan%20Tata%20Ruang,dengan%20ketentuan%20peraturan%20perundang%20undangan.

Diakses pada tanggal 30 Mei 2023, Pukul 09.20.

hukum dengan menelaah teori-teori untuk mengkaji tentang bagaimana penerapan kaidah atau norma-norma dalam hukum positif serta mengimplementasikan hukum normative secara langsung pada setiap peristiwa hukum yang telah terjadi di Masyarakat. Penelitian ini juga didukung dengan metode deskriptif analisis karena dalam penelitian ini diharapkan akan diperoleh gambaran secara sistematis dan menyeluruh tentang fokus penelitian karena dari data-data yang diperoleh akan dianalisis serta dokumen-dokumen lain yang dapat mendukung penelitian untuk mendapat berbagai informasi terkait apa yang akan dikaji yang dilakukan oleh penulis.

2) Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis fokus menggunakan metode penelitian hukum normatif yang didukung oleh data empiris. Berikut ini macam-macam pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian antara lain:

a. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan dilaksanakan dengan cara menganalisis Undang-Undang dan legilasi yang bersangkutan atau berkaitan dengan permasalahan yang ada dalam penelitian.

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan konseptual adalah suatu jenis pendekatan yang memberikan sudut pandang tentang analisa penyelesaian masalah dalam suatu penelitian hukum yang dilihat dari aspek-aspek konsep

hukum yang melatarbelakangi serta nilai-nilai yang terkandung dalam pernormaan hukum.

3) Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang termasuk dalam spesifikasi penelitian hukum yang menggunakan pendekatan yuridis empiris serta difokuskan pada peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah.

4) Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder.

a. Data Sekunder

Dalam penelitian ini, data sekunder merupakan data untuk memastikan dan memberikan kejelasan kepada sumber hukum primer. Sumber data sekunder ini dapat membantu menguraikan bahan hukum primer yang berupa jurnal ilmiah, buku yang berkaitan dengan pembahasan penelitian, rancangan undang-undang, jurnal terdahulu, website resmi, berita internet dan sumber literatur lainnya. Bahan hukum tambahan pada data sekunder dapat berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia dan kamus hukum yang ada. Sumber data sekunder dalam penelitian ini dibagi menjadi 3 bagian antara lain:

1. Bahan Hukum Primer, pada bahan hukum primer artinya yaitu bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti terdiri dari:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020

2. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memiliki fungsi sebagai uraian atau penjelasan dari sumber hukum primer seperti buku hukum tentang penyelesaian sengketa non litigasi, permabuku hukum acara perdata tentang mediasi, serta pendapat para pakar ilmu hukum tentang proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah.

3. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberi suatu kejelasan atau petunjuk dalam bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer yang terdiri dari kamus Besar Bahasa Indonesia dan kamus hukum.

b. Data Primer

Sumber data yang diperoleh langsung melalui wawancara dengan pihak yang menangani proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah.

5) Teknik Pengumpulan Data

Dalam teknik penelitian, bahan yang diambil penulis sebagai penelitian ini antara lain:

a. Penelitian kepustakaan

Dalam penelitian ini sumber data yang terkumpul dalam data dan bahan hukum diperoleh dengan menggunakan teknik penelitian dengan studi kepustakaan ini berfungsi untuk memperoleh sumber data primer yang dilakukan dengan cara mengumpulkan serta meninjau bahan-bahan hukum yang terkait dengan penelitian ialah berupa buku-buku, artikel, jurnal, Peraturan Perundang-undangan yang terkait, dan literatur yang berhubungan dengan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah. Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan literatur dan data-data yang berhubungan dengan persoalan yang akan dibahas dengan cara menganalisa serta membaca terutama yang berkaitan dengan judul yang telah diajukan.

6) Analisa Data

Dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu data yang tidak bisa dinikai atau diukur dengan angka secara langsung.

Dengan demikian maka setelah data sekunder berupa dokumen diperoleh secara lengkap, selanjutnya akan di analisis dengan menggunakan peraturan yang berkaitan dengan persoalan atau permasalahan yang diteliti. Metode analisis data menggunakan metode analisis data kualitatif untuk menganalisis data yang dibutuhkan agar menghasilkan data yang dibutuhkan sebagai informasi yang benar dengan mengolah data melalui penelitian hukum berdasarkan observasi serta perundang-undangan.

7) Sistematika Penulisan

Penulis dalam penelitian ini menganalisis permasalahan pada penelitian secara sistematika yang dibagi menjadi empat bab. Pembagian empat bab ini terdiri dari bab-bab dan sub-sub bab, hal ini ditujukan untuk menelaah uraian permasalahan yang dibahas secara baik sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN:

Dalam bab ini penulis menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Tinjauan Pustaka.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA:

Dalam bab ini penulis membahas tentang tinjauan umum tentang pengertian agraria dan hukum agraria, pengertian tanah dan hak atas tanah, serta pengertian sengketa tanah dan penyelesaian sengketa. Penulis juga akan menjelaskan tentang proses mediasi dalam

penyelesaian sengketa tanah secara terperinci dan jelas yang kemudian akan dianalisis disertai jawaban dari rumusan masalah diatas.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN:

Dalam bab ini penulis akan menjelaskan tentang pokok permasalahan yang akan dijelaskan berdasarkan rumusan masalah tentang proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah serta menguraikan secara terperinci tentang faktor penghambat serta kelemahan dan kelebihan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah.

BAB IV PENUTUP:

Dalam bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian serta permasalahan dari bab sebelumnya dan saran dari penelitian yang telah dilaksanakan terkait rumusan masalah yang ada tentang proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah oleh Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Agraria dan Hukum Agraria

1) Pengertian Agraria

Pengertian agraria dalam arti sempit ialah tanah atau hanya tanah pertanian. Sedangkan agraria dalam arti luas dapat dilihat dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat UUPA yang meliputi air, bumi, dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.¹⁷

2) Pengertian Hukum Agraria

Ada beberapa pendapat ahli mendefinisikan pengertian hukum agraria antara lain:

a. Subekti / Tjitrosoedibjo

Hukum agraria merupakan ketentuan hukum yang bersifat menyeluruh yang mengatur hubungan antar orang atau badan hukum, dengan air, bumi, dan ruang angkasa dalam suatu negara, baik dari hukum perdata, hukum tata usaha negara, maupun tata negara.

¹⁷ Oloan Sitorus dan H.M Zaki Sierrad, *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasinya*, Mitra Kebijakan Tanah, Yogyakarta, 2006, Hal. 2.

b. R.M, Sudikno Mertokusumo

Menurut R.M, Sudikno Mertokusumo, hukum agraria adalah seluruh kaidah hukum yang mengatur agraria baik secara tertulis maupun secara tidak tertulis.

c. E. Utrecht

Hukum agraria dalam arti sempit hanya meliputi bidang hukum Administrasi Negara. Hukum agrarian dan hukum tanah menjadi suatu bagian dari hukum tata usaha negara.¹⁸

B. Tinjauan Umum tentang Tanah dan Hak Atas Tanah

1) Pengertian Tanah

Tanah ialah sumber daya alam yang memiliki berbagai ukuran, jenis dan bentuk serta tanah dapat menjadi tempat tumbuhnya bagi tanaman dimana cara mengukur suatu tanah bisa dilihat dari subur atau gersangnya tanah atau bisa juga diukur dengan ukuran besar atau isi dengan satu meter kubik atau satu ton tanah, sehingga dapat dipandang sebagai ruang muka bumi sesuai pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimana ukuran luasnya, missal tombak, meter persegi, ha, dan lainnya. Tanah dalam arti hukum sendiri mempunyai peran penting dalam kehidupan masyarakat karena dapat menentukan kelangsungan hidup, keberadaan hubungan dan perbuatan hukum,

¹⁸ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016, Hal. 6-7.

baik secara individu maupun secara kelompok manusia. Untuk mencegah timbulnya suatu konflik dalam masalah tanah yang terjadi di masyarakat, maka diperlukan penguasaan, peraturan tentang pertanahan serta penggunaan tanah atau biasa disebut hukum tanah.¹⁹

Bertambahnya kegiatan yang dilakukan oleh manusia setiap hari memiliki pengaruh dalam pemanfaatan tanah. Kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti juridis yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria, dengan demikian tanah dalam arti juridis merupakan permukaan bumi ayat (1), sedangkan hak atas tanah atas permukaan bumi tertentu yang berdimensi dua Panjang dan lebar dan terbatas, sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

1. Permukaan atau lapisan bumi yang paling atas
2. Kondisi bumi dalam suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batasan
4. Bahan dari bumi, seperti: napal, cadas, pasir, dan lainnya.²⁰

Tanah zaman dahulu dilihat dari sudut sosial yang terdapat dalam hak ulayat, hukum adat serta fungsi sosial, akan tetapi kini tanah dilihat dari sudut ekonomi karena perkembangan zaman, sehingga benar saja ketika Perserikatan Bangsa-Bangsa memberitahu bahwa masalah pertanahan tidak lagi menyangkut isu yang berhubungan

¹⁹ Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1982, Hal. 7.

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djamban Jakarta, 2007, hal. 18.

dengan kemasyarakatan atau sudut sosial melainkan isu yang berhubungan dengan ekonomi.²¹

2) Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak seseorang atau kelompok orang untuk memiliki tanah oleh negara, maupun kepada badan hukum baik untuk warga negara Indonesia maupun untuk warga negara asing. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

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

Macam-macam hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa:

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

1. Hak milik
2. Hak guna-usaha
3. Hak guna-bangunan
4. Hak pakai

²¹ Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Medan, Pustaka Bangsa Press, 2004, Hal. 26.

5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53".²²

Hak atas tanah menurut UU No 5 Tahun 1960 UUPA:

1. Hak milik adalah hak atas tanah yang tetap berlangsung meskipun orang yang memiliki hak milik sudah meninggal dunia dan akan dilanjutkan kepada ahli waris selama memenuhi persyaratan sebagai hak milik serta berlangsung untuk jangka waktu yang tidak ada batasnya. Pemegang hak milik mempunyai wewenang untuk menyewakan, mengalihkan, menjaminkan bahkan menyerahkan penggunaan tanah kepada orang lain dengan memberi hak atas tanah yang baru.²³

Pasal yang mengatur hak milik adalah pasal 570 KUH Perdata sampai dengan pasal 624 KUH Perdata, bahwa dapat dinyatakan hak milik adalah suatu hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan kewenangan secara menyeluruh, dengan catatan tidak melanggar atau bertentangan dengan undang-undang dan

²² <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/hak-hak-atas-tanah-yang-dapat-dimiliki-warga-negara-asing-atau-badan-hukum-asing-di-indonesia/#:~:text=Hak%20atas%20tanah%20adalah%20suatu,diberikan%20wewenang%20untuk%20menggunakan%20tanah>, diakses pada tanggal 1 Oktober 2022 pukul 10.55.

²³ Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hal. 60.

ketertiban umum. Dalam pasal 570, pengertian hak milik mempunyai arti yang luas karena benda yang dapat menjadi objek yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak.²⁴

2. Hak guna usaha merupakan hak yang dilakukan untuk mengusahakan tanah yang telah dikuasai oleh negara dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam pasal 29, guna perusahaan perikanan, pertanian atau peternakan dalam pasal 28 ayat 1, serta guna perusahaan perkebunan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah²⁵

3. Hak guna bangunan menurut pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan ialah hak untuk mendirikan bangunan atas tanah tetapi bukan milik orang yang akan mendirikan bangunan dalam jangka waktu 30 tahun tetapi bisa diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Contoh hak guna bangunan ini adalah mendirikan rumah, tempat tinggal, kantor, pertokoan, dan lain sebagainya. Hak guna bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain.²⁶

Menurut Pasal 37 ayat (1) UUPA, objek hak guna bangunan adalah tanah-tanah:

a. Tanah Negara

²⁴ Pasal 570 s.d. Pasal 624 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Hak Milik.

²⁵ Pasal 28 ayat 1, Pasal 29 UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.

²⁶ Pasal 35 UUPA tentang Hak Guna Bangunan

b. Tanah Hak Milik²⁷

Sedangkan menurut Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996, objek hak guna bangunan adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Pengelolaan
- c. Tanah Negara²⁸

Dalam pasal 40 UUPA Hak Guna Bangunan dapat dihapus karena beberapa faktor:

- a. Ada jangka waktu berakhirnya hak guna bangunan yang telah ditetapkan
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang atau pemegang hak milik sebelum batas waktunya berakhir, karena:
 - 1. Tidak terpenuhinya kewajiban pemegang hak
 - 2. Tidak terpenuhinya syarat tertulis dalam perjanjian penggunaan tanah
 - 3. Putusan pengadilan yang memiliki hukum tetap
- c. Pemegang melepaskan secara sukarela sebelum jangka waktu yang telah ditetapkan berakhir
- d. Dicabut karena ada suatu kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961
- e. Ditelantarkan atau dibiarkan

²⁷ Pasal 37 ayat (1) UUPA menjelaskan tentang objek Hak Guna Bangunan

²⁸ Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Objek Hak Guna Bangunan

f. Pemegang tidak dapat memenuhi syarat dalam jangka waktu satu tahun tidak mengakhiri pengguna hak guna bangunan²⁹

4. Hak pakai yaitu hak untuk menggunakan hasil tanah atau mendirikan suatu bangunan diatas tanah, serta memanfaatkan tanah untuk kepentingan pemegang hak yang dikuasai oleh negara. Hak pakai dalam memberi suatu wewenang yang ditentukan oleh pejabat yang berwenang kepada pemilik tanah yang bersangkutan.³⁰

Adapun hierarki hak penguasaan atas tanah meliputi:

1. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah

Hak bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak kepemilikan atau kepunyaan rakyat Indonesia untuk menguasai tanah yang meliputi seluruh tanah yang ada di wilayah Indonesia ini merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang sifatnya abadi, artinya hubungan antara tanah dengan bangsa Indonesia ini akan terus berlangsung selamanya dan bersifat religius, artinya semua tanah yang ada dalam negara Indonesia ini merupakan ciptaan Tuhan yang patut kita syukuri³¹

2. Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Hak Menguasai Negara Atas Tanah ini dalam penyelenggaraannya, rakyat Indonesia yang menjadi pemegang

²⁹ Pasal 40 UUPA tentang sebab-sebab hapusnya Hak Guna Bangunan

³⁰ Irawan Soerodjo, Op.Cit, 2014, hal. 66.

³¹ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015, Hal. 12-13.

hak tersebut, yang hakekatnya merupakan pelaksanaan penugasan kewenangan bangsa Indonesia yang mengandung hukum publik.³² Adapun tujuan hak menguasai negara atas tanah yang telah dimuat dalam pasal 2 ayat (3) UUPA yaitu untuk mencapai suatu kemakmuran, yang meliputi kesejahteraan, kebahagiaan, serta kemerdekaan dalam masyarakat dan negara Indonesia yang berdaulat, adil, dan makmur.³³

3. Hak Ulayat

Hak ulayat merupakan kewajiban suatu masyarakat yang berhubungan dengan tanah serta setiap masyarakat boleh memanfaatkan atau menggunakan tanah dan sumber daya alam yang ada di wilayah tersebut dengan bebas. Akan tetapi, jika orang luar ingin menggunakan tanah tersebut, maka harus izin terlebih dahulu kepada masyarakat hukum adat dan tidak boleh semena-mena.³⁴

4. Hak Perseorangan Atas Tanah

Yang termasuk dalam hak perseorangan atas tanah antara lain:

a. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak untuk memberikan suatu wewenang kepada pemegang hak untuk mengambil

³² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, Hal. 79-80.

³³ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, Hal. 94.

³⁴ Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2009, Hal. 4.

manfaat seperti kepentingan pertanian atau perkebunan atau kegunaan dari tanah yang di hakinya.³⁵

b. Wakaf Tanah Hak Milik

Wakaf berasal dari kata waqofa (fiil madi), yaqifu (fiil mudori), waqfan (isim masdar) yang artinya berdiri atau berhenti. Wakaf menurut bahasa artinya menahan harta yang diambil manfaatnya untuk kebaikan serta tanpa merusak atau menghabiskan bendanya.³⁶ Wakaf tanah hak milik telah diatur dalam pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria yang berarti wakaf tanah hak milik telah diatur dan dilindungi oleh Peraturan Pemerintah.

c. Hak Tanggungan

Hak tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah telah diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996. Pengertian hak tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) adalah sebagai berikut:

“Hak tanggungan adalah hak jaminan yang di bebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut benda-

³⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Perandamedia, Jakarta, 2010, Hal. 82.

³⁶ Adijani Al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia Dalam Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, Hal. 25.

benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kreditur-kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.³⁷

C. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa Tanah

1) Pengertian Sengketa

Sengketa merupakan suatu perbedaan pendapat, pertentangan, pertengkaran perselisihan antara pihak satu dengan pihak lain yang berkepentingan. Sengketa biasanya dimulai ketika pihak satu merasa dirugikan oleh pihak lain yang bersengketa. Pihak pertama akan menyampaikan kepada pihak kedua ketika merasa tidak puas atas keputusannya. Apabila pihak kedua tidak menanggapi ketidakpuasan yang dialami oleh pihak pertama, maka konflik atau sengketa akan terjadi.³⁸

Menurut Ury et.al sebagaimana dikutip oleh Hyronimus Rithi, sengketa terjadi karena adanya suatu perbedaan kepentingan atau pendapat ketika orang atau kelompok orang mengajukan tuntutan kepada pihak lain yang menolaknya.³⁹ Menurut Nader Fod, ada tiga tahap dalam proses bersengketa antara lain:⁴⁰

³⁷ Wahyu Pratama, *Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Vol, 3 (2015), Hal. 3.

³⁸ Suyud Margono, *Alternatife Dispute Resolution & Arbitrase – Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2000, Hal. 12.

³⁹ Hyronimus Rithi, *Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup*, Universitas Atmajaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2006, Hal. 4.

⁴⁰ Mulyo Putro, *Pluralisme Hukum dan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Fokus Media, Bandung, 2002, Hal. 188.

- a. Pra Konflik adalah adanya suatu perasaan ketidak puasan seseorang
- b. Konflik adalah orang atau kelompok orang antara pihak satu dengan pihak lain dalam kondisinya menyadari bahwa telah muncul adanya suatu rasa ketidak puasan.
- c. Sengketa adalah adanya suatu pertentangan atau konflik yang terjadi antara pihak satu dengan pihak kedua, serta pertentangan ini juga akan melibatkan pihak ketiga.

Masalah konflik atau perselisihan merupakan kelanjutan dari sengketa. Sengketa timbul karena ada suatu konflik atau masalah pertentangan yang tidak terselesaikan dengan baik. Maka jika konflik tidak terselesaikan, akan mengganggu hubungan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Ketika pertentangan atau konflik diselesaikan dengan baik maka sengketa tidak akan mungkin terjadi.⁴¹

Konflik atau permasalahan yang timbul dapat diselesaikan oleh para pihak yang bertentangan secara baik dan dapat diterima oleh masing-masing pihak ketika kedua belah pihak yang berkonflik merasa puas dengan suatu keputusan dan tidak merasa dirugikan. Sebagai makhluk hidup, manusia tentunya akan berusaha untuk mencari suatu solusi dari masalah yang timbul agar tercipta hubungan yang baik karena manusia pada dasarnya tumbuh sebagai makhluk sosial yang saling membutuhkan bantuan satu sama lain serta saling berdampingan dalam

⁴¹ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, Hal. 2.

suatu lingkungan masyarakat. Ketika menyelesaikan pertentangan atau konflik secara damai, yang dituju bukanlah menang atau kalah, akan tetapi rasa kepuasan antara kedua belah pihak. Konflik bisa terjadi dimana saja, ada konflik dalam keluarga yang merupakan kelompok kecil, hingga konflik besar pada suatu instansi negara yang memiliki seperangkat aturan hukum.⁴²

Ada beberapa teori faktor penyebab konflik antara lain:

1. Teori Identitas

Suatu pertentangan atau konflik terjadi karena adanya suatu orang atau kelompok orang yang merasa identitasnya terancam.

2. Teori Kesalahpahaman Antar Budaya

Pertentangan ini terjadi karena adanya perbedaan budaya sehingga terjadilah ketidakcocokan dalam melakukan komunikasi dengan masyarakat yang latar budayanya berbeda.

3. Teori Hubungan Masyarakat

Suatu konflik yang terjadi karena adanya polarisasi yang terjadi secara terus menerus serta tidak adanya kepercayaan dalam kelompok masyarakat.

4. Teori Kebutuhan

Konflik terjadi karena pemenuhan kebutuhan manusia yang terhalang atau merasa dihalangi oleh pihak lain.

5. Teori Transformasi

⁴² Riska Fitriani, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Dalam Masyarakat Adat Melayu Riau*, Riau Law Journal, 1, November 2017, Hal. 227-228.

Konflik yang terjadi karena adanya masalah ketidaksetaraan serta ketidakadilan dibidang sosial, ekonomi, dan politik.⁴³

2) Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa tanah adalah perselisihan yang terjadi antara kedua belah pihak dengan mempersoalkan objek berupa tanah. Menurut Rusmadi Murad, sengketa hak atas tanah adalah pengaduan salah satu pihak yang berisi mengenai tuntutan dan hak atas tanah yang menimbulkan sengketa hukum baik terhadap kepemilikannya maupun status tanahnya dengan harapan mendapatkan penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, antara lain:

1. Kesalahan atas pemberian hak yang disebabkan karena penerapan peraturan yang tidak benar atau kurang tepat
2. Permasalahan lain atau sengketa yang terdapat aspek sosial praktis atau bersifat strategis.
3. Bantahan terhadap bukti pendapatan yang digunakan untuk dasar pemberian hak perdata.
4. Permasalahan prioritas sebagai pemegang hak yang berstatus hak atas tanah yang sah, atau atas tanah yang belum ada haknya.⁴⁴

Dilihat dari berbagai tipe dan jenis sengketa, maka sengketa pertanahan dapat dibedakan menjadi 2, antara lain:

⁴³ Asmawati, *Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jurnal Ilmu Hukum, V, Maret 2014, Hal. 55.

⁴⁴ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1999, Hal. 22-23.

1. Sengketa tanah yang bersifat keperdataan merupakan suatu sengketa yang memiliki kaitan dengan hak keperdataan, baik dari pihak yang berkepentingan pada objek haknya atau tanah, maupun subjek hak.
2. Sengketa tanah yang bersifat administratif merupakan suatu sengketa pertanahan yang terjadi karena adanya suatu akibat dari kekeliruan atau kesalahan penetapan hak oleh pejabat administrasi (Badan Pertanahan Nasional), yaitu:
 - a. Kesalahan atau kekeliruan terhadap penetapan objek hak
 - b. Kesalahan atau kekeliruan terhadap subjek hak
 - c. Kesalahan terhadap penerapan aturan
 - d. Permasalahan prioritas penerima hak tanah
 - e. Kesalahan penetapan batas, luas dan letak
 - f. Kekeliruan penetapan status hak⁴⁵
- 3) Penyelesaian Sengketa
Pada dasarnya perselisihan yang terjadi antara pihak satu dengan pihak lain dapat disebabkan karena hal sepele. Apabila terjadi sengketa lalu diambil tindakan dengan cara cepat maka perselisihan dapat diselesaikan akan tetapi beda dengan sengketa yang hanya didiamkan saja akan menimbulkan perasaan yang saling mencurigai maka pihak-pihak yang bersengketa akan melakukan berbagai cara untuk mengalahkan lawan.

⁴⁵ Nia Kurniati, "Mediasi-Arbitrase" Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah, *Sosiohumaniora*, Vol, 18, Nomor 3, 2016, Hal. 210.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dibedakan menjadi beberapa macam, yaitu:

1. Arbitrase

Arbitrase adalah peradilan swasta dimana kedua belah pihak menyerahkan sengketa mereka kepada orang yang imparial atau biasa disebut arbiter, untuk mendapat suatu putusan yang mengikat dan final. Dalam perjanjian arbitrase dibuat secara tertulis oleh kedua belah pihak yang bersengketa, hal ini dapat disimpulkan bahwa sengketa yang dapat diajukan kepada arbitrase merupakan sengketa yang bersifat keperdataan. Para pihak yang telah menyepakati suatu perjanjian secara tertulis akan menyelesaikan sengketa melalui arbitrase dan tidak berperkara di depan pengadilan umum dengan memutuskan pilihan forum, dimana sengketa bukan pilihan hukum dan akan diperiksa. Dalam pasal 1 UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa jika arbiter diberikan kebebasan dalam memberi keputusan menurut keadilan, maka peraturan perundang-undangan dapat disisihkan, kecuali dalam suatu hal tertentu, hukum memaksa harus di implementasikan dan tidak dapat disampingkan oleh arbiter. Arbiter hanya bisa memberikan putusan menurut kaidah hukum materiil yang dilakukan oleh hakim jika seorang arbiter tidak

diberi kewenangan dalam menjatuhkan putusan menurut keadilan.⁴⁶

2. Konsultasi

Menurut M. Marwan dan Jimmy P, konsultasi adalah permintaan pendapat atau nasihat untuk mengatasi suatu perkara sengketa dengan cara kekeluargaan yang dilangsungkan oleh para pihak yang bersengketa kepada pihak ketiga.⁴⁷

3. Negosiasi

Negosiasi adalah penyelesaian sengketa dengan cara musyawarah atau diskusi secara langsung antara pihak satu dengan pihak lainnya yang bersengketa dan hasil dari musyawarah akan di terima oleh kedua belah pihak secara baik.

4. Mediasi

Penyelesaian sengketa dengan cara memasukkan pihak ketiga yang bersifat netral, yang membantu para pihak untuk mencapai solusi terbaik bagi kedua belah pihak serta pihak ketiga tidak memiliki kewenangan dalam mengambil keputusan.

5. Konsiliasi

Penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral atau tidak memihak salah satu pihak, yaitu konsiliator. Konsiliator mempunyai kewenangan lebih besar dari pada mediator, karena konsiliator dapat memaksa atau mendorong

⁴⁶ Aris Prio Agus Santoso, dkk, *Op.cit.* Hal. 20.

⁴⁷ Idris Talib, *Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi, Lex, et Societatis*, Vol. 1, Nomor 1, 2013, Hal. 21.

para pihak yang bersengketa untuk lebih responsif dalam penyelesaian sengketa.⁴⁸

Di daerah yang belum berkembang ketika terdapat konflik mengenai sengketa tanah, penyelesaian sengketa pada umumnya diselesaikan oleh tokoh komunitas yang disegani warga setempat seperti kepala suku, kepala marga atau kepala adat. Walaupun data tanah warga di suatu wilayah adat tidak tertulis namun kepala adat atau kepala suku yang bersangkutan mengetahui kepemilikan tanah yang ada di wilayahnya. Pengetahuan kepala adat atau suku inilah yang membuat suatu keputusan kepala adat atau kepala suku dalam menyelesaikan sengketa tanah dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa. Hilangnya keberadaan kepala adat atau suku akan membuat banyaknya sengketa tanah yang terjadi dalam suatu wilayah tidak terselesaikan dengan baik. Salah satu faktor penunjang perekonomian yaitu pembangunan, yang mana pembangunan sangat erat hubungannya dengan tanah, maka jika terjadi sengketa tanah harus dicarikan solusi penyelesaiannya sehingga sengketa tanah tidak mengganggu jalannya pertumbuhan ekonomi yang sedang dilakukan.⁴⁹

D. Tinjauan Umum tentang Proses Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Menurut Perspektif Islam

Dalam islam, proses penyelesaian sengketa biasanya dilakukan secara damai serta lebih baik saling memaafkan.

⁴⁸ Aris Prio Agus Santoso, *dkk, Op.cit*, Hal. 16-17.

⁴⁹ Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, Jurnal Hukum, No. 3, Vol. 14, 2007, Hal. 464-465.

Firman Allah :

يحب لانه الله على فاجرته واصلح عفا فمن مثلها سديئة سديئة وجزوا
40 : ال شورى) الظلمين

Artinya : “Dan balasan suatu kejahatan adalah kejahatan yang serupa, maka barangsiapa memaafkan dan berbuat baik maka pahalanya atas (tanggungan) Allah, Sesungguhnya Dia tidak menyukai orang-orang yang dhalim”. (Q.S. Asy Syura : 40).⁵⁰

Dengan memperhatikan proses penyelesaian antara pengadilan atau melalui proses mediasi kiranya kita dapat mengambil pelajaran dari ayat 40 surat Asy Syura tersebut bahwa, penyelesaian sengketa antara para pihak yang bersengketa dengan cara memaafkan itu jauh lebih baik karena telah dijanjikan mendapat pahala dari Allah daripada membawanya ke Pengadilan.⁵¹

Mediasi dalam islam bertujuan untuk mengakhiri perselisihan serta membangun keikhlasan bagi para pihak tanpa ada yang merasa dikalahkan, sehingga proses akhir mediasi yang dicantumkan dalam bentuk akta perdamaian merupakan pilihan paling baik dari pihak bersengketa yang didasari dengan kerelaan atau keikhlasan. Dalam hukum Islam proses mediasi juga telah banyak terdapat berbagai penafsiran terkait ayat-ayat tentang perdamaian, untuk itu perlu lebih diteliti dan di

⁵⁰ Al-Quran Surat Asy-Syura Ayat 40

⁵¹ <https://www.pa-sentani.go.id/publikasi/arsip-artikel/248-alternatif-penyelesaian-sengketa-berdasarkan-al-quran> “Alternatif Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Al Quran”, diakses pada hari Senin, tanggal 23 Januari 2023, Pukul 12.26.

telaah tafsiran ayat tentang perdamaian khususnya dalam Q.S. Al-Hujarat ayat 9 dan 10.

Tafsir Q.S. A-l-Hujurat Ayat 9

Allah swt berfirman :

وَإِنْ طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَىٰ فَقْتُلُوا الَّتِي تَبْغِي
حَتَّىٰ تَفِيءَ إِلَىٰ أَمْرِ اللَّهِ فَإِنَّ فَاءَتْ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ ٩

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. (Q.S. Al-Hujurat : 9)

Tafsir Q.S. Al-Hujurat Ayat 10

Allah swt berfirman:

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ ١٠

Orang-orang beriman itu sesungguhnya bersaudara. Sebab itu damaikanlah (perbaikilah hubungan) antara kedua saudaramu itu dan takutlah terhadap Allah, supaya kamu mendapat rahmat. (Q.S. Al-Hujurat : 10)⁵²

Islam adalah agama yang mengajarkan teologi anti-kekerasan dan menyerukan kedamaian, yakni *rahmatan li al-'alamin*, atau kasih sayang

⁵² Al-Quran Surat AL-Hujurat Ayat 9 dan 10

bagi semesta alam. Al-Quran telah menjelaskan panduan praktis untuk mengelola perdamaian. *Pertama*, perintah untuk saling menjaga dan mempererat tali persaudaraan sebagaimana dalam QS al-Hujurat/49 ayat 10

Mediasi dalam islam disebut dengan Sulhu atau dalam bahas Arab (al-suhlu) yaitu memutuskan pertikaian. Para pihak pelaku akad dinamakan musalih. Dasar hukum sulhu atau mediasi dalam hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Abu Dawud yaitu:

عَوْفِ بْنِ عَمْرِو بْنِ اللَّهِ عِنْدَ بَنِي كَثِيرٍ حَدَّثَنَا الْعَدِيُّ غَامِرِ أَبُو حَدَّثَنَا الْخَلَّالُ عَلِيُّ بْنُ الْحَسَنِ حَدَّثَنَا
إِلَّا الْمُسْلِمِينَ بَيْنَ نَزْجِ الصُّلْحِ قَالَ وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ رَسُولَ أَنْ جَدِّهِ عَنْ أَبِيهِ عَنِ الْمُزْنِيِّ
داود اب و رواه [21]. حَرَامًا أَحَلَّ أَوْ حَلَالَ حَرَّمَ صُلْحًا

Artinya:

Telah menceritakan kepada kami (al-Hasan ibn Ali al-Khallal), telah menceritakan kepada kami (Abu Amir al 'Aqad), telah menceritakan kepada kami (Kasir ibn 'Abdullah ibn Amru ibn 'Auf al Muzani) dari (ayahnya) dari (kakeknya) bahwa Rasulullah saw. Bersabda: “Perjanjian damai antara orang-orang muslim itu diperbolehkan, kecuali perjanjian menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal.”

Berdasarkan uraian tersebut bahwa sulhu merupakan suatu proses perdamaian yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa yang dilakukan di luar pengadilan dengan persyaratan adanya orang-orang yang bersengketa dan sesuatu yang disengketakan seperti tanah atau benda lainnya dengan maksud untuk mencapai suatu hasil yang baik dan tidak

membuat salah satu pihak merasa dirugikan oleh hasil yang telah disepakati bersama-sama dalam proses mediasi atau perdamaian tersebut.⁵³



⁵³ <https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/561-mediasi-dalam-perspektif-q-s-al-hujurat-ayat-9-dan-10-serta-korelasinya> “Mediasi dalam Perspektif Q.S. Al Hujurat Ayat 9 dan 10 serta Korelas”nya”, diakses pada hari Senin, tanggal 23 Januari 2023, Pukul 13.12.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah oleh Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Dalam setiap kegiatan yang ada di dalam masyarakat antar individu atau kelompok pasti akan menemukan suatu perbedaan entah itu perbedaan pandangan, perbedaan pendapat atau bahkan perbedaan sudut pandang. Perbedaan tersebut dapat dikatakan wajar jika dapat diselesaikan dengan baik, tetapi jika tidak dapat diselesaikan dengan baik maka akan timbul suatu konflik atau biasa disebut dengan sengketa. Sengketa dalam hukum dapat diartikan sebagai permasalahan yang sering terjadi karena adanya perbedaan pendapat antar kelompok atau individu atau kesalahpahaman yang memperlakukan suatu objek tertentu yang melibatkan antara pihak satu dengan pihak lainnya serta timbul akibat hukum bagi keduanya. Munculnya perselisihan atau sengketa akan mendorong pihak yang bersengketa untuk mencari jalan keluar penyelesaian sengketa yang lebih adil, mudah serta kedua belah pihak merasa tidak ada yang dirugikan.⁵⁴

Seiring berjalannya waktu ke waktu, permasalahan sengketa tanah sudah tidak asing lagi bagi masyarakat atau bahkan sering dianggap wajar karena masalah sengketa yang melibatkan objek tanah ini sudah sering

⁵⁴ Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, Hal. 1

terjadi di wilayah masyarakat setempat. Biasanya sengketa tanah timbul karena ada salah satu pihak yang merasa dirugikan. Munculnya berbagai persoalan mengenai tanah menunjukkan bahwa penguasaan, penggunaan serta pemilikan tanah di Negara Indonesia belum terarah dan belum tertib karena masih banyak yang saling tumpang tindih dalam berbagai pihak yang berkepentingan. Fakta lain bahwa penguasaan kepemilikan tanah juga masih sangat timpang. Ada beberapa masyarakat yang memiliki tanah banyak dan menyebar dimana-mana, ada masyarakat yang memiliki tanah dalam jumlah yang sangat terbatas, serta ada juga masyarakat yang sama sekali tidak memiliki tanah satupun sekalipun.

Masalah tanah merupakan suatu masalah yang cukup sensitif dan rumit bagi para pihak yang bersengketa maupun pihak yang menyelesaikannya, karena masalah sengketa tanah selalu menyangkut di berbagai aspek kehidupan seperti aspek ekonomi, sosial serta politik.

⁵⁵Namun ada berbagai upaya atau cara yang dilakukan para pihak atau masyarakat untuk menghindari terjadinya sengketa. Upaya yang dapat dilakukan untuk menghindari hal-hal yang menyebabkan timbulnya sengketa antara lain:

- a. Bertanding, yaitu mencoba mengimplementasikan suatu penyelesaian yang lebih disenangi oleh salah satu pihak atas pihak lainnya yang bersengketa.

⁵⁵ Marwan Busyro dan Ridwan Rangkuti, *Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan*, Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Vo. 7, No. 2, 2020, Hal. 304.

- b. Mengalah, yaitu menerima segala aspirasi dari pihak lain yang bersengketa dan menurunkan aspirasi sendiri atau ego diri sendiri agar lebih lapang dada.
- c. Pemecahan masalah, yaitu mencari jalan keluar yang baik, adil dan benar agar saling memuaskan dan tidak merugikan kedua belah pihak.
- d. Menarik diri, yaitu memilih untuk meninggalkan keadaan sengketa, baik secara psikologis maupun secara fisik.
- e. Diam, yaitu apabila terjadi sengketa antara kedua belah pihak sama-sama tidak melakukan apapun, kedua belah pihak yang bersengketa sama-sama diam dan tenang.⁵⁶

Menurut penulis, penyebab sengketa tidak lain karena adanya perselisihan atau kurang puas dengan apa yang telah mereka miliki sehingga terjadilah perpecahan. Maka ada beberapa upaya untuk menghindari timbulnya sengketa salah satunya dengan cara mengalah.

Proses penyelesaian sengketa tanah dapat diselesaikan dengan berbagai cara. Penyelesaian sengketa tanah sendiri bertujuan untuk mendamaikan kedua belah pihak dalam persoalan sengketa tanah dengan menegakkan keadilan serta kepuasan bagi kedua belah pihak. Proses sengketa dapat diselesaikan melalui 2 cara, antara lain:

1. Penyelesaian sengketa yang dilakukan secara langsung dengan cara musyawarah

⁵⁶ Juwita Tarochi Boboy, dkk, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin*, Notarius, Vol. 13, Nomor 2, 2020, Hal. 815.

2. Penyelesaian sengketa melalui Badan Peradilan dengan cara mengajukan sengketa ke pengadilan umum baik secara pidana atau secara perdata. Akan tetapi penyelesaian melalui pengadilan dirasa kurang efektif karena banyak memakan waktu dan biayanya relatif besar.⁵⁷

Untuk menyelesaikan perselisihan sengketa terdapat beberapa pilihan cara penyelesaiannya. Proses penyelesaian dapat dibedakan menjadi 2, yaitu:

1. Proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi atau pengadilan
Proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi adalah proses penyelesaian antara pihak satu dengan pihak lain yang bersengketa yang dilakukan di hadapan pengadilan.
2. Proses penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi atau di luar pengadilan

Proses penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi adalah upaya kompromi atau proses tawar menawar yang biasa disebut dengan negosiasi antara kedua belah pihak yang saling berselisih untuk mendapat jalan keluar yang sama-sama saling menguntungkan atau tidak merugikan salah satu pihak. Dalam proses penyelesaian sengketa jalur non litigasi ini biasanya terdapat pihak ketiga untuk membantu menyelesaikan sengketa, yang bersifat netral tidak untuk memutuskan sengketa. salah satu

⁵⁷ Istijab, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Widya Yuridika Jurnal Hukum, Vol, 3, Nomor 1, (2018), Hal. 12.

proses yang ada dalam jalur non litigasi yaitu dengan proses mediasi.⁵⁸

Mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan proses musyawarah mufakat yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa. dalam prosesnya akan dibantu oleh mediator yang memiliki tugas untuk menengahi sebuah penyelesaian. Selama proses mediasi berlangsung, segala sesuatunya harus mendapat persetujuan dari pihak-pihak yang bersengketa.⁵⁹

Mediasi terbagi menjadi dua kategori yaitu:

1. Mediasi secara hukum adalah bagian dari proses penyelesaian melalui litigasi, hakim akan meminta kepada kedua belah pihak untuk berusaha menyelesaikan kasus sengketa dengan cara mediasi sebelum proses mediasi berlanjut. Sejak tahun 2002, mediasi sudah mulai diterapkan di Pengadilan Negeri di Indonesia, dengan terbitnya Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama menerapkan Lembaga Damai dengan tujuan untuk mencapai pembatasan kasasi substantif. Surat edaran tersebut mengatur sebagai berikut:

- a) mewajibkan seluruh hakim untuk bersungguh-sungguh dalam menyidangkan suatu perkara untuk

⁵⁸ Aris Prio Agus, dkk, *Op.Cit*, Hal. 10.

⁵⁹ Syahrizal Abbas, “*Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*”, Bandung: Prenada Media Group, 2009, Hal. 11.

mengusahakan perdamaian dengan ditetapkannya pasal 130 HIR/154 RBg.

- b) Hakim yang telah ditunjuk sebagai mediator dapat bertindak untuk membantu pihak-pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan suatu perkara sengketa agar mencapai perdamaian
- c) Hakim yang telah ditunjuk sebagai mediator oleh para pihak tidak bisa menjadi hakim majelis dalam suatu perkara yang dihadapi untuk menjaga objektivitas
- d) Jangka waktu yang digunakan untuk mendamaikan para pihak adalah tiga 3 bulan dan jangka waktu dapat Panjangjang, apabila ada alasan tertentu dari para pihak serta mendapat persetujuan Ketua Pengadilan Negeri.
- e) Apabila perdamaian telah tercapai, maka akan dituangkan dalam persetujuan tertulis yang ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa.⁶⁰

2. Mediasi Pribadi yaitu sengketa yang diatur oleh pihak-pihak yang bersengketa itu sendiri. Dalam prosesnya akan dibantu oleh mediator terkait atau mengikuti pendapat para ahli dengan teknik yang bermacam-macam, akan tetapi memiliki tujuan yang sama, yaitu untuk membantu para pihak dalam melakukan proses

⁶⁰ Asmawati, *Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jurnal Ilmu Hukum, 2014, Hal. 58-59.

negosiasi dalam penyelesaian sengketa tanah yang dihadapi agar mencapai kesepakatan untuk berdamai dan saling menguntungkan.⁶¹

Menurut penulis, mediasi secara hukum ataupun mediasi secara pribadi sama saja penanganannya, perbedaannya hanya dijangka waktunya saja. Mediasi tidak hanya dilakukan dalam ruang lingkup penegak hukum seperti advokat dan kepolisian, akan tetapi juga dapat dilakukan oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Badan Pertanahan Nasional merupakan pejabat yang bertanggung jawab untuk mengumpulkan hasil dan data analisis kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam menangani perkara, konflik ataupun sengketa. Penyelesaian secara mediasi dapat ditempuh apabila kedua belah pihak setuju dan bersedia untuk diselesaikan dengan proses mediasi. Dalam pasal 37 ayat 2 Perkebun No. 11 Tahun 2016 menyatakan bahwa jika ada salah satu pihak menolak untuk dilakukan proses mediasi maka proses penyelesaian akan diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Demikian pula dalam pasal 39 ayat 3 dan 4 Perkebun No. 11 Tahun 2016 menyatakan bahwa jika dalam proses mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satu pihak yang bersengketa, maka pelaksanaan akan ditunda agar semua para pihak yang bersengketa dapat hadir. Apabila setelah tiga kali secara patut para pihak yang bersengketa tidak hadir dalam proses mediasi, maka mediasi akan

⁶¹ *Ibid*, Hal. 60.

dibatalkan dan para pihak dipersilahkan untuk menyelesaikan konflik atau sengketa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁶²

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, telah membentuk satu kedeputian untuk menangani khusus kasus konflik, sengketa, serta perkara pertanahan yaitu Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada tingkat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) serta Seksi Sengketa. Dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2008 tentang Badan Pertanahan Nasional yaitu penanganan masalah dan pengkajian, sengketa, perkara serta konflik dalam bidang pertanahan. BPN memiliki cita-cita dalam 11 Agenda Prioritas BPN yang isinya antara lain:

1. Menyelesaikan dan menangani masalah, konflik, perkara dan sengketa pertanahan secara sistematis
2. Memastikan penguatan hak rakyat atas tanah
3. Meningkatkan partisipasi pemberdayaan masyarakat serta menangani masalah KKN

⁶² Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah, *BPN Sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016*, Sosiohumaniora, Vol. 19, Nomor 2, 2017, Hal. 99.

4. Membangun suatu kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan nasional
5. Meningkatkan pelaksanaan pendaftaran tanah dan pelayanan serta sertifikasi tanah secara keseluruhan di seluruh wilayah Indonesia
6. Membenahi kelembagaan Badan Pertanahan Nasional
7. Memperbarui dan mengembangkan hukum, politik dan kebijakan tanah
8. Membangun pemilikan tanah berskala besar
9. Membangun sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia
10. Menyelesaikan suatu sengketa pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam
11. Melakukan peraturan perundang-undangan pertanahan yang telah ditetapkan secara konsisten.

Adapun panduan operasional Badan Pertanahan Nasional tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Pasal 4 kantor wilayah ini terdiri dari:

- a. Bagian Tata Usaha
- b. Bagian Survei dan Pemetaan
- c. Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran
- d. Bidang Penataan dan Pemberdayaan

- e. Bidang Pengadaan Tanah dan Pemberdayaan, dan
- f. Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa⁶³

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa:

1. Untuk memberikan kepastian hukum guna menyelenggarakan kebijakan pertanahan yang merupakan salah satu tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
2. Bahwa ketentuan mengenai penyelesaian kasus pertanahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dalam pelaksanaannya masih belum efektif sehingga perlu diganti.
3. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan⁶⁴

⁶³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

⁶⁴ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Sengketa

Dengan demikian, menurut penulis Peraturan Menteri tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan masih perlu diganti karena dalam peraturannya pun menjelaskan bahwa pelaksanaannya masih belum efektif.

Penyelesaian sengketa tanah terbagi menjadi 2 bagian yaitu penyelesaian litigasi dan non litigasi. Penyelesaian non litigasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional mengacu pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang mana salah satu metode proses penyelesaian yang diterapkan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah mediasi. Mediasi dalam praktiknya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional jarang sekali dituangkan dalam laporan maupun dibuka ke publik, sehingga efektivitas proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional sangat sulit diketahui oleh pemerintah pusat maupun publik, dan tentunya dalam kondisi tersebut sangat sulit untuk mengetahui sejauh mana proses mediasi yang dilakukan, serta hal-hal yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam mengatasi kendala atau kesulitan penyelesaian sengketa pertanahan dan mencari solusi guna menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan yang terjadi.⁶⁵ Dalam penyelesaian masalah atau konflik yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional harus diperlukan kinerja yang terukur dan

⁶⁵ Adila Hana Widiastari, dkk, *Efektivitas Mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional*, *Supremasi: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Hukum, & Pengajarannya*, <https://ojs.unm.ac.id/supremasi>, Vol. 16, Nomor 2, 2021, Hal. 348-349

baik dalam menangani sengketa pertanahan. Peran Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa dalam menyelesaikan masalah pertanahan yaitu dimulai dari menerima aduan masyarakat, setelah itu melakukan analisis sengketa serta pengumpulan data, kemudian melakukan pemeriksaan lapangan, kemudian menerbitkan keputusan penyelesaian sengketa yang merupakan Keputusan Pembatalan Hak dan Keputusan Pembatalan Sertifikat apabila dalam administrasi terdapat suatu kecacatan serta Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai mediator kepada para pihak yang bersengketa.⁶⁶ Penyelesaian sengketa melalui proses mediasi akan ditangani langsung oleh Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara yang dikoordinasikan oleh Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan. Tugas Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara yaitu menyiapkan bahan bimbingan teknis, pemantauan, koordinasi, pelaksanaan, penyelesaian serta penanganan kasus sengketa pertanahan, serta menyiapkan pembatalan hak atas tanah yang didasarkan pada putusan Pengadilan atau hasil perdamaian serta pelaporan dan evaluasi. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara berperan sebagai moderator. Penanganan sengketa melalui proses mediasi memiliki dua prinsip utama yaitu:

1. Kebenaran formal yang dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan

⁶⁶ Sitohang, E., dan Siambaton, T. *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah*, Jurnal Hukum Patik, Vol. 10, No. 1, 2021, Hal. 68.

2. Para pihak yang bersengketa memiliki keinginan yang bebas terhadap objek yang disengketakan.⁶⁷

Mediasi dalam Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang resmi dibentuk sejak tahun 2004. Penyelesaian mediasi dalam Kantor Pertanahan ATR/BPN terdapat di sub Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara pertanahan, dibawah Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Adapun cara-cara pengajuan proses mediasi di Kantor Pertanahan ATR/BPN oleh Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa antara lain:

1. Membuat pengaduan secara tertulis
2. Mengajukan permohonan kepada kantor pertanahan
3. Pihak BPN akan menganalisa permasalahan yang diajukan oleh pemohon
4. Pihak BPN akan melakukan resume permasalahan
5. Melakukan klarifikasi, yang berpotensi masuk kewenangan BPN atau tidak, jika masuk maka akan dilanjutkan ke tahap berikutnya
6. Diskusi dengan para pihak apakah mau melanjutkan proses mediasi atau tidak
7. Setiap para pihak harus memiliki solusi
8. Pertemuan selanjutnya para pihak membawa tawaran masing-masing, jika tidak berhasil maka akan dilimpahkan ke Pengadilan untuk menangani kasus sengketa.

⁶⁷ Rosiana dan Junaidi Tarigan, *Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi*, *Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Vol. 4, No. 2, 2022, Hal. 35-36.

Dalam mediasi, yang menjadi moderator adalah kepala kantor, kepala seksi pengendalian sengketa, penanganan sengketa serta analis penanganan sengketa. Di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang, yang bersertifikasi ada 4 dari 6 yang ada. Potensi mediator yg tidak bersertifikasi itu sebetulnya universal, siapa saja boleh asalkan memiliki keterampilan. Pihak Kantor Pertanahan ATR/BPN di Kota Semarang sendiri belum pernah mengundang mediator dari luar. Pada proses mediasi menghadirkan notaris itu tergantung urgensinya, jika permasalahannya ada kaitannya dengan surat pertanahan yg dibuat maka boleh menghadirkan.

Pada saat proses mediasi, para pihak tidak dianjurkan untuk berbicara hak masing-masing, akan tetapi kepentingan bersama kedua pihak untuk mendapatkan hasil yang baik dan dilakukan secara damai. Selama kepentingan itu terakomodir, maka mediasi akan berlangsung dengan baik. Dalam mediasi pun para pihak harus membawa atau menyiapkan materiil pada saat akan melakukan mediasi, antara lain:

1. Permasalahan apa sajakah yang akan dibahas pada saat mediasi berlangsung
2. Kepentingan yang dibawa dalam forum mediasi
3. Tidak membicarakan hak masing-masing pihak
4. Dalam mediasi membutuhkan kompromi

Jika ada kebuntuan terkait proses mediasi, maka mediator akan menyuruh para pihak untuk melanjutkan permasalahannya ke jalur hukum atau

Pengadilan. Di Kantor Pertanahan ATR/BPN yang ditangani oleh Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa Kota Semarang, dalam 1 tahun sudah 40an penyelesaian sengketa menggunakan proses mediasi dengan hasil 30 persen berhasil, sedangkan yang berujung ke pengadilan sekitar 70 persen. BPN bersifat toritatif, sehingga prodak medisi bukan prodak hukum yang mengikat hanya, membuat surat perjanjian bawah tangan dan didaftarkan notariil dan dijadikan suatu perjanjian outentik. Berita acara yang dibuat BPN hanya untuk pegangan BPN saja untuk pertanggungjawaban, entah hasilnya selesai atau tidak selesai.⁶⁸

Melalui prosedur atau tahapan penyelesaian sengketa dimulai dari pihak yang bersengketa melaporkan gugatannya ke kantor ATR/BPN, kemudian dari laporan tersebut akan dibuatkan surat rekomendari oleh Seksi Bagian Tata Usaha yang ditujukan ke Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara untuk menangani permasalahannya. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara akan membuat pemanggilan bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk mengadakan negosiasi agar menemukan titik terang kesepakatan. Setelah terjadi kesepakatan antara para pihak untuk dilakukannya penyelesaian sengketa melalui proses mediasi, maka Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara akan membuat berita acara untuk melakukan proses mediasi. BPN atau mediator setelah dibuatnya berita acara akan melakukan mediasi dengan para pihak yang bersengketa untuk memperoleh putusan yang saling menguntungkan dan tidak merugikan

⁶⁸ Wawancara dari bapak Dian Puri Winasto, S.H. Selaku Pranata Pertanahan Pertama Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan.

para pihak. Apabila putusan yang diberikan oleh moderator atau BPN telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka putusan akan ditindaklanjuti. Setelah ditindaklanjuti, putusan wajib ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa, mediator, serta para saksi-saksi.⁶⁹

Inti dari proses atau tahapan mekanisme pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah oleh Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional antara lain:

1. Menyepadankan pemahaman. Kedua belah pihak yang bersengketa akan diminta untuk menyampaikan permasalahan yang ada serta memilih alternatif penyelesaian sengketa tanah yang ditawarkan, sehingga akan ada titik terang untuk menyelesaikan permasalahan dan proses negosiasi akan selalu fokus pada persoalan tersebut. Badan Pertanahan Nasional atau mediator harus memberikan koreksi yang tidak menyudutkan salah satu pihak jika permasalahan yang telah disepakati itu tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan agar tidak terjadi kekeliruan.
2. Menentukan agenda musyawarah. Agenda musyawarah harus ditentukan agar proses musyawarah atau diskusi dapat teratasi dengan baik serta tetap fokus pada persoalan mediator, karena menjadi seorang mediator harus netral dan tidak terbawa suasana atau terpancing oleh para pihak yang bersengketa.

⁶⁹ Herwandi, *Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, Hal. 70-72.

Sebagai mediator harus menyusun agenda musyawarah yang meliputi alokasi waktu, jadwal diskusi, serta substansial permasalahan yang perlu mendapat persetujuan dari para pihak. Sebagai pihak yang bersengketa dapat memilih penyelesaian sengketa yang diinginkan. Misalnya, tanah akan tetap dipegang oleh pihak yang seharusnya berhak meminta ganti rugi ke pihak lain atau bahkan membiarkan batas tanah tersebut serta dapat diselesaikan dengan cara negosiasi. Mediator Badan Pertanahan Nasional dapat melakukan tahap negosiasi dengan cara sebagai berikut:

1. Negosiasi atau tawar-menawar dalam opsi yang telah ditetapkan. Disini akan muncul suatu kondisi yang tidak diinginkan, maka sebagai mediator harus mengingatkan kepada para pihak agar tetap fokus pada permasalahan yang dihadapi.
2. Sesi berbicara secara pribadi terhadap salah satu pihak harus mendapat persetujuan dan sepengetahuan pihak lawan.
3. Dalam waktu yang berbeda, proses negosiasi harus dilakukan secara berulang-ulang.
4. Hasil dari tahap negosiasi adalah serangkaian pilihan yang akan dijadikan sebagai alternatif penyelesaian sengketa para pihak yang berkonflik.⁷⁰

⁷⁰ *Ibid*, Hal. 359.

B. Faktor Penghambat serta Kelemahan dan Kelebihan Proses Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah oleh Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Dalam suatu proses mediasi yang dilakukan oleh Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa di Kota Semarang tentunya ada beberapa masalah yang datang untuk menghambat jalannya proses mediasi. Proses mediasi tidak selalu berjalan mulus dan damai, pasti ada beberapa dari salah satu pihak yang menyelewang dalam proses mediasi. Mediasi memang mencari jalan keluar secara damai dengan adil dan tidak memberatkan salah satu pihak, akan tetapi dalam prosesnya, tentu tidak mudah untuk menyatukan para pihak berdamai. Pasti ada perdebatan-perdebatan yang sama-sama menginginkan keadilan. Faktor penghambat proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Semarang dibagi menjadi dua yaitu:

1. Masyarakat tidak terlalu paham makna mediasi tersebut, sehingga di negara Indonesia, angka keberhasilan mediasi kurang dari 40 persen. Sedangkan di negara maju, angka keberhasilan mediasi mencapai 60 persen.
2. Para pihak masih banyak yang ingkar terhadap hasil kesepakatan mediasi yang telah dilaksanakan.⁷¹

Dalam pengadilan, mediator memiliki kewenangan untuk menyatakan bahwa proses mediasi telah gagal apabila salah satu pihak yang bersengketa atau kuasa hukumnya tidak hadir dalam pertemuan

⁷¹ Wawancara dari bapak Dian Puri Winasto, S.H. Selaku Pranata Pertanahan Pertama Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan

proses mediasi dengan jadwal yang telah ditentukan yang telah disepakati oleh para pihak selama lebih dari jangka waktu yang telah ditetapkan. Sedangkan mediasi yang dilakukan oleh BPN tidak memiliki kewenangan untuk memutus penyelesaian sengketa.⁷²

Penyelesaian non litigasi dengan proses perdamaian diluar pengadilan menjadi dasar penanganan penyelesaian sengketa tanah oleh BPN melalui proses mediasi. Mediasi tidak selamanya mencapai kedamaian jika kesepakatan antara kedua belah pihak yang bersengketa dalam proses mediasi belum tercapai. Mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional mengandung kelemahan serta kelebihan.

Kelemahan mediasi yang dilakukan oleh ATR/BPN antara lain:

1. Cara untuk memperkuat suatu kedudukan BPN sebagai mediator diperlukan adanya dukungan sportif dari pihak-pihak yang bersengketa serta objektivitas BPN dalam menangani kasus sengketa yang berpangkal pada produk BPN atau sertifikat
2. Hasil mediasi yang dilakukan oleh ATR/KBPN yang telah dicantumkan dalam kesepakatan perdamaian dan berita acara pelaksanaan proses mediasi harus diajukan kepada Pengadilan untuk memperoleh kekuatan sebagai akta perdamaian dengan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa melalui gugatan.

⁷² Sri Hajati, dkk, *Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Efisiensi dan Berkepastian Hukum*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 14, No. 1, 2014, Hal. 46.

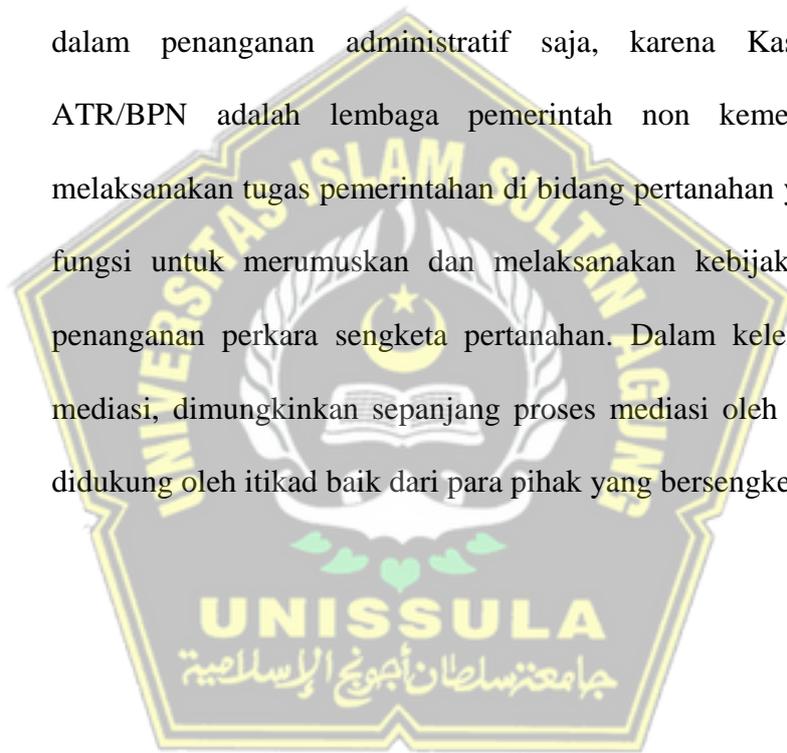
3. BPN tidak memiliki kewenangan untuk membuat putusan penyelesaian yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat karena BPN bukanlah lembaga penyelesaian sengketa.
4. Proses mediasi dalam persoalan pertanahan oleh Kantor Pertanahan ATR/KBPN sebagai bentuk penyelesaian sengketa pertanahan yang bertujuan untuk keadilan dalam pemilikan, penguasaan, penggunaan, serta pemanfaatan tanah dan kepastian hukum masih menjadi keniscayaan karena harus memerlukan itikad baik dan dukungan pihak-pihak yang bersengketa serta objektivitas Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan persoalan sengketa tidak bisa diukur karena sengketa tanah berpangkal pada sertifikat sebagai produk BPN

Kelebihan proses mediasi oleh Kantor Pertanahan ATR/BPN antara lain:

1. Para pihak yang bersengketa akan terhindar dari proses litigasi atau penyelesaian melalui pengadilan dengan jangka waktu yang tidak memungkinkan.
2. Proses mediasi oleh BPN dilakukan dengan cara cepat, terjangkau murah karena proses mediasi hanya ditetapkan dengan jangka waktu selama 30 hari serta dengan proses yang sederhana dan tidak berbelit-belit.
3. Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap keputusan pembatalan hak sertifikat,

hak atas tanah, buku tanah, keputusan perubahan data pada sertifikat, surat ukur, serta daftar umum lainnya.

Kelemahan dan kelebihan proses mediasi yang dilakukan oleh Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa di Kota Semarang dalam penyelesaian sengketa tanah non litigasi atau di luar pengadilan, dapat dikemukakan bahwa, Kasubsi dalam kasus pertanahan cukup berperan dalam penanganan administratif saja, karena Kasubsi Kantor ATR/BPN adalah lembaga pemerintah non kementerian yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan yang memiliki fungsi untuk merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang penanganan perkara sengketa pertanahan. Dalam kelemahan proses mediasi, dimungkinkan sepanjang proses mediasi oleh kasubsi harus didukung oleh itikad baik dari para pihak yang bersengketa. ⁷³



⁷³ Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah, *Op.Cit.*, “BPN Sebagai Moderator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016”, Hal. 103-104.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. Proses mekanisme pelaksanaan proses mediasi yang dilakukan oleh Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa di Kota Semarang yaitu menyepadankan pemahaman antara pihak-pihak yang bersengketa, sehingga pelaksanaan proses mediasi akan berjalan dengan baik serta menentukan agenda musyawarah proses musyawarah dapat teratasi dengan baik dan tetap fokus pada persoalan mediator, sehingga mediator tidak terpancing suasana dan bersifat netral.
2. Faktor-faktor penghambat proses mediasi dalam sengketa tanah yaitu kurang kesadaran masyarakat Indonesia mengenai makna mediasi, sehingga di Indonesia angka keberhasilannya kurang dari 40 persen serta pihak-pihak yang mengikuti proses mediasi masih banyak yang ingkar dan tidak patuh terhadap proses yang telah dilaksanakan. Kelemahan mediasi yang dilakukan oleh BPN yaitu BPN perlu adanya dukungan sportifitas dari para pihak serta objektivitas BPN dalam menangani kasus sengketa selalu berpangkal pada produk BPN atau sertifikat, proses mediasi harus diajukan kepada Pengadilan untuk mendapat kekuatan sebagai akta perdamaian. BPN tidak memiliki tugas atau kewenangan untuk membuat putusan penyelesaian sengketa,

proses mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan ATR/BPN bertujuan untuk keadilan dalam kepemilikan, sehingga perlu itikad baik dan dukungan dari pihak yang bersengketa. Kelebihan mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yaitu pihak yang bersengketa terhindar dari proses di luar persidangan, proses mediasi dilakukan secara sederhana, cepat, dan murah, serta Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk mengoreksi keputusan pembatalan hak sertifikat, hak atas tanah, serta daftar umum lainnya.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, penulis akan memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah

- Perlu dibuatnya aturan tegas mengenai para pihak yang beritikad tidak baik yang secara sengaja menggagalkan jalannya proses penyelesaian sengketa.
- Perlu memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah agar masyarakat mengenal dan lebih mengerti bagaimana melaksanakan proses mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.

2. Bagi Masyarakat

Diperlukan dukungan penuh dalam proses mediasi serta itikad baik dari para pihak yang bersengketa agar proses penyelesaian berjalan dengan lancar



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

Q.S. Asy-Syura Ayat 40

Q.S. Al-Hujurat Ayat 9 dan 10

B. Buku

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

Al-Alabij Adijani. *Perwakafan Tanah di Indonesia Dalam Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.

Arba. *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.

Erwiningsih W. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2009.

Harahap K. *Hukum Acara Perdata*, Cet 4, PT. Grafitri, Bandung, 2015.

Harsono Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djamban, Jakarta, 2007.

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

Margono Suyud. *Alternatife Dispute Resolution & Arbitrase – Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2000.

Murad R. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Mandar Maju, Bandung, 1991.

- Parlindungan A.P. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 2015.
- Putro Mulyo. *Pluralisme Hukum dan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Fokus Media, Bandung, 2002.
- Rhiti Hyronimus. *Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup*, Universitas Atmajaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2006.
- Sahnan. *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016.
- Saleh Wantjik. 1982. *Hak Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Santoso A.P, dkk. *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Pustakabarupress, Yogyakarta, 2021.
- Santoso Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015.
- Santoso Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.
- Santoso Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Perandamedia, Jakarta, 2010.
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005.
- Sitorus Oloan dan H.M Zaki Sierrad. *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasinya*, Mitra Kebijakan Tanah, Yogyakarta, 2006.
- Soerodjo Irawan. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2014.

- Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002.
- Usman Rachmadi. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- W. Maria S. Sumardjono et al. *Mediasi Sengketa Tanah*, Kompas, Jakarta, 2008.
- Widayana.I.M. *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, PT. Fikahati Aneksa, Jakarta, 2009.
- Wignjosoebroto S, *Wacana Pembaruan Hukum Di Indonesia*. Ford Foundation & HuMa, Jakarta, 2007.
- Yamin Muhammad dan Rahim Lubis. *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*. Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004.

C. Undang-Undang

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Hak Milik.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Sengketa
- Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

D. Jurnal

- Adila Hana Widiastari,dkk, 2021, *Efektivitas Mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, Supremasi: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Hukum, & Pengajarannya*, Vol. 16, Nomor 2.

- Asmawati, 2014, *Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 5.
- Eva Mardalena, 2022, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang Perspektif Hukum Islam*, Qiyas, Vol. 7, No. 2.
- Idris Talib, 2013, *Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi*, Lex, et Societatis, Vol. 1, Nomor 1.
- Iga Rosalina, *Efektivitas Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat Mandiri Perkotaan Pada Kelompok Pinjaman Bergulir Di Desa Mantren Kes Karangrejo Kabupaten Madetaan*. Jurnal Efektivitas Pemberdayaan Masyarakat, Vol. 01 No. 01.
- Istijab, 2018, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Widya Yuridika Jurnal Hukum, Vol, 3, Nomor 1
- Juwita Tarochi Boboy, dkk, 2020, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin*, Notarius, Vol. 13, Nomor 2.
- Marwan Busyro dan Ridwan Rangkuti, 2020, *Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan*, Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Vo. 7, No. 2.

- Mudjiono, 2007, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*, Jurnal Hukum, Vol. 14 No. 3.
- Nia Kurniati, 2016, *Mediasi-Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah*, Sosiohumaniora, Vol, 18, Nomor 3.
- Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah, 2017, *BPN Sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016*, Sosiohumaniora, Vol. 19, Nomor 2.
- Pahlefi, 2014, *Analisis Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Agraria*, Majalah Hukum Forum Akademika, Vol. 25.
- Riska Fitriani, 2017, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Dalam Masyarakat Adat Melayu Riau*, Riau Law Journal, Vol. 1.
- Rosiana dan Junaidi Tarigan, 2022, *Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi*, Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia, Vol. 4, No. 2.
- Sitohang, E., dan Siambaton, T. 2021, *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah*, Jurnal Hukum Patik, Vol. 10, No. 1.
- Sri Hajati, dkk, 2014, *Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Efisiensi dan Berkepastian Hukum*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 14, No. 1.

Wahyu Pratama, 2015, *Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Vol, 3.

E. Internet

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/penyelesaian>. Hasil Pencarian

Penyelesaian-KBBI Daring diakses pada 07 September 2022

<https://kbbi.kata.web.id/sengketa/> diakses pada 07 September 2022, Pukul 15.35.

<https://kbbi.web.id/tanah> diakses pada 07 September 2002, Pukul 19.20.

https://id.m.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional#:~:text=Kementerian%20Agraria%20dan%20Tata%20Ruang,dengan%20ketentuan%20Operaturan%20perundang%20Dundangan. Diakses pada tanggal 30 Mei 202, pukul 08.20.

<https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/hak-hak-atas-tanah-yang-dapat-dimiliki-warga-negara-asing-atau-badan-hukum-asing-di-indonesia/#:~:text=Hak%20atas%20tanah%20adalah%20suatu,diberikan%20wewenang%20untuk%20menggunakan%20tanah>, diakses pada tanggal 1 Oktober 2022 pukul 10.55.

<https://www.pa-sentani.go.id/publikasi/arsip-artikel/248-alternatif-penyelesaian-sengketa-berdasarkan-al-quran> “Alternatif Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Al Quran”, diakses pada hari Senin, tanggal 23 Januari 2023, Pukul 12.26.

<https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/561-mediasi-dalam-perspektif-q-s-al-hujurat-ayat-9-dan-10-serta-korelasinya> “Mediasi dalam Perspektif Q.S. Al Hujurat Ayat 9 dan 10 serta Korelasinya”, diakses pada hari Senin, tanggal 23 Januari 2023, Pukul 13.12.

F. Tesis

Herwandi, 2010, *Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.

