

**PENYELESAIAN SENGKETA BATAS KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN DEMAK**

Skripsi

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



Diajukan oleh:

Muhammad Aldi Kurniawan

NIM : 30302000193

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

**PENYELESAIAN SENGKETA BATAS KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN DEMAK**



Diajukan oleh:

Muhammad Aldi Kurniawan

NIM : 30302000193

UNISSULA

جامعة سلطان أبو جعفر الإسلامية

Telah Disetujui:

Pada Tanggal, 23 - 11 - 2023

Dosen Pembimbing:

Dr. H. Umar Maruf, SH., Sp.N., M.Hum

NIDN. 06-1702-6801

**PENYELESAIAN SENGKETA BATAS KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN DEMAK**

Dipersiapkan dan disusun oleh
Muhammad aldi kurniawan
NIM : 30302000193

Telah dipertahankan didepan tim penguji
Pada tanggal 29 November 2023
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim penguji

Ketua



Dr. Arpangi, S.H., M.H

06-1106-6805

Anggota



H. Winanto, S.H., M.H

NIDN. 06-1805-6502

Anggota



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

NIDN. 06-1702-6801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 06-20046701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Belajar tanpa berpikir itu tidak ada gunanya, tapi berpikir tanpa belajar itu sangat berbahaya” (Bung Karno)

“Karena itu, ingatlah kamu kepada-Ku, niscaya aku ingat pula kepadamu, dan bersyukurlah kepada-Ku dan janganlah kamu mangingkari nikmat-Ku.” (QS. Al-Baqarah : 152)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya, Ibu Nur Cholifah yang merupakan sosok ibu kebanggaan bagianak-anaknya dan Bapak Nur Kondi, bapak yang akan dan selalu menjadi kebanggaan anak-anaknya
2. Kedua kakak saya, Mas Aris Setiawan, dan Dek Acha sosok saudara yang telah merawat adiknya ini, dan akan selalu di garda terdepan dalam memberikan dukungan serta selalu siap menjadi tempat berkeluh kesah
3. Almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah menjadi Kawah Candradimuka untuk belajar banyak hal, mulai dari keilmuan sampai kehidupan.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Aldi Kurniawan

NIM : 30302000193

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

**PENYELESAIAN SENGKETA BATAS KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
DEMAK**

adalah benar hasil karya saya 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, 6 Desember 2023



Kurniawan

30302000193

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Aldi Kurniawan

NIM : 30302000193

Program Studi : S1 Ilmu Hukum

Fakultas : Fakultas Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

PENYELESAIAN SENGKETA BATAS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan 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 atau 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.

Semarang, 6 Desember 2023

Yang menyatakan,



Muhammad Aldi Kurniawan

Kata Pengantar

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT Sang Maha Segalanya, atas seluruh curahan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA BATAS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK”** dengan tepat waktu. Skripsi ini ditulis dalam rangka memenuhi syarat untuk mencapai gelas Sarjana Hukum pada Program Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam penyelesaian skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan baik bimbingan dan arahan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada kedua orang tua yang telah memberikan dukungan kepada penulis. Untuk itu penulis menyampaikan banyak terima kasih kepada:

1. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Ketua Umum Yayasan Badan Waqaf Sultan Agung.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku Kaprodi S1 Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hhukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Dr. Arpangi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Dr. H. Umar Ma'ruf. SH., Sp.N., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya ditengah kesibukan beliau, memberikan pengarahan kepada penulis dalam proses penulisan skripsi ini.
8. Ketua dan penguji
9. Dr. Denny Suwondo, S.H.,M.H, selaku Dosen Wali yang memberikan bimbingan dan bantuan selama penulis menempuh studi di Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
10. Saudara-saudara penulis, kak M Aris Setiawan dan adik Acha Pradita Putri, yang selalu percaya kepada penulis.
11. Teman-teman SUPREMA yang telah membantu penulis dan memberi semangat selama menempuh studi di Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.

Akhir kata penulis ucapkan terima kasih semua pihak yang membantu. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan berjuta karunianya dalam semua kebaikan kita serta diberikan balasan yang baik.

Penulis juga menyadari penyusunan skripsi ini jauh dari kata sempurna karena keterbatasan kemampuan dan ilmu pengetahuan yang dimiliki oleh penulis, penulis memohon maaf dan bersedia menerima kritikan.

Terakhir, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi siapa saja yang membacanya.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
ABSTRAK.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I (PENDAHULUAN)	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Terminologi.....	8
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Kependulisan.....	16
BAB II (TINJAUAN PUSTAKA)	
A. Tinjauan Umum Tanah.....	18
1. Pengertian Tanah.....	18
2. Fungsi Tanah.....	19
3. Hak Atas Tanah.....	20
B. Tinjauan Umum Sengketa Tanah.....	23
1. Pengertian Tanah.....	23
2. Jenis Jenis Tanah.....	25
C. Tinjauan Umum Pengaturan Batas Kepemilikan Tanah.....	28
1. Batas Kepemilikan Tanah.....	28
2. Pelaksanaan Pemasangan Batas.	31

D. Tinjauan Umum Tentang Mediasi.....	33
1. Pengertian Mediasi.....	33
2. Pengertian Mediator.....	37
3. Prinsip-Prinsip Mediasi.....	38
E. Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Islam.....	41
1. Hal Miskyah : Hak Milik.....	41
2. Hak Ijarah : Hak Sewal.....	42
3. Hak Muyara'ah : Hak Pakai - Hak Bagi Hasil.....	43

BAB III (HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN)

A. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Sengketa Batas Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	45
1. Deskripsi Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.....	45
2. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Sengketa Batas Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	54
a. Faktor Keterbatasan Sumber Daya Lahan	54
b. Faktor Kurang Teliti Dalam Peralihan Hak Atas Tanah	55
c. Faktor Kepentingan	55
d. Faktor Batas Tidak Jelas.....	56
B. Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.....	58
1. Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kabupaten Demak.....	58
a. Pra Mediasi.....	61
1) Pengaduan	61
2) Analisis Masalah.....	65
b. Proses Mediasi.....	67
1) Persiapan.....	67
2) Undangan	71
3) Kegiatan Awal Mediasi.....	71
4) Menyamakan Pemahaman Dan Menetapkan Agenda Musyawarah.....	74
5) Identifikasi Kepentingan.....	74
6) Generalisasi Opsi-Opsi Para Pihak.....	78
7) Penentuan Opsi Yang Dipilih	79
8) Negosiasi Akhir.....	79

BAB IV (PENUTUP)

A. Kesimpulan.....	82
B. Saran.....	83

DAFTAR PUSTAKA.....	84
---------------------	----



DAFTAR LAMPIRAN

A. Gambar-Gambar

Gambar 1. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. **Halaman 89**

Gambar 2. Surat Berita Acara Pelaksanaan Mediasi. **Halaman 90**

Gambar 3. Surat Berita Acara Pelaksanaan Mediasi. **Halaman 91**

Gambar 4. Surat Berita Acara Pelaksanaan Mediasi. **Halaman 92**

Gambar 5. Surat Berita Acara Pelaksanaan Mediasi. **Halaman 93**



ABSTRAK

Penyelesaian sengketa batas kepemilikan melalui mediasi merupakan bentuk alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Mediasi telah tumbuh dan berkembang sejalan dengan tumbuhnya keinginan manusia menyelesaikan sengketa secara cepat, dan memuaskan kedua belah pihak. Metode ini memberikan kesempatan kepada para pihak untuk berperan mengambil inisiatif guna menyelesaikan sengketa yang dibantu pihak ketiga sebagai mediator. Prinsip mediasi adalah sama-sama menang sehingga para pihak yang terlibat sengketa merasakan tidak adanya pihak yang merasa menang dan yang kalah. Mediasi bukan hanya mempercepat proses penyelesaian sengketa tetapi juga menghilangkan dendam dan memperteguh hubungan silaturahmi. Tujuan dalam penelitian ini adalah 1) Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan sengketa batas kepemilikan hak atas tanah. 2) Untuk mengetahui penyelesaian sengketa batas kepemilikan hak atas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian sosiologis. Spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif. Metode pengumpulan datanya untuk data primer adalah dengan wawancara dan untuk sekundernya dengan cara pustaka dikaji dan di analisis. Tempat lokasi penelitian adalah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Metode analisisnya adalah analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini adalah menunjukkan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan sengketa batas kepemilikan di Kabupaten Demak Adalah Faktor Keterbatasan Sumber Daya Lahan, Kurang Teliti Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, kepentingan, dan batas tidak jelas. Dengan sengketa yang di akibatkan faktor tersebut, maka yang harus dilakukan adalah menggunakan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, dalam mediasi ini terdapat mekanismen dan tahapan yang akan dilalui yaitu mulai dengan pre-mediasi yang didalamnya terdapa pengaduan yang selanjutnya akan dianalisis masalah untuk proses mediasi sampai ke hasil mediasi.

Kata Kunci : Sengketa Tanah, Batas kepemilikan, Mediasi.

ABSTRACT

Settlement of ownership boundary disputes through mediation is an alternative form of dispute resolution outside of court. Mediation has grown and developed in line with the growing human desire to resolve disputes quickly and to the satisfaction of both parties. This method provides an opportunity for the parties to take the initiative to resolve the dispute with the assistance of a third party as a mediator. The principle of mediation is win-win so that the parties involved in the dispute feel that there is no winner or loser. Mediation not only speeds up the dispute resolution process but also eliminates resentment and strengthens friendly relations. The objectives of this research are 1) To determine the factors that cause disputes over land ownership boundaries. 2) To find out the resolution of land ownership boundary disputes through mediation at the Demak Regency Land Office.

The research method used is a sociological research method. Research specifications use descriptive. The data collection method for primary data is by interviews and for secondary data the literature is reviewed and analyzed. The research location is at the Demak Regency Land Office. The analysis method is qualitative analysis.

The results of this research show that the factors that cause disputes over ownership in Demak Regency are limited land resources, lack of care in transferring land rights, interests and unclear boundaries. With disputes resulting from these factors, what must be done is to use mediation at the Demak Regency Land Office. In this mediation there are mechanisms and stages that will be followed, namely starting with pre-mediation in which there is a complaint and then the problem will be analyzed for the mediation process until to the outcome of the mediation.

Keywords: Land Dispute, Ownership Limits, Mediation.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kulit bumi tempat untuk hidup manusia sekaligus aset yang sangat berharga dalam kehidupan atas aktivitas sehari-hari. Fungsi tanah di Indonesia sendiri nilainya semakin tinggi yang dikarenakan kebutuhan manusia sekarang semakin meningkat akan membawa akibat terhadap meningkatnya masalah pertanahan. Tanah juga merupakan sumber penghidupan bagi masyarakat yang mencari nafkah melalui sumber pertanian, perkebunan, dan pertambangan. Oleh sebab itu, tanah merupakan salah satu sumber daya yang berperan penting terhadap keberlangsungan kehidupan manusia, bahkan ada pepatah Jawa mengatakan “*sedumuk batuk senyari bumi*” yang mempunyai makna bahwa tanah adalah suatu yang harus dipertahankan karena menyangkut harga diri.

Tanah adalah harta pusaka, apalagi suatu tanah tersebut merupakan sebagai tanah tempat seseorang dilahirkan. Tak boleh ada orang lain yang menguasai. Suatu kepemilikan atas tanah dan jaminan negara terhadapnya sudah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945, yaitu “*Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”¹.

¹ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional, Jakarta, Hlm. 22

Dengan semakin tingginya nilai akan tanah dan sangat berharga bagi masyarakat, sudah tidak heran apabila kebanyakan orang untuk menguasai dan memiliki bidang tanah karena setiap manusia ingin memiliki untuk digunakan sebagai kebutuhan sehari-hari, tetapi kadang dengan keterbatasan luas tidak serta merta dengan mudahnya semua tanah untuk bisa digunakan oleh manusia, jadi didalam kehidupan dalam menguasai kepemilikan batas hak atas tanah perlu adanya pengaturan mengenai pembatasan dalam penggunaan tanah agar pemanfaatan suatu tanah tidak berlebihan itu juga agar untuk bisa menghindari apabila ada suatu perselisihan mengenai batas kepemilikan hak atas tanah.

Peraturan yang mengatur mengenai batas tanah tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjelaskan mengenai regulasi pemasangan tanda batas tanah².

Di Indonesia sendiri upaya yang mengatur tentang kepemilikan hak atas tanah selalu bersumber pada peraturan yang ada di Indonesia yaitu ada dalam Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya bisa disebut

² Permen ATR/BPN nomor 16 tentang perubahan ketiga atas permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

UUPA³. Hak atas tanah bisa disebut suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik WNI maupun WNA. Pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki. Negara juga berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

UUPA juga menyatakan bahwa hak dasar menguasai dari Negara sebagai yang ada dalam Pasal 2 sudah ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang perseorangan, orang bersama, serta badan hukum.

Tetapi realitanya yang ada sekarang ini, manusia dalam memanfaatkan tanah sering tidak sesuai dengan kondisi tanah yang ada, hal ini yang mengakibatkan akan timbulnya berbagai permasalahan, misalnya konflik antara sesama manusia yang timbul karena ketidaksesuaian dalam pemanfaatan penggunaan batas tanah.

Perlu dipahami bahwa permasalahan ini tidak bisa dianggap enteng, karena didalam permasalahan ini mempunyai dampak dapat menimbulkan akan merusak kesejahteraan suatu kehidupan masyarakat, terutama keharmonisan antar warga.

Dalam upaya pengaturan dan ketertiban masalah pertanahan di Indonesia telah dikeluarkan berbagai peraturan hukum pertanahan mulai

³ UUPA Nomor 5 Tahun 1960

adanya UU No. 5 Tahun 1960 UUPA, yang digunakan sebagai landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk mengatur dibidang pertanahan.

Dengan seiring berjalanya waktu, perkembangan peraturan perundang-undangan yang muncul dalam rangka peraturan penyelenggaraan pertanahan di Indonesia mulai dari pelaksanaan sampai penyelesaian kasus-kasus sengketa tanah diluar pengadilan antara lain Peraturan Presiden No 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional⁴, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Perselisihan Pertanahan, yang semakin memperjelas upaya penyelesaian kasus sengketa tanah, yang dimana peraturan ini merinci mekanisme penyelesaian sengketa tanah di lingkungan Badan Pertanahan Nasional dengan menggunakan mediasi.⁵

Mediasi merupakan bentuk alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Mediasi telah tumbuh dan berkembang sejalan dengan tumbuhnya keinginan manusia menyelesaikan sengketa secara cepat, dan memuaskan kedua belah pihak. Syahrizal Abbas mengatakan bahwa *“Filosofi yang dikandung dalam mediasi bahwa manusia secara lahiriyah tidak menghendaki dirinya bergelimang konflik dan persengketaan dalam rentang waktu yang lama. Manusia berusaha untuk menghindar dan keluar*

⁴ Peraturan Presiden No 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional

⁵ Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Perselisihan Pertanahan

dari konflik, meskipun konflik atau persengketaan tidak mungkin dihilangkan dari realitas kehidupan manusia”⁶. Pola penyelesaian sengketa terus dilakukan manusia dalam rangka memenuhi keinginan fitrahnya untuk hidup damai, aman, adil, dan sejahtera.

Penyelesaian melalui jalur mediasi ini adalah bentuk alternatif penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan diluar pengadilan. Metode ini memberikan kesempatan kepada para pihak untuk berperan mengambil inisiatif guna menyelesaikan sengketa yang dibantu pihak ketiga sebagai mediator. Prinsip mediasi adalah sama-sama menang sehingga para pihak yang terlibat sengketa merasakan tidak adanya pihak yang merasa menang dan yang kalah. Mediasi bukan hanya mempercepat proses penyelesaian sengketa tetapi juga menghilangkan dendam dan memperteguh hubungan silaturahmi.⁷

Ditambah dalam Pasal 43 Bab VI Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang mengatur lebih jelas mengenai mediasi di Kantor Pertanahan.

Penyelesaian sengketa tanah, salah satunya sengketa batas kepemilikan hak atas tanah dengan melalui mediasi di Kantor Pertanahan ini bertujuan untuk memungkinkan para pihak yang bersengketa mendiskusikan masalah mereka yang dibantu pihak ketiga yaitu mediator

⁶ Syahrizal Abbas, 2009, *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syari'ah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Jakarta, Hlm. 9

⁷ Nansi, Wencislaus Sirjon. 2022, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia*, *Jurnal Pemberdayaan Hukum*, Hlm. 51

dari Kantor Pertanahan. Mediasi di Kantor Pertanahan ini juga bisa membantu meminimalisir sengketa yang masuk ke pengadilan.

Hal ini menjadi kajian yang cukup menarik, bahwa kasus sengketa tanah sampai saat ini masih saja terus bermunculan, salah satunya kasus sengketa batas kepemilikan hak atas tanah. Di Kabupaten Demak suatu kasus sengketa batas kepemilikan hak atas tanah masih sering terjadi. Mulai dari yang diakibatkan karena kurangnya kejelasan ketika melakukan proses sertifikasi tanah, kurang memperhatikan proses administrasi yang bisa mengakibatkan orang lain lebih mudah dalam mengklaim hak kepemilikan atas tanah, adanya pemekaran wilayah yang membuat tumpang tindih kepemilikan atas sebuah tanah, dan lain sebagainya. Hal tersebut menjadi tantangan tersendiri bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam mengupayakan cara penyelesaian sengketa tanah yang ada.

Sehubungan dengan uraian latar belakang masalah diatas, serta dengan banyaknya sengketa pertanahan salah satunya sengketa batas kepemilikan hak atas tanah maka penulis bermaksud menulis skripsi dengan judul “PENYELESAIAN SENGKETA BATAS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis merumuskan permasalahan yang dapat diteliti yaitu sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan sengketa batas kepemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa batas kepemilikan hak atas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini mengacu pada permasalahan yang disebutkan diatas, maka tujuan yang akan dicapai yaitu:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan sengketa batas kepemilikan hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa batas kepemilikan hak atas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah sumbangan pengetahuan dibidang hukum khususnya Hukum Agraria, sekaligus pengetahuan bagi yang ingin mendalami pengetahuan dibidang pertanahan yang menyangkut penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan.

2. Secara Praktis
 - a. Bagi peneliti

Penelitian ini pengetahuan tentang hukum sekaligus menambah wawasan dan pengalaman dalam proses penyusunan penulisan hukum serta dapat dijadikan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.

b. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan masukan dan evaluasi akan peran Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam menyelenggarakan mediasi untuk menyelesaikan kasus sengketa tanah.

c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini dapat memberi acuan pemikiran kepada masyarakat dalam menghadapi sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan salah satunya sengketa batas kepemilikan hak atas tanah.

E. Terminologi

1. Penyelesaian Sengketa

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

Alternatif penyelesaian sengketa adalah suatu bentuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan berdasarkan kata sepakat (konsesus) yang

dilakukan oleh para pihak yang bersengketa baik tanpa ataupun dengan bantuan para pihak ketiga yang netral.

Menurut Mudjono, ada beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah yaitu:

- 1) Peraturan yang belum lengkap
- 2) Ketidak sesuaian peraturan
- 3) Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia
- 4) Data yang kurang akurat dan kurang lengkap
- 5) Data tanah yang keliru
- 6) Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah
- 7) Transaksi tanah yang keliru
- 8) Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan⁸

Mediasi adalah salah satu cara penyelesaian yang sangat diharapkan untuk dapat menyelesaikan sengketa secara adil. Hal ini disebabkan karena proses mediasi merupakan musyawarah antar para pihak yang bersengketa, sehingga jika mediasi membutuhkan hasil, hasilnya adalah *win-win solutions*, sehingga para pihak puas dengan hasil musyawarah.

2. Batas Kepemilikan

⁸ Mudjono, 2007, alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan, *Jurnal Hukum*, Vol.14 No. 3, Yogyakarta, hlm 464

Merupakan titik tetap yang mempunyai koordinator yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu, yang berfungsi sebagai kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekontruksi batas.⁹

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam pemetaan batas tersebut diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, untuk memperoleh bentuk yang tertata dengan baik bagi bidang-bidang tanah yang semula kurang baik bentuknya.

3. Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 4 ayat 1 dan 2 UUPA yang berbunyi:

- a. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruangan yang ada di atasnya

⁹ Prof. Boedi Harsono, 2008, HUKUM AGRARIA INDONESIA “*Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*” Jilid 1, Jakarta, Djambatan, Edisi 2008, Hlm. 488.

sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah ini dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.¹⁰

Berdasarkan ketentuan tersebut, hak atas tanah memberikan hak kepemilikan atas tanah oleh negara kepada orang-perorangan atau badan hukum dengan bentuk tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak untuk membuka tanah, hak memungut hasil, serta beberapa hak yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

4. Mediasi

Dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 angka 11 yaitu mediasi adalah suatu proses penyelesaian kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan, kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.¹¹

¹⁰ Ibid. Hlm. 283.

¹¹ Permen Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Metode pendekatan yuridis sosiologis adalah suatu penelitian yang dilakukan terhadap kenyataan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud tujuan untuk menemukan fakta, yang kemudian menuju pada identifikasi dan pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.¹²

Dalam penelitian ini dilakukan perpaduan dengan cara mengumpulkan kualitatif yaitu yang nantinya menghasilkan data-data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan spesifikasi deskriptif. Dimana yang bertujuan untuk menggambarkan tentang bagaimana seksi sengketa konflik dan perkara melakukan upaya mediasi untuk menyelesaikan sengketa tanah yang ditangani.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan dua sumber yang dijadikan sebagai sumber data yaitu menggunakan data primer dan data sekunder.

¹² Hasanah, Lailatul Nur. 2018, Tinjauan Yuridis Sosiologis Terhadap Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Tindak Pidana Penyalahgunaan Narkotika Dengan Putusan Rehabilitasi (Study Kasus Pengadilan Negeri Pati). *Fakultas Hukum UNISSULA*, Semarang, Hlm. 14

a. Data Primer

Data yang diperoleh secara langsung di lapangan dengan mengumpulkan data yang berkaitan menggunakan cara bertemu langsung objek dan subjek yang akan diteliti yaitu pejabat atau orang yang bekerja di kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh melalui kepustakaan, yaitu dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.

1) Bahan Hukum Primer

Terdiri dari bahan hukum dan ketentuan-ketentuan hukum positif termasuk peraturan perundang-undangan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria.
- c) Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Perselisihan Pertanahan.

2) Bahan Hukum Sekunder

- a) Menggunakan kepustakaan atau buku literatur yang berkaitan dengan hukum pertanahan atau agraria.
- b) Hasil penelitian data tertulis berupa karya ilmiah yang berkaitan dengan sengketa pertanahan.
- c) Dengan menggunakan data-data dan dokumen-dokumen yang sudah ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam pengumpulan data penelitian adalah dengan menggunakan penelitian lapangan yaitu dengan wawancara dan dokumentasi untuk memperoleh bahan hukum primer dan dengan menggunakan kepustakaan untuk memperoleh data sekunder.

a. Wawancara

Memakai metode wawancara yang bertujuan untuk mengetahui tentang penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Dalam metode wawancara ini peneliti telah mempersiapkan bahan-bahan pertanyaan dengan sebuah pedoman wawancara yang ditujukan dua subjek yang bersangkutan yaitu Seksi Sengketa dan Konflik dengan ditambah seorang staf Seksi Sengketa dan Konflik di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak terkait dengan permasalahan penelitian.

b. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan-catatan, transkrip, buku, surat-surat, notulen, agenda, data sengketa, dan sebagainya dengan data-data yang sudah ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

c. Kepustakaan

Dengan mengumpulkan data dengan menggunakan bahan hukum dan ketentuan-ketentuan hukum positif termasuk peraturan perundang-undangan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak guna memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam rangka penelitian ini yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa batas kepemilikan hak atas tanah.

6. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data sesuai dengan pendekatan yang diterapkan yaitu dengan melakukan metode analisis kualitatif, penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu dengan data yang sudah terkumpul tidak menggunakan angka-angka, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti akan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Dengan hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka selanjutnya akan dilakukan pengelolaan data yaitu dengan meneliti, mencocokkan data yang didapat dalam peraturan, buku-buku, artikel ilmiah yang ada hubungannya dengan penyelesaian sengketa batas kepemilikan hak atas tanah.

G. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini memuat tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi tinjauan umum tentang hukum pertanahan pada umumnya; tinjauan tentang sengketa tanah, tinjauan tentang

pengaturan batas kepemilikan tanah, tinjauan tentang mediasi, tinjauan tentang hak atas tanah dari perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisikan pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah yaitu faktor-faktor yang menyebabkan sengketa batas kepemilikan hak atas tanah. dan penyelesaian sengketa batas kepemilikan hak atas tanah melalui mediasi serta apa saja pengaturan batas kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab merupakan bab terakhir dari penelitian penulis hukum, yang pada bab ini berisikan kesimpulan dan saran dari pembahasan penelitian oleh penulis.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tanah

1. Pengertian Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian dari tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Dalam UUPA diatur tentang pengertian tanah Pasal 4 Ayat 2 yang dinyatakan sebagai berikut.

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.¹³

Bahwa yang dimaksud istilah tanah dalam pasal diatas adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum. yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.

¹³ Undang-Undang Pokok Agraria

2. Fungsi Tanah

Fungsi tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial, artinya kegunaan dari tanah lebih mengutamakan kepentingan umum dari pada kepentingan individu atau golongan¹⁴. Hubungan antara manusia dengan tanah sudah ada sejak adanya manusia itu. Betapa pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia dapat dilihat dari dasar filsafatnya, bahwa manusia diciptakan oleh Allah Tuhan Yang Maha Esa dari tanah. Oleh sebab itu peranan tanah sangat menentukan bagi kehidupan dan penghidupan manusia.¹⁵

Pasal 2 UUPA menyebutkan bahwa atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 yang berbunyi bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia. Kemudian hak menguasai Negara dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, dan menentukan dan mengatur hubungan-

¹⁴ UU No. 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria

¹⁵ Umar Ma'ruf, S.H, 2010, *Politik Hukum Di Bidang Pertanahan*, Semarang, hlm 18

hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai Negara tersebut pada ayat 2 UUD 1945 digunakan untuk mendapatkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat adil dan makmur¹⁶.

3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah mengacu pada hak hukum yang dimiliki seseorang atau *entitas* atas sebidang tanah. Hak ini dapat berbeda-beda dalam hal sifat, durasi, dan cakupannya tergantung pada hukum yang berlaku di suatu Negara. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.¹⁷

Hak atas tanah dalam hukum Indonesia diatur dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yaitu terdiri dari:

¹⁶ Lubis, Aldi Subhan. 2019, Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah Yang Tidak Memiliki Atas Hak. *Journal Of Law* 2.1: hlm. 2

¹⁷ Urip santoso, 2010, *Hukum agraria dan Hak Atas Tanah*, jakarta, hlm 82.

a. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah (Pasal 20 UUPA). Ini berarti Hak Milik memiliki sifat 3T (turun temurun, terkuat dan terpenuhi). Turun temurun artinya hak atas tanah tersebut tetap berlangsung meskipun yang mempunyai Hak Milik meninggal dunia dan berlanjut kepada ahli warisnya sepanjang masih memenuhi persyaratan sebagai Hak Milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah ini berlangsung untuk jangka waktu yang tidak terbatas dan secara yuridis dapat dipertahankan terhadap pihak lain. Selanjutnya makna terpenuhi dalam Hak Milik artinya pemegang Hak Milik memiliki wewenang yang luas, yaitu pemegang Hak Milik dapat mengalihkan, menjaminkan, menyewakan bahkan menyerahkan penggunaan tanah tersebut kepada pihak lain dengan memberikan hak atas tanah yang baru (Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai).¹⁸

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana yang telah ditentukan, Ketentuan yang mengatur mengenai Hak Guna Usaha adalah: Pasal 16 ayat 1 huruf b UUPA, kemudian secara khusus Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 sampai 34 UUPA,

¹⁸ Sari, Indah. "Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)." *Jurnal Mitra Manajemen* 9.1 (2020).

ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dengan Peraturan Perundangan (Pasal 50 ayat 2)¹⁹.

c. Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 35 UUPA dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang waktu paling lama 20 tahun. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah Hak Milik atau di atas Tanah Pengelolaan. Hak Pakai memberi wewenang dan juga kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bersangkutan yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

¹⁹ UU No. 5 Tahun 1960 UUPA

B. Tinjauan Umum Sengketa Tanah

1. Pengertian sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat.

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

Menurut Rusmadi Murad²⁰ sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Rusmadi Murad juga menguraikan sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu :

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

²⁰ Muhammad Afdhal Si, 2021, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar", Skripsi Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam-Banda Aceh, hlm. 18

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

Selanjutnya Berdasarkan ayat 2 Pasal 1 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pertimbangan dan Penyelesaian Sengketa Tanah, bahwa “Sengketa tanah adalah sengketa tanah antara perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak memiliki pengaruh luas. Terjadinya sengketa tanah terkait dengan pengaduan salah satu pihak (perseorangan atau badan hukum), yang berisi keberatan dan gugatan tentang hak atas tanah sehubungan dengan status, prioritas dan kepemilikan tanah untuk mendapatkan penyesuaian administrasi sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Sengketa tanah ini pada akhirnya akan menimbulkan tuntutan bahwa “seseorang” mempunyai hak lebih dari yang lain (prioritas) atas tanah sengketa tersebut.

Menurut Badan Pertanahan Nasional, ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa, antara lain terbatasnya persediaan tanah, sedangkan kebutuhan penduduk akan tanah terus bertambah; ketimpangan struktur pengelolaan, pemilikan,

pengembangan dan penggunaan tanah; penelantaran tanah dan kemerosotan ekonomi, pluralisme hukum pertanahan pada masa kolonial, persepsi dan kesadaran masyarakat “hukum” dalam kaitannya dengan kepemilikan tanah dan properti, inkonsistensi kebijakan negara dalam menyelesaikan masalah, reformasi, kelalaian pejabat dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah, sistem peradilan, lemahnya sistem pengelolaan sumber daya tanah, penelantaran tanah-tanah milik badan-badan negara.²¹

Secara makro penyebab munculnya kasuskasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain Harga tanah yang meningkat dengan cepat. Kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan dan haknya. Iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah. Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (conflict of interest) dibidang pertanahan antara siapa dengan siapa sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya²²

2. Jenis-Jenis Sengketa Tanah

Berbagai sengketa lahan yang muncul dewasa ini di Indonesia secara garis besar dapat dikelompokkan ke dalam beberapa hal :

²¹ Senjaya, Murshal, 2023, Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi Di Kabupaten Bandung Barat, *Jurnal Pengabdian Masyarakat*, hlm. 5470-5471

²² . Ningrum, Herlina Ratna Sambawa, 2014, Analisis hukum sistem penyelesaian sengketa atas tanah berbasis keadilan." *Jurnal Pembaharuan Hukum Unissula*, hlm 220

- a. Pendudukan tanah sengketa ini disebabkan adanya pendudukan tanah oleh rakyat, baik terhadap tanah hak yang masih berlaku atau yang akan berakhir jangka waktunya maupun bekas tanah hak, tanah asset Negara maupun tanah yang dikuasai langsung oleh Negara serta tanah- tanah untuk konservasi, kehutanan dan sebagainya.
- b. Tuntutan Pengembalian Tanah (*reclaiming action*). Pokok permasalahan dalam sengketa ini pada dasarnya menuntut pengembalian tanah yang menurut pengadu, diambil alih secara melawan hukum pada masa lalu.
- c. Sengketa Perdata. Sengketa ini pada dasarnya merupakan persoalan antara pemegang hak dengan pihak lain yang menuntut hak yang bersangkutan. Namun demikian Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang bertugas untuk menyelenggarakan administrasi pertanahan dapat berperan dalam penanganan dan penyelesaian tanah tersebut.
- d. Tuntutan Ganti Rugi. Dalam sengketa ini yang dipermasalahkan adalah ganti rugi yang tidak diberikan, atau diberikan kepada orang yang tidak berhak maupun ganti rugi yang terlalu kecil. Hal ini dapat terjadi sebagai akibat adanya kegiatan pengadaan tanah maupun sebagai akibat dari kebijakan pemerintah, misalnya dalam kaitan kebijakan penghapusan tanah partikelir, pengambilalihan tanah *absente*, tanah kelebihan batas maksimum dan sebagainya.

- e. Sengketa *Landreform*. Sengketa landreform berkaitan dengan permasalahan pertanahan yang timbul sebagai akibat pelaksanaan program landreform, yang menyangkut redistribusi, penetapan tanah absentee dan tanah kelebihan batas maksimum.
- f. Sengketa lahan Ulayat. Sengketa lahan ulayat ini berkaitan dengan pengakuan dan perlakuan terhadap eksistensi hak ulayat dari masyarakat hukum adat.
- g. Sengketa di bidang Pendaftaran Tanah. Sengketa di bidang pendaftaran tanah adalah sengketa yang timbul akibat dari sertifikasi bidang-bidang tanah peralihan hak atas tanah serta yang berkaitan dengan batas-batas bidang tanah yang tumpang tindih hak (overlapping).
- h. Sengketa Penggunaan Tanah. Sengketa ini timbul sebagai akibat penataan tata ruang yang tidak ditaati secara konsisten. Akibatnya terjadi pemanfaatan tanah di luar rencana peruntukannya sehingga mengakibatkan kerugian pihak yang bersangkutan atau pihak lain berkepentingan.²³

²³ Elmi & Achmad Aminudin, 2019, Mediasi Pemerintah Daerah Pada Penyelesaian Sengketa Lahan Di Kecamatan Muara Lakitan Kabupaten Musi Rawas, *Jurnal Governance Dan Administrasi Publik*, Vol. 3, No. 2, Hlm. 7-8.

C. Tinjauan Umum Pengaturan Batas Kepemilikan Tanah

1. Batas Kepemilikan Tanah

Pengertian batas kepemilikan tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjelaskan mengenai dokumen yang memuat informasi tentang data yuridis dan data fisik yang diperlukan terhadap suatu bidang tanah yang didaftarkan haknya, Adapun dalam pasal 1 angka 6 adalah menerangkan mengenai letas, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar serta keterangan mengenai bangunan atau bagian bangunan yang ada di atasnya.

Titik dasar Teknik adalah titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu, yang berfungsi sebagai kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas²⁴ hal ini dilakukan dengan tujuan agar dapat dilakukannya rekonstruksi kembali untuk menghindari kemungkinan munculnya sengketa di bidang pertanahan, baik yang berkaitan dengan letak, luas maupun batas. Oleh karena itu untuk memenuhi prinsip kehati-hatian, maka dalam suatu pengukuran dan penetapan batas bidang tanah harus disertai dengan persetujuan dari tetangga atau sepadan batas bidang tanah tersebut.

Ada pula kendala yang kerap dihadapi dalam pelaksanaan pengukuran bidang tanah pada umumnya adalah sulitnya menghadirkan

²⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 13

para pemilik tanah yang bersebelahan atau perbatasan dengan objek tanah yang akan dimohonkan haknya, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik ataupun secara massal, contohnya pemohon dan pemilik tanah yang berbatasan sulit untuk dihadirkan pada saat dilakukannya pengukuran bidang dan hanya memasrahkan segala urusan ke perangkat desa/kelurahan sebagai panitia pelaksana panitia desa /kelurahan, selain itu, terkadang pemohon tidak mengetahui secara pasti batas bidang tanah yang benar, sehingga penandatanganan atau pengukuran bidang tanah sulit untuk mendapatkan data yang pasti dan sulit dilakukan dengan tidak sebagaimana mestinya yang dimana akan berpotensi munculnya sengketa batas.²⁵

Pengaturan lebih lanjut dan rinci diatur dalam Pasal 19 sampai 23 Permen Agraria Nomor 3 tahun 1997, untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut diupayakan penetapan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, untuk memperoleh bentuk yang tertata dengan baik bagi bidang tanah yang semula kurang baik bentuknya (Pasal 17).

²⁵ Ramadhani, Rahmat. 2017, Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum*, hlm.148

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur atau gambar situasinya atau sureat ukur atau gambar situasinya tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan (*contradictiore delimitatie*). Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru oleh Negara (Badan Pertanahan Nasional) dilakukan sesuai ketentuan tersebut diatas atau batas penunjukan instansi yang berwenang (Pasal 18).

Dalam Pasal 19 diadakan ketentuan jika dalam penetapan batas bidang bidang tanah tersebut tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan para pemegang hak katas tanah yang berbatasan tidak hadir, biarpun sudah dilakukan pemanggilan. Merupakan kewajiban para pemegang ha katas tanah untuk menempatkan tanda-tanda batas tanah pada sudut-sudut bidang tanah dipunyainya dan selanjutnya memeliharanya²⁶.

Oleh sebab itu, pemasangan tanda batas merupakan suatu sarat mutlak sebelum dilakukanya pengukuran bidang tanah. Hal tersebut merupakan perintah undang-undang sebagaimana disebut dalam pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997²⁷, yaitu:

²⁶ Prof. Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia “*Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*” Jilid 1, Jakarta, Edisi 2008, Hlm. 488.

²⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Ayat 1 : Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan oleh pendaftar tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Ayat 2 : Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

Ayat 3 : Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat 4 : Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

2. Pelaksanaan Pemasangan Batas

Pemasangan tanda batas diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 16 Tahun 2021, tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor.3 Tahun 1997, tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997, tentang pendaftaran tanah . Sesuai ketentuan ini, pemasangan patok batas dilakukan oleh pemohon atau pemilik tanah setelah mendapat izin dari pemilik batas. Pancang adalah tanda batas

yang dipasang pada setiap sudut batas tanah untuk menentukan luas hak atas tanah.²⁸

Penting bagi pemilik tanah untuk membuat batas sebelum mengelola sertifikat tanah. Pemasangan pasak atau patok batas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19, 20, 21, 22 dan 23.²⁹ Langkah-langkah pemasangan patok untuk penandaan batu bata adalah sebagai berikut:

- a. Pastikan bahwa dipasang tiang batas di setiap sudut keliling pekarangan sesuai dengan data yang tertera pada sertifikat hak milik tanah.
- b. Jika pancang yang ada tidak permanen (kayu, bukan cor) atau tidak dilindungi secara memadai, pancang beton harus dibuat dengan menggunakan pengecoran dan titik batas ditetapkan, ditandai dengan paku yang ditancapkan ke setiap pancang.
- c. Pertahankan patok permanen dengan perimeter yang baik dan terlihat jelas.
- d. Pastikan pemasangan pasak terlihat/disetujui oleh tetangga.
- e. Jika perlu, patok lain dapat dibuat di luar sudut perimeter untuk memudahkan pengukuran resmi dan pembandingan selanjutnya.

²⁸ Senjaya, Murshal, 2023, Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi Di Kabupaten Bandung Barat, *Jurnal Pengabdian Masyarakat*, hlm 5471-5472

²⁹ Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Peraturan tersebut di atas memiliki persyaratan penawaran yang berbeda untuk tanah dengan luas dan kecil, untuk setiap luas ada beberapa syarat untuk melakukan penawaran yang perlu diketahui, yaitu:

- a. Luas tanah kurang dari 10 hektar.
- b. Luas sebidang tanah lebih dari 10 hektar.
- c. Batas atau patok batas yang sesuai dengan keadaan setempat ditetapkan atau diberlakukan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan.

Pemasangan pasak ini terkait langsung dengan prinsip ketitak konsistenan delimitasi yang harus diperhatikan saat mengukur batas bidang tanah.

D. Tinjauan Umum Tentang Mediasi

1. Pengertian Mediasi

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

Kegiatan yang dilakukan seorang mediator yaitu menjembatani antara dua belah pihak yang bersengketa guna menghasilkan kesepakatan. Kegiatan ini dilakukan oleh mediator sebagai pihak yang membantu mencari berbagai alternatif penyelesaian sengketa. Posisi mediator dalam hal ini adalah mendorong para pihak untuk mencapai kesepakatan-kesepakatan yang dapat mengakhiri perselisihan dan persengketaan. Mediator juga tidak dapat memaksa para pihak yang bersengketa untuk menentukan kesepakatan apa yang para pihak inginkan. Mediator hanya membantu mencari alternatif dan mendorong mereka secara bersama-sama ikut menyelesaikan sengketa³⁰. Kendala yang sering terjadi dalam penyelesaiannya yaitu masing-masing para pihak yang bersengketa tetap kukuh dan mempertahankan pendapatnya masing-masing serta mempertahankan bukti-bukti kepemilikannya atas tanah tersebut yaitu sertifikatnya³¹. Jika para pihak khususnya pihak bersengketa tidak bersedia dimediasi maka BPN merekomendasikan menempuh jalur hukum. Sebagaimana disebutkan dalam banyak teori hukum, upaya penyelesaian sengketa yang terjadi di dalam masyarakat dapat dilakukan melalui dua cara yaitu: melalui pengadilan formal dan di luar pengadilan formal³².

³⁰ Abbas, DR Syahrizal, 2017, *Mediasi: dalam hukum syariah, hukum adat, dan hukum nasional*. Prenada Media, hlm. 2

³¹ Sari, Lia Malini, and Lathifah Hanim. 2017. Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak). *Jurnal Akta*, hlm 33-36.

³² Anassthasia, Dinda Puteri. 2021, Peran Kantor Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kabupaten Kendal. *Jurnal hukum unissula*, Semarang, hlm 114

Dalam *kamus besar bahasa indonesia*, kata *mediasi* diberi arti sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasehat.³³ Pengertian mediasi yang diberikan Kamus Besar Bahasa Indonesia mengandung tiga unsur penting. *Pertama*, mediasi merupakan proses penyelesaian perselisihan atau sengketa yang terjadi antara dua pihak atau lebih. *Kedua*, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa adalah pihak-pihak yang berasal dari luar pihak yang bersengketa. *Ketiga*, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tersebut bertindak sebagai penasihat dan tidak memiliki kewenangan apa-apa dalam pengambilan keputusan.

Terdapat beberapa pendapat mengenai pengertian definisi mediasi sesuai dengan sudut pandang masing-masing.

- a. Christopher W. Moore mengemukakan bahwa mediasi adalah intervensi terhadap suatu sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak berpihak dan netral yang tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan dalam membantu para pihak yang berselisih dalam upaya mencapai kesepakatan secara sukarela dalam penyelesaian permasalahan yang disengketakan.³⁴
- b. Folberg dan Taylor berpendapat bahwa mediasi adalah suatu proses dimana para pihak dengan bantuan seseorang atau beberapa

³³ Tim Penyusun Kamus Pusat Dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, 1988, Hlm. 569

³⁴ Bambang Sutyoso, 2008, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Yogyakarta, hlm. 57.

orang, secara sistematis menyelesaikan permasalahan yang disengketakan untuk mencari alternatif dan mencapai penyelesaian yang dapat mengakomodasi kebutuhan mereka.

- c. Gary Goopaster memberikan definisi mediasi sebagai proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak (imparsial) bekerja sama dengan pihak-pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian yang memuaskan. Goopaster mencoba mengeksplorasi lebih jauh makna mediasi tidak hanya dalam pengertian bahasa, tetapi ia juga menggambarkan proses kegiatan mediasi, kedudukan dan peran pihak ketiga, serta tujuan dilakukannya suatu mediasi.

Di Indonesia, pengertian mediasi dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, walaupun tidak secara konkret tetapi hanya menekankan bahwa mediasi merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang prosedurnya disepakati oleh para pihak yang bersengketa.³⁵

Sedangkan pengertian mediasi yang disebutkan di dalam Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007 dan Petunjuk Teknis No. 05/Juknisd.v/2007, bahwa mediasi salah satu proses penyelesaian masalah dengan bantuan dengan pihak ketiga (mediator) dan prosedur yang disepakati para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat

³⁵ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999

tercapai suatu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak. Dari pengertian tersebut, maka ada hal-hal yang dibatasi dari seorang mediator dalam keberadaanya sebagai pihak ketiga.³⁶

2. Pengertian Mediator

Dalam suatu kegiatan mediasi, tidak terlepas dari adanya seorang mediator sebagai pihak ketiga. Pengertian mediator menurut kamus Besar Bahasa Indonesia berarti perantara. Berhasil tidaknya mediasi juga sangat ditentukan oleh orang peran yang ditampilkan oleh mediator. Mediator berperan aktif dalam menjembatani sejumlah pertemuan antara pihak, memimpin pertemuan dan mengendalikan pertemuan, menjaga kesinambungan proses mediasi dan menuntut para pihak mencapai suatu kesepakatan. Mediator sebagai pihak ketiga yang netral melayani kepentingan para pihak dan berusaha menawarkan alternatif dalam pemenuhan kepentingan tersebut³⁷.

Dalam memandu proses komunikasi, mediator ikut mengarahkan para pihak agar pembicaraan secara bertahap upaya yang mungkin ditempuh keduanya dalam rangka mengakhiri sengketa. Ada beberapa peran mediator yang sering ditemukan ketika proses mediasi berjalan. Peran tersebut antara lain³⁸

³⁶ Masese, Sri Intariani Dg, Sufirman Rahman, and Sri Lestari Poernomo, 2023, "Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020." *Journal of Lex Generalis (JLG)* 4.1: hlm. 88

³⁷ Karmuji, K., and M. Sy, 2016, "Peran Dan Fungsi Mediator Dalam Penyelesaian Perkara Perdata." *Jurnal Ummul Qura* 2016, hlm. 47

³⁸ Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Prespektif Hukum Syari'ah*, hlm 79

- a. Menumbuhkan dan mempertahankan kepercayaan diri antara para pihak
- b. Menerangkan proses dan mendidik para pihak dan lam hal komunikasi dan menguatkan suasana yang baik.
- c. Membantu para pihak untuk menghadapi situasi atau kenyataan.
- d. Mengajar para pihak dalam proses dan keterampilan tawar-menawar.
- e. Membantu para pihak mengumpulkan informasi penting, dan menciptakan pilihan-pilihan untuk memudahkan penyelesaian problem.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 34 Tahun 2007, menjelaskan seorang mediator diartikan sebagai orang/pejabat yang ditunjuk dari jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang telah disepakati oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahannya.

3. Prinsip-Prinsip Mediasi

Dalam menjalankan suatu mediasi terdapat filosofi yang menjadi landasan satu kesatuan saat kegiatan mediasi berjalan. Terdapat lima prinsip mediasi yang dikemukakan oleh tokoh internasional David Spencer dan Michael Bragon yang merujuk pada pandangan Ruth

Carlton yang dikutip oleh Prof. Dr. Syahrizal Abbas tentang lima prinsip dasar filsafat mediasi³⁹, yaitu:

a. Kerahasiaan / *confidentiality*

Kerahasiaan yang dimaksud di sini adalah bahwa segala sesuatu yang terjadi selama pertemuan yang diselenggarakan oleh mediator dan pihak-pihak yang bersengketa tidak boleh disiarkan oleh masing-masing pihak kepada publik atau media. Selain itu, mediator harus menjaga isi mediasi tetap rahasia dan sebaiknya menghapus semua dokumen setelah sesi berakhir.

Dalam kasus yang ia prakarsai penyelesaian melalui mediasi, mediator tidak dapat dipanggil sebagai saksi di pengadilan. Semua pihak yang bertikai diharapkan menghormati kerahasiaan dan kepentingan masing-masing.

Untuk memungkinkan masing-masing pihak untuk mengungkapkan masalahnya secara langsung dan terbuka, jaminan ini harus diberikan kepada mereka. Hal ini penting untuk mengidentifikasi apa yang benar-benar mereka butuhkan dan inginkan.

b. Sukarela / *volunteer*

Tidak ada paksaan atau tekanan dari pihak lain atau pihak luar; masing-masing pihak yang bertikai datang ke mediasi secara sukarela. Konsep kesukarelaan didasarkan pada gagasan bahwa

³⁹ Syahrizal Abbas...Op.Cit. hlm 28-30.

orang akan lebih suka bekerja sama untuk menyelesaikan perselisihan mereka jika mereka dapat berbicara tentang pilihan mereka sendiri.

c. Pemberdayaan / *empowerment*

Prinsip ini didasarkan pada gagasan bahwa individu yang ingin melakukan mediasi memiliki kemampuan untuk menyelesaikan masalah mereka sendiri dan mencapai kesepakatan yang mereka inginkan. Mereka harus diakui dan dihargai atas kemampuan mereka dalam hal ini. Oleh karena itu, setiap solusi atau cara penyelesaian tidak boleh dipaksakan dari luar. Karena penyelesaian sengketa harus dimulai dengan pemberdayaan masing-masing pihak, para pihak akan lebih mudah menerima solusi.

d. Netralitas / *neutrality*

Seorang mediator tidak bertindak layaknya hakim atau juri yang memutuskan salah satu pihak atau mendukung pendapatnya, atau memaksakan pendapat dan penyelesaiannya kepada kedua belah pihak. Sebaliknya, peran mediator hanyalah memfasilitasi proses dan memastikan bahwa isinya tetap menjadi milik para pihak yang bersengketa.

e. Solusi yang Unik / *a unique solution*

Solusi yang dihasilkan dari proses mediasi mungkin lebih sesuai dengan keinginan kedua belah pihak karena mereka dapat

berasal dari proses kreatif daripada standar hukum. Ini karena pemberdayaan masing-masing pihak sangat penting.

E. Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Islam

Jika kita melihat hukum Islam tentang tanah, kita akan menemukan bahwa hukum-hukum tersebut dibuat untuk memastikan bahwa tanah dapat dimanfaatkan sebaik mungkin untuk kepentingan rakyat atau masyarakat secara keseluruhan. Mereka juga dibuat untuk memastikan bahwa tujuan politik ekonomi Islam tercapai, yaitu untuk memenuhi kebutuhan sekunder dan tersier masyarakat. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai “hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitanya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengeloan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tauzi*) tanah”.⁴⁰ Pengakuan islam terhadap pemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah yaitu:

1. Hak Milkyah : Hak Milik

Hukum Islam mengakui adanya hal kepemilikan manusia, meskipun haknya itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan *syari*’ (Allah) sebagai pemilik sebenarnya.

Allah memberikan hak dan wewenang kepada manusia untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalamnya bumi dan segala isinya adalah karunia Allah Swt.

⁴⁰ Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Yogyakarta, hlm.39

Konsep hak milik atau kepemilikan dalam Islam, dalam terma fikih sering disebut sebagai milkiyah. Kata al-Milkiyah menurut etimologi “hak milik” berasal dari kata “hak dan milik”. “Hak adalah menetapkan sesuatu dan memastikannya”.⁴¹

Menurut hukum Islam hak milik ada dua macam, yaitu :

a. *Al Tamal Milk*

Milk tam ialah hak yang meliputi ‘ain (zat) benda dan manfaat benda itu sekaligus, dengan demikian *milkiyah tam* memiliki suatu benda dan sekaligus mendapatkan manfaatnya. Bentuk kepemilikan ini dikategorikan sebagai pemilik sempurna (*al-milkiyah al-tam*), karena pemiliknya memiliki otoritas untuk menguasai materi (benda) dan manfaatnya sekaligus. Pemilikan ini tidak dibatasi oleh waktu dan tidak dapat digugurkan hak miliknya oleh orang lain.

b. *Milkiyah naqis* ialah “seseorang hanya memiliki bendanya saja, tetapi manfaatnya diserahkan kepada orang lain atau sebaliknya, seseorang hanya memiliki hak memanfaatkan suatu benda, sedangkan hak miliknya dikuasai oleh orang lain”.

2. *Hak Ijarah : Hak Sewa*

Menurut pengertian syara’ (hukum Islam) sewa menyewa dinamakan al-ijarah, “secara etimologis, kata ijarah berasal dari kata ajru yang berarti

⁴¹ Muhammad Afdhal Sit, 2021, “Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar”, Skripsi Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam-Banda Aceh, hlm..25.

“iwad” pengganti. Oleh karena itu, “sawab” pahala disebut juga dengan ajr “upah”. Pengidentikan dengan ujah (ganti) karena Allah mengganti ketaatan dan kesabaran seorang hamba dengan imbalan”.⁴²

Dibolehkan menyewa tanah untuk bertani dengan pembayaran uang atau makanan dan lain-lainnya yang dikategorikan sebagai harta. “Manfaat dalam aqad sewa-menyewa merupakan ma“qud,,alainya (objek transaksinya) dan terjadi pemindahan atau penguasaan, sebagaimana transaksi pemindahan hak lainnya”. “Penguasaan manfaat pada sewa-menyewa dapat beralih pada penyewanya setelah manfaat itu ditukar dengan imbalan, dengan demikian manfaat dari suatu benda harus dapat diserahkan.

3. *Hak Muzara'ah* : Hak Pakai – Hak Bagi Hasil

Secara etimologis, muzara'ah adalah “akad transaksi pengolahan tanah atas apa yang dihasilkannya”.⁴³ Maksudnya adalah “suatu kesepakatan antara empunya tanah dengan yang mengerjakan tanah (petani) dengan perjanjian pemberian hasil atau bagi hasil setengah atau sepertiga, atau lebih tinggi atau lebih rendah, disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika sebuah kebun dipersewakan dengan cara yang sama, disebut *Musaqat*”⁴⁴

Zira'ah adalah salah satu jenis kerja sama antara pemilik tanah dan pekerja. Banyak individu di masyarakat yang memiliki keahlian dalam

⁴² Ibid, hlm.26

⁴³ Ibid, hlm.27

⁴⁴ Rahman,Afzalur, 1995, *Doktrin Ekonomi Ekonomi Islam*, Yogyakarta, Jilid 2. hlm.260

pengolahan tanah meskipun tidak memiliki atau memiliki tanah, atau banyak pemilik tanah yang tidak memiliki kemampuan atau kesempatan untuk mengolah tanah mereka. *Zira'ah* disyariatkan oleh Islam untuk menggabungkan kepentingan kedua belah pihak.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Sengketa Batas Kepemilikan Hak Atas Tanah

1. Deskripsi Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

Terletak di Kabupaten Demak tepatnya di jalan Bhayangkara Baru Nomor 1, Kauman, Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Jawa Tengah yang merupakan bangunan gedung berlantai dua.

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai tugas menyelenggarakan pemerintah di bidang agrari/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara⁴⁵. Dalam pelaksanaannya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi:

- a. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah

⁴⁵ Perpres No. 17 Tahun 2020

- b. koordinasi pelaksanaan tugas, pelatihan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang
- c. pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang
- d. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang
- e. pelaksanaan bimbingan teknis dan pengawasan atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah dan
- f. pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Kantor Pertanahan Kabupaten Demak terdiri atas: Subbagian Tata Usaha, Seksi Surve dan Pemetaan, Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Seksi Penataan dan Pemberdayaan, Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan dan, Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Berdasarkan pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organsasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten demak mempunyai kedudukan, tugas poko dan fungsi sebagai berikut :

a. kedudukan

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala..

b. Tugas Pokok dan Fungsi

Sesuai 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, Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- 1) penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan
- 2) pelaksanaan survei dan pemetaan
- 3) pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah
- 4) pelaksanaan penataan dan pemberdayaan
- 5) pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan
- 6) pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan

- 7) pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik
- 8) pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan
- 9) pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.

Sedangkan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dibagi dalam sub-bagian dan seksi-seksi sebagai berikut:

- 1) Subbagian Tata Usaha

Subbagian Tata Usaha mempunyai tugas melakukan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan, pelaksanaan pengelolaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik, dan pelaksanaan fasilitasi reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan di Kantor Pertanahan.

- 2) Seksi Survei dan Pemetaan

Seksi Survei dan Pemetaan mempunyai tugas melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang dan ruang, pemeliharaan kerangka dasar kadastral nasional dan pengukuran batas administrasi dan Kawasan, pengukuran dan pemetaan dasar, survei dan pemetaan tematik bidang dan kawasan pertanahan dan ruang serta pembinaan tenaga teknis dan surveyor berlisensi.

- 3) Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran mempunyai tugas melaksanakan, inventarisasi, identifikasi, pengelolaan data dan penyajian informasi kegiatan penetapan hak tanah dan ruang dan pendaftaran tanah dan ruang, pemeliharaan hak atas tanah dan ruang, penatausahaan tanah ulayat dan hak komunal, penetapan dan pengelolaan tanah pemerintah, hubungan kelembagaan serta pembinaan dan pengawasan mitra kerja dan PPAT.

4) Seksi Penataan dan Pemberdayaan

Seksi Penataan dan Pemberdayaan mempunyai tugas melaksanakan landreform, pengelolaan dan analisis penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, fasilitasi penyusunan rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang di daerah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.

5) Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan

Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan mempunyai tugas melakukan pelaksanaan pengadaan dan pencadangan tanah, konsolidasi tanah, pengembangan pertanahan dan pemanfaatan tanah, serta penilaian tanah dan ekonomi pertanahan.

6) Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa

Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan.

Tabel 1

Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten

Demak

No.	Nama	NIP	Gol	Jabatan
1	Bambang Irjanto, A.Ptnh.,M.M	197202281991031002	IV/b	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak
2	Ana Rubiyani, S.E., S.H.,M.H	197711232003122005	IV/a	Kepala Sub Bagian Tata Usaha
3	Muarifah, S.SiT.	197406121994032003	III/d	Analisis Pengelolaan Keuangan Apbn Pertama
4	Imam Junaidi, S.H.	197202042007011004	III/b	Analisis Sumber Daya manusia Aparatur Pertama
5	Diyah Retno Dewi, S.H.	97408142007012002	III/b	Analisis Anggaran Pertama
6	Ir. Haruno Wibowo	196512221991031005	III/d	Kepalaseksi Survei Dan Pemetaan
7	Mochammad Nur'ali, A.Ptnh., S.sos, M.H	196911141989031001	IV.a	Koordinator Kelompok Substansi Survei Dan Pemetaan Dasar Dan Tematik
8	Susilo, S.H	198009192000031001	IV.a	Koordinator Kelompok Substansi Pengukuran Dan Pemetaan Kadastral

9	Tukiran, A.Ptnh., M.M.	196808101989031002	IV/a	Kepalaseksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran
10	Hery Widjajanto, S.H.,M.H.	196808101989031002	III/c	Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang Dan Pembinaan PPAT
11	Mohammad Aulia Ilman, S.Si., M.P.W.K	198806092011011003	III/c	Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Dan Pengelolaan Tanah Pemerintah
12	Agung Panji Kinasih, S.H	196602221990031004	III/d	Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah Dan Ruang, Tanah Komunal Dan Hubungan Kelembagaan
13	Sutikno, A.Ptnh., M.H.	196801051989031002	III/d	Kepalaseksi Penataan Dan Pemberdayaan
14	Dedy Priyono, S.SiT.	197111231993031002	III/d	Koordinator Kelompok Substansi Landreform Dan Pemberdayaan Tanah Masyarakat
15	Sri Lestari, S.ST., M.H.	198509152003122002	III/c	Koordinator Kelompok Substansi Penataan Kawasan Tertentu
16	Sujadi ST, A.Ptnh	196512181986031004	III/d	Kepalaseksi Pengadaan Tanah Dan Pengembangan
17	Mohammad Aulia Ilman, S.Si., M.P.W.K	198806092011011003	III/c	Koordinator Kelompok Substansi Penilaian, Pengadaan Dan Pencadangan Tanah
18	Siti Nurul Hasanah, A.Ptnh., S.H.	196609301987012001	III/d	Kepala seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa
19	Hery Witjaksono, S.Sos., M.H.	197008021992031002	III/c	Koordinator Kelompok Substansi

				Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan
20	Iin Parlina, S.SiT	197402121993032001	III/d	Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan

Sumber: kantor Pertanahan Kabupaten Demak, Bulan November tahun

2023

Secara Geografis Demak merupakan salah satu kabupaten di Jawa Tengah yang terletak pada koordinat 6 derajat 43'26" – 7 derajat 09'43" Lintang selatan dan 110 derajat 48'47" Bujur Timur. Jarak yang terjauh dari barat ke timur 49 km dan dari utara ke selatan sepanjang 41 km, dengan luas wilayah 89,743Ha, batas wilayah Kabupaten Demak sendiri terdiri dari Utara: kabupaten Jepara dan Laut Jawa, Timur: kabupaten Kudus dan Grobogan, Selatan Kabupaten Semarang dan Kabupaten Grobogan, Barat: Kotamadya Semarang .

Secara Administratif luas yang ada di wilayah Kabupaten Demak adalah 89,743 Ha atau 995,3 km² yang terbagi dalam 14 Kecamatan, 243 Desa dan 6 Kelurahan. Wilayah yang ada di Kabupaten Demak sebagian besar adalah wilayah sawah yang mencapai luas 51.779 ha (57,72%) dan selebihnya adalah lahan kering. Sementara 13,77% digunakan untuk tegal/kebun, 0,05% yang sementara saat ini tidak digunakan dan 11,16% digunakan untuk tambak⁴⁶.

⁴⁶ Demakkab.go.id

Tabel 2 : Luas Wilayah tiap Kecamatan di Kabupaten Demak

No.	Kecamatan	Luas Daerah		
		2018	2019	2020
1	Mranggen	7 222,00	7 222,00	7 222,00
2	Karangawen	6 695,00	6 695,00	6 695,00
3	Guntur	5 753,00	5 753,00	5 753,00
4	Sayung	7 869,00	7 869,00	7 869,00
5	Karang tengah	5 155,00	5 155,00	5 155,00
6	Bonang	8 324,00	8 324,00	8 324,00
7	Demak	6 113,00	6 133,00	6 133,00
8	Wonosalam	5 788,00	5 788,00	5 788,00
9	Dempet	6 161,00	6 161,00	6 161,00
10	Kebonagung	4 199,00	4 199,00	4 199,00
11	Gajah	4 783,00	1 782,00	1 782,00
12	Karanganyar	6 776,00	6 776,00	6 776,00
13	Mijen	5 029,00	5 029,00	5 029,00
14	Wedung	9 876,00	9 876,00	9 876,00

Sumber : BPS Kabupaten Demak

2. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Sengketa Batas Kepemilikan Hak Atas Tanah

Dalam kehidupan manusia bahwa tanah tidak akan terlepas dari tindak-tanduk manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia itu sendiri untuk menjalani dan kelanjutan hidupnya. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya bahkan sesama tetangga. Salah satunya faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah salah satunya sengketa batas kepemilikan. Dalam penelitian lapangan yang telah dilaksanakan dengan metode wawancara dengan bapak Hery Witjaksono selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa⁴⁷, Konflik di kantor Pertanahan kabupaten Demak. Faktor yang menyebabkan sengketa batas kepemilikan di kabupaten demak sebenarnya banyak sekali tapi sesuai yang sudah terjadi di mediasi telah terlaksana pada tahun 2022 tentang sengketa batas itu diakibatkan karena:

a. Faktor Keterbatasan Sumber Daya Lahan

Sumber daya lahan yang semakin terbatas dapat menjadikan salah satu faktor penyebab sengketa pertanahan, salah satunya sengketa batas kepemilikan hak atas tanah karena sementara

⁴⁷ Hery Witjaksono. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, pada tanggal 8 November 2023

kebutuhan manusia dengan seiring dengan berjalanya waktu penggunaan lahan akan terus meningkat, seiring dengan tingginya laju pertumbuhan penduduk, penggunaan akan tanah dan ruang juga semakin meningkat manusia juga membutuhkan ruang untuk mereka hidup dan beraktivitas. Hal ini demikian bila tidak segera, maka yang akan terjadi lingkungan yang tidak teratur. Keadaan seperti ini perlu segera diantisipasi, karena pada perkembangan selanjutnya akan banyak menimbulkan permasalahan yang sangat kompleks, tidak saja menyangkut fisik, namun juga menyangkut juga masalah non fisik

b. Faktor Kurang Teliti Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam peralihan hak atas tanah dapat beralih dengan cara pewarisan dan dengan pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pewarisan berupa hak atas tanah harus memperhatikan peraturan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian hukum maka peralihan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 UUPA, karena kalau tidak benar-benar diperhatikan dan diteliti dalam peralihan hak atas tanah bisa menimbulkan permasalahan pertanahan.

c. Faktor Kepentingan

Masalah kepentingan menimbulkan konflik karena adanya persaingan kepentingan yang dirasakan atau yang secara nyata memang tidak bersesuaian. Konflik kepentingan ini terjadi ketika

salah satu pihak atau lebih meyakini bahwa untuk memuaskan kebutuhan/keinginannya, pihak lain harus berkorban.

d. Faktor Batas Tidak Jelas

Pemasangan patok tanda batas serta persetujuan sepadan batas tanah sebelah menyebelah memiliki peranan yang sangat penting dalam proses pengukuran bidang tanah untuk menghasilkan peta bidang dan peta dasar pendaftaran tanah dengan kualitas substansi kepastian hukum yang baik. Kebutuhan peta pendaftaran tanah yang lengkap sangat penting karena peta tersebut memuat secara jelas titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis yang meliputi letak, bentuk dan batas-batas pemilikan setiap bidang tanah dalam suatu wilayah sehingga dapat menghindari tumpang tindih suatu lokasi bidang tanah⁴⁸

timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan- keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan. Faktor penyebab munculnya permasalahan tentang kasus sengketa tanah antara lain Harga tanah yang meningkat dengan cepat, kondisi

⁴⁸ Ramadhani, Rahmat. 2017, Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum*, hlm 49

masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan dan haknya, iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah⁴⁹.

Menurut pendapat penulis berdasarkan faktor penyebab sengketa batas yaitu pejabat yang ada di desa yang mempunyai sengketa batas tersebut kurangnya dalam sosialisasi untuk bagaimana prosedur dalam peralihan hak atas tanah dan untuk warga yang sudah mempunyai hak atas tanah seperti dalam ketentuan peraturan yang ada, negara memberikan hak atas tanah atau hak pengelolaan kepada pemegang hak untuk diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik selain untuk kesejahteraan bagi pemegang haknya juga harus ditunjukkan untuk kesejahteraan masyarakat, bangsa dan negara. Oleh karena itu orang atau badan hukum yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah, baik dengan pengadaaan tanah itu dari hak lain, karena memperoleh izin lokasi, atau memperoleh keputusan melepaskan kawasan, serta mengajukan permohonan untuk mendapat hak atas tanah. Meskipun menurut data fisik maupun secara yuridis itu tanah yang bersangkutan sudah mengibahkan tanahnya.

⁴⁹ Fiaji, Penyelesaian Sengketa Pertanahan, dimuat di <http://fiaji.blogspot.com/2007/09/penyelesaiansengketaPertanahanfias.htm>, akses 22 november 2023 pk1 19.00

B. Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

1. Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kabupaten Demak

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan kabupaten Demak yang mengacu Peraturan Presiden Nomor 48 tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, telah ditetapkan bahwa salah satu tugas dalam perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan pada Pasal 3 huruf G kemudian, berdasarkan peraturan yang ada dibawahnya yaitu 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 didalam pasal 33 yang menyatakan seksi pengendalian dan penanganan sengketa mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan⁵⁰.

⁵⁰ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020

Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sudah sering melaksanakan mediasi guna mengusahakan penyelesaian sengketa pertanahan yang ada diwilayah kerja kabupaten Demak sudah sejak lama dan bahkan sebelum keluarnya Perpres Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional serta aturan yang ada dibawahnya yang kemudian dengan aturan-aturan hukum itu, semua semakin memperjelas dan mempermudah kaeja dan upaya Kantor Pertanahan Kabupaten demak dalam melaksanakan peyelesaian sengketa pertanahan dengan cara melalui mediasi.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak pada dasarnya dilaksanakan dengan menciptakan tujuan hukum yaitu efisien dan kekeluargaan. Melalui mediasi mereka yang mempunyai sengketa di bidang pertanahan maka besar harapan kedua belah pihak atau lebih dapat diselesaikan dengan lebih cepat, sederhana, dan biaya murah. Adapun tujuan dilaksanakanya mediasi pada sengketa tanah tersebut antara lain bisa menciptakan *win-win solution* yang dimana dalam mediasi ini tidak ada pihak yang saling menang dan pihak yang kalah.

Mediasi merupakan suatu prosedur penengahan di mana seseorang bertindak sebagai penengah untuk berkomunikasi antara para pihak yang bersengketa, sehingga pandangan mereka yang berbeda atas sengketa tersebut dapat dipahami dan dimungkinkan didamaikan. Mediasi yang melahirkan kesepakatan perdamaian akan menjadi

penyelesaian yang tuntas karena hasil akhirnya tidak menggunakan prinsip win or lose. Penyelesaian dengan proses mediasi banyak memberikan manfaat bagi para pihak, dipandang dari segi emosional penyelesaian dengan mediasi dapat memberikan kenyamanan bagi para pihak, karena butir-butir kesepakatan dibuat sendiri oleh para pihak sesuai dengan kehendaknya⁵¹.

Pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dilaksanakan oleh sub bagian Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan dalam penelitian lapangan dengan bapak Hery Witjaksono selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik di kantor Pertanahan kabupaten Demak⁵², ditemukan bahwa Sub Bagian Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak terdapat daftar penyelesaian sengketa tanah pada tahun 2022-2023 tahun terakhir:

Tabel 3 : Daftar Penyelesaian Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Tahun 2022-2023

Tahun	Sengketa yang ditangani	Mediasi
2022	10 kasus	9
2023	13 kasus	5

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

⁵¹ Sari, Septi Wulan. 2017, Mediasi dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016." *Jurnal Ahkam: Jurnal Hukum Islam* hlm 12

⁵²Hery Witjaksono. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, pada tanggal 8 November 2023

Kantor Pertanahan melaksanakan mediasi mengacu pada landasan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan⁵³, namun pada tahun 2007 terdapat Petunjuk Teknis yaitu No. . 05/juknis/d.v/2007 tentang mekanisme pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaan dilapangan disetiap tahap-tahap mediasi dalam prosesnya menyesuaikan dengan situasi dan kondisi ujar dari bapak Hery Witjaksono dari hasil wawancara, mediasi tersebut dilaksanakan yang tentu saja asalkan tidak meninggalkan yang penting sesuaigaris besar ketentuan.

Tahap-tahap dalam pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak seperti yang telah disampaikan bapak Hery Witjaksono⁵⁴, yaitu:

a. Pra Mediasi

1) Pengaduan

Pada saat ini, masyarakat di Kabupaten Demak dapat menggunakan ruang pengaduan yang disediakan oleh Kantor Pertanahan untuk menyampaikan keluhan dan keluhan mereka

⁵³ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020

⁵⁴ Hery Witjaksono. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, pada tanggal 8 November 2023

terkait masalah tanah yang mereka hadapi. Ada dua cara untuk mendapatkan pengaduan masyarakat, yaitu:

(1) Pengaduan Lisan

Dalam pengaduan lisan ini, masyarakat datang langsung ke Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, yang kemudian akan diarahkan dan diterima oleh petugas dalam hal ini pihak Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dengan pengaduan lisan ini pihak pengadu secara langsung mengungkapkan kepada petugas tentang permasalahan yang dihadapi, sedangkan petugas dari kantor Pertanahan mencatat semua permasalahan yang dihadapi pihak tersebut. Kegiatan pengaduan lisan ini meliputi:

(a) Petugas menerima dan mencatat Pengaduan pada buku register

(b) Petugas mengkaji dan mengidentifikasi kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia terhadap materi pengaduan, dengan pertimbangan :

1. Apabila bukan Kompetensi Badan Pertanahan:

- a. Petugas memberikan penjelasan kepada Pelapor/Pengadu bahwa materi pengaduan yang disampaikan bukan kewenangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

b. Petugas memberikan penjelasan kepada Pelapor/Pengadu bahwa materi pengaduan yang disampaikan bukan kewenangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

2. Apabila kompetensi Badan pertanahan:

a. Petugas Mewawancarai atau menanyakan materi pengaduan yang disampaikan oleh Pelapor/Pengadu terutama memeriksa apakah pengaduan ini pernah dilaporkan atau belum.

b. Apabila pernah dilaporkan petugas melakukan langkah-langkah koordinasi lebih lanjut.

c. Petugas memberi blanko pengaduan untuk diisi dan ditandatangani oleh pengadu dan petugas.

d. Petugas membantu pengadu apabila mengalami kesulitan dalam mengisi blanko/formulir.

e. Petugas Menerima dan mencatat data/bukti-bukti kepemilikan yang diajukan oleh Pengadu/Pelapor.

f. Petugas membuat Tanda Terima/Bukti Pengaduan.

g. Petugas membuat Berita Acara Laporan Pengaduan

- h. Petugas meneruskan laporan pengaduan tersebut kepada bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan untuk selanjutnya dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang kemudian akan memerintahkan dan memberi petunjuk kepada Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

(2) Pengaduan Tertulis

Pada dasarnya sistem pengaduan tertulis atau surat adalah dengan pengaduan lisan. Dalam hal, pengaduan tersebut disampaikan melalui Kantor Pertanahan, proses yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

- (a) Memeriksa materi pengaduan
- (b) Memerintahkan dan memberi petunjuk kepada Kepala Pengendalian dan Penanganan Sengketa untuk memanggil Pengadu guna dimintai penjelasan mengenai masalah yang diadukan. Dalam hal ini, penjelasan yang disampaikan Pengadu, mekanisme dilaksanakan melalui loket pengaduan lisan.
- (c) Apabila materi yang tertuang dalam surat pengaduan tersebut bukan kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memerintahkan langsung kepada Kepala Seksi

Pengendalian dan Penanganan Sengketa agar menyampaikan kepada Pengadu bahwa materi pengaduannya bukan kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Penandatanganan surat oleh Kepala Kantor Pertanahan.

2) Analisis Masalah

Setelah dengan adanya pengaduan dari masyarakat, selanjutnya pihak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Demak melakukan analisis atau kajian yang terkait dengan permasalahan dari pihak pengadu, analisis yang dilakukan yaitu dengan dua cara:

a) Rapat koordinasi

Rapat koordinasi dilakukan oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, guna membahas masalah yang di alami pengadu masyarakat dengan cara mempelajari aduan tersebut yang disertai data-data pendukung yang berkaitan dengan masalah yang dialami dari pihak pengadu. Dalam pertemuan koordinasi ini, Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa akan menentukan apakah akan ada penelitian tambahan yang memerlukan gelar perkara atau apakah akan diupayakan melalui musyawarah atau mediasi. Dalam rapat koordinasi ada beberapa hal yang dibahas antara lain:

(1) Berkas Pengaduan

Berkas pengaduan yang telah masuk di kantor Pertanahan yang kemudian akan diproses dari kepala kantor sampai dengan ke Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, berkas kemudian dianalisis dan diteliti baik kelengkapan fisik atas tanah yang dipermasalahkan tersebut. Selanjutnya akan ditindak lanjuti dengan pendapat dan pertimbangan mengenai kelayakan pengaduan tersebut dapat atau tidak diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

b) Gelar Perkara

Dalam proses ini dilakukan oleh Seksi pengendalian Dan Penanganan Sengketa yang dilakukan dengan kegiatan pemaparan yang disampaikan oleh penyaji dari Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa guna mendalami atau mengkaji secara sistematis, menyeluruh, dan obyektif mengenai masalah pertanahan, tindakan yang diambil untuk menangani masalah dan cara menyelesaikannya saat berbicara tentangnya dengan orang lain untuk mencapai suatu kesimpulan. Untuk menyelenggarakan gelar perkara, tidak sama dengan melakukan rapat koordinasi untuk mengumpulkan data. Dalam gelar perkara, data yang cukup

harus tersedia, baik dalam hal materi maupun kebenaran data administratif dan fisik tentang tanah yang dipermasalahkan. Contoh data ini termasuk buku tanah, sertikat tanah, bukti jual beli jika ada proses jual, dan hasil penelitian dari pejabat yang relevan.

Peserta gelar perkara yang terdiri dari Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, yang mengolah dan menangani berkas masalah pertanahan selanjutnya peserta dari seksi terkait yang sesuai kebutuhan yang ada dan peserta dari unit kerja lain dan instansi sesuai yang dibutuhkan. Dari hasil kesimpulan penyelenggaraan gelar perkara tersebut yang selanjutnya dilaksanakan proses mediasi

b. Proses Mediasi

Dari berbagai proses pra mediasi telah selesai dilaksanakan, yang selanjutnya untuk dilakukannya suatu mediasi demi terselesainya suatu permasalahan dari pihak pengadu, mekanisme dalam melaksanakan upaya mediasi terlebih dahulu melakukan berbagai persiapan. Langkah-langkah proses mediasi yang dilakukan oleh Kantor pertanahan Kabupaten Demak sebagai berikut:

1) Persiapan

a) Pembentukan Tim

Tim mediasi sebagaimana yang di atur berdasarkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan Dan penyelesaian Kasus Pertanahan, dalam 46 Dalam hal diperlukan untuk menangani dan menyelesaikan Kasus dapat dibentuk tim dalam pembentukan tim mediasi selanjutnya dijelaskan dalam, Pasal 48 yang menerangkan Tim penanganan kasus Kantor Pertanahan sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf d terdiri dari⁵⁵:

- (1) Kepala Kantor Wilayah sebagai penanggung jawab
- (2) Kepala Bidang V sebagai ketua
- (3) Kepala Seksi V atau pejabat fungsional di Bidang V sebagai sekretaris merangkap anggota; dan
- (4) Kepala Bidang/Kepala Bagian Tata Usaha di lingkungan Kantor Wilayah dan pejabat dari instansi terkait sebagai anggota.

Dalam pelaksanaan mediasi selanjutnya, yang akan ditunjuk dengan surat tugas dari Kepala Kantor Pertanahan. Pegawai yang dapat menjadi mediator antara lain terdiri satu orang dan akan dibantu sebagai

⁵⁵ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020

notulen dan beberapa antara lain yang dibutuhkan guna penyelesaian sengketa.

Sebagai contoh dari hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam **Berita Acara Pelaksanaan Mediasi** Nomor: 19.1/BA/PPS/VIII/2022 dengan kasus Permasalahan Akses Jalan Bidang Tanah Shm. 956 An. Ngapiyah Di Desa Pundenarum Kecamatan Karangawen Kabupeten Demak Antara Ngapiyah Dengan Kasminah yang tertanggal 16 Agustus 2022 di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, yang menunjuk tim pelaksana mediasi yaitu:

1. Nama : Siswanto, SH., MH
NIP : 198903291989031001
Gol : III/d
Jabatan : Kepala seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa

2. Nama : Hery Witjaksono, S.Sos., M.H.
NIP : 197008021992031002
Gol : III/c

Jabatan: Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan

3. Nama : Iin Parlina, S.SiT
NIP : 197402121993032001
Gol : III/d
Jabatan : Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan

Tim ini berlaku selama proses berlangsungnya kegiatan mediasi dan akan berakhir ketika proses penyelesaian permasalahan pertanahan dengan mediasi itu selesai hingga sampai telah dilaporkan hasil kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

b) Penyiapan Bahan

Dalam penyiapan bahan, seorang mediator yang telah ditunjuk terlebih dahulu menyiapkan bahan dari data-data yang diperlukan guna melakukan proses mediasi terhadap pokok sengketa, dengan mempelajari pengaduan, data permasalahan, data tentang tanah tersebut yang berkaitan dengan status tanah, antara lain berupa buku tanah, sertifikat tanah, bukti surat hibah, surat pernyataan peralihan hak, Maksud dan tujuan dari penyiapan bahan ini adalah supaya mediator sudah menguasai substansi masalah, sehingga ketika kegiatan mediasi berlangsung, mediator dapat benar-benar menjadi penengah, penasihat yang mampu meluruskan persoalan, memberikan saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan dibidang pertanahan. Sekaligus, mediator mampu menawarkan opsi-opsi penyelesaian yang terbaik kepada para pihak yang bersengketa yang nantinya bisa diterima oleh kedua belah pihak.

c) **Menentukan Waktu dan Tempat Mediasi**

Dalam pelaksanaan mediasi tersebut tim pelaksana kemudian menentukan waktu dan tempat yang akan diadakan mediasi. Waktu mediasi dilakukan disaat jam kerja Kantor dan tempat mediasi akan ditentukan secara khusus dan tertutup yang representatif guna menjaga berlangsungnya kegiatan proses mediasi yang kondusif, tempat yang biasa digunakan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak adalah di lantai 1 dengan ruangan khusus.

2) **Undangan**

Sebelum dilakukanya mediasi, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Demak akan mengirim undangan secara tertulis kepada para pihak yang bersengketa dan instansi yang bersangkutan serta orang terkait, untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa pertanahan yang bersangkutan dan diminta untuk membawa data serta informasi yang diperlukan demi tercapainya hasil yang positif dan maksimal antara kedua belah pihak.

3) **Kegiatan Awal Mediasi**

a) Penataan struktur pertemuan mulai dari tempat duduk, pada waktu yang sudah ditentukan dan semua yang diundang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak telah hadir diruangan, mediator mengatur posisi tempat

duduk para pihak baik kedua belah pihak yang bersengketa.

b) Penjelasan Peran mediator

Pada sesi selanjutnya ini mediator memberikan penjelasan terkait hal-hal yang menyangkut jalannya mediasi nantinya, yang meliputi :

(1) Penjelasan tentang keberadaan para mediator sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (berkedudukan netral). Sebagai pihak yang berposisi tidak memihak, maka mediator hanya menjadi fasilitator kelancaran jalannya mediasi, sehingga para pihak tidak perlu khawatir ataupun curiga bahwa mediator akan memihak dan berat sebelah.

(2) Disampaikan penjelasan tentang peran mediator, bahwa dalam hal-hal tertentu berdasarkan kewenangan mediator sebagaimana yang diakui menurut peraturan resmi yang berlaku, mediator di Kantor Pertanahan adalah mereka yang menjadi pejabat-pejabat yang berwenang/tokoh formal, yang mempunyai kompetensi dibidang sengketa yang ditangani (*authoritas mediator authoritative*), sehingga para mediator dapat melakukan intervensi/campur tangan dalam proses mencari

kesepakatan dari persoalan yang disengketakan (bukan memihak), untuk menempatkan kesepakatan yang hendak dicapai sesuai dengan hukum pertanahan. Yakni apabila para pihak mengalami kebingungan dan membutuhkan opsi-opsi solusi penyelesaian dari permasalahan yang ada, maka mediator dapat memberikan tawaran-tawaran maupun pilihan solusi yang dapat dipertimbangkan oleh para pihak. Maka para pihak yang bersengketa diharapkan dapat memaklumi dan memahami akan keberadaan mediator tersebut.

(3) Para pihak dipersilahkan menyampaikan penjelasan sedetail-detailnya dengan memberikan bukti-bukti yang ada sebagai penguat dan dipersilahkan menyampaikan apa-apa yang menjadi keinginannya terkait permasalahan sengketa tanah yang dihadapinya.

(4) Mediator menegaskan kembali tentang bersedia tidaknya para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, apabila para pihak bersedia, maka mediasi akan dilanjutkan, namun jika tidak, maka dipersilahkan untuk menyelesaikan

dengan jalan yang diinginkan, misalkan dengan negosiasi antara kedua belah pihak itu sendiri ataupun melalui pengadilan.

4) Menyamakan Pemahaman dan Menetapkan Agenda musyawarah

- a) Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya agar proses negosiasi selalu terfokus pada persoalan (isu) tersebut. Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya agar proses negosiasi selalu terfokus pada persoalan (isu) tersebut persoalan yang disepakati tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesesatan.

5) Identifikasi Kepentingan

Proses selanjutnya mediator melakukan identifikasi kepentingan untuk menentukan suatu pokok permasalahan sebenarnya, Mediator mempersilahkan para pihak untuk menyampaikan permasalahan yang terjadi dimulai dari pihak

pengadu atau pelapor dengan menyampaikan permasalahan yang menjadi keluhannya sekaligus menyampaikan berbagai data atau bukti pendukung tentang hal-hal yang seharusnya menjadi haknya. Kemudian bergantian oleh pihak terlapor untuk memberikan jawaban, ataupun argumentasi sesuai dengan kepentingannya dan dipersilahkan menyampaikan pula bukti-bukti pendukung tentang hak-hak yang ia pertahankan.

Berdasarkan hasil penelitian lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, pada tahun 2022 terdapat mediasi penanganan sengketa yang berkaitan dengan batas kepemilikan hak atas tanah yaitu Nomor: 19.1/BA/PPS/VIII/2022 dengan kasus Permasalahan Akses Jalan Bidang Tanah Shm. 956 An. Ngapiyah Di Desa Pundenarum Kecamatan Karangawen Kabupaten Demak Antara Ngapiyah Dengan Kasminah.

Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak pada 4 Juli 2022 terdapat sebuah aduan dari salah satu masyarakat bernama Ngapiyah. Dalam aduan tersebut Ngapiyah meminta diadakan mediasi oleh BPN Demak dan dikabulkan melalui Surat Undang Mediasi Nomor : MP.01.02/1033-33.21/VIII/2022 tertanggal 9 Agustus 2022. Perkara yang menjadi pokok mediasi dalam masalah ini terjadi antara

Ngapiyah (Pengadu) dengan Kasminah dan Keluarga (Teradu). Perkara antara para pihak ini ialah berkaitan dengan gesekan yang ditimbulkan karena Ngapiyah dan keluarganya tidak diperbolehkan melewati jalan oleh pemilik sertifikat hak milik atas nama Kasminah dan keluarga. Alasan Ngapiyah dilarang melewati jalan di tanah miliknya ditengarai diakibatkan karena tanah yang dilewati tersebut bukanlah jalan umum dan beberapa kali kendaraan roda empat yang hendak menuju kediaman Ngapiyah hampir menyerempet rumah dan merusak pekarangan Kasminah.

Tanah yang saat itu dimiliki oleh Ngapiyah merupakan tanah yang ia beli dari Kasminah dan suaminya. Dalam pembelian tanah yang selanjutnya juga telah dibuatkan sertifikat, sudah disepakati adanya tanah selebar 2 meter yang ikhlas diwaqafkan oleh Kasminah untuk anak-anaknya serta Ngapiyah selaku pembeli tanahnya. Namun dalam pernyataannya kemudian Kasminah mengatakan bahwa jalan 2 meter tersebut tidak niat diwaqafkan. Pernyataan dari Kasminah ini setelah ditelusuri ternyata bertolak belakang dengan keterangan Slamet Riyadi, seorang Pegawai Balai Desa Pundenarum. Dalam keterangannya, Slamet Riyadi menyatakan bahwa pada 2018 Kasminah dan suami, Sarwi datang ke Kantor Desa dengan

membawa KTP kelima anaknya dan berniat untuk menghibahkan tanahnya ke 5 orang tersebut termasuk di dalamnya Ngapiyah. Dalam pernyataan hibah tersebut selain pembagian tanah kepada anaknya, juga dijelaskan mengenai pembagian tanah seluas 2 meter untuk digunakan sebagai jalan umum dengan perjanjian hibah.

Perkara sengketa tanah yang digunakan sebagai jalan oleh Ngapiyah ini kemudian diajukan sebagai perkara untuk dimediasikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Mediasi dilakukan dengan mengundang beberapa pihak terkait untuk dimintai keterangannya. Pihak-pihak tersebut mulai dari Kepala Desa, Kepala Rukun Tetangga, Kepala Rukun Warga, hingga istri Lurah dan Cari Desa Pundenarum.

Setelah semua keterangan saksi dinyatakan lengkap dan dengan adanya bukti surat hibah yang Kasminah buat pada 2018 tentang hibah tanah untuk anak dan jalan umum agar dapat dilewati oleh warga termasuk Ngapiyah di dalamnya, maka Pimpinan Gelar Mediasi BPN Kabupaten Demak, Siswanto, S.H., M.H. kemudian memberikan keputusan akhirnya. Dalam hasil mediasi tersebut dihasilkan bahwa di lapangan tetap harus ada jalan sebagaimana digambarkan dalam peta yang ada di sertifikat tanah dan

keterangan di surat hibah yang dibuat Kasminah tersebut. Maka dalam hasil mediasi diputuskan tetap dilakukan pematokan jalan sesuai dengan surat pernyataan hibah dan gambar dalam sertifikat tanah. Kemudian jika dalam hasil mediasi ini terdapat pihak yang tidak terima dengan putusan, maka dipersilahkan untuk menempuh jalur hukum sesuai dengan prosedur yang ada di dalam Undang-Undang dan aturan hukum lainnya di Indonesia.

6) Generalisasi Opsi-opsi Para Pihak

Proses selanjutnya dalam opsi ini sejumlah tuntutan dan alternatif penyelesaian terhadap sengketa dalam suatu proses mediasi. Opsi diutamakan berasal dari para pihak yang bersengketa, yang merupakan keinginan mereka akan upaya menyelesaikan sengketa. Mediator juga dapat menyampaikan opsi atau alternatif lain jika kondisi diperlukan, namun sebatas tawaran dan tidak harus diterima oleh para pihak yang bersengketa. Terhadap opsi-opsi sebagai alternatif yang berhasil dirumuskan bersama, kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut, sehingga terdapat hubungan antar alternatif dengan permasalahannya. Contohnya antara lain : perihal batas tanah tetap dibiarkan, perihal tanah tetap dikuasai secara nyata atau perihal pihak yang seharusnya mendapat ganti

rugi. Generalisasi alternatif ini dipandu oleh mediator, namun musyawarah sepenuhnya di tangan pihak yang bersengketa dengan negosiasi untuk melakukan tawar menawar opsi.

7) Penentuan Opsi Yang dipilih

Opsi yang sudah digeneralisir, selanjutnya akan dijadikan serangkaian daftar opsi yang untuk selanjutnya mengkonsultasikan kepada keluarga dan ke mediator, kemudian para pihak menentukan opsi yang ada dengan sikap setuju atau tidak di antara opsi-opsi tersebut.

8) Negosiasi Akhir

Pada proses terakhir yaitu negosiasi akhir ini para pihak diminta untuk klarifikasi dengan negosiasi guna sengketa yang dihadapi terselesaikan, hasil kesepakatan dimulai dari para pihak yang bersengketa karena yang bisa memutuskan adalah para pihak yang mempunyai sengketa yang bersangkutan, dari pihak Badan Pertanahan kabupaten demak hanya menangani dan memfasilitasi sengketa di bidang Pertanahan, maka hasil kesepakatan para pihak itulah yang merupakan putusan penyelesaian sengketa tersebut. Apabila para kedua belah pihak tidak ada hasil kesepakatan dari pihak kantor Pertanahan Kabupaten Demak hanya bisa menyarankan.

Maka hasil mediasi dengan Berita Acara Mediasi Nomor. 19.1/BA/PPS/VIII/2022 dengan kasus Permasalahan Akses Jalan Bidang Tanah Shm. 956 An. Ngapiyah Di Desa Pundenarum Kecamatan Karangawen Kabupaten Demak Antara Ngapiyah Dengan Kasminah, yaitu dengan pematokan jalan sesuai surat pernyataan hibah dan gambar sesuai sertifikay, dan selanjutnya apabila di tuntut lanjuti kalau ada pihak yang tidak terima akan dipersilahkan melalui jalur hukum⁵⁶.

Berdasarkan uraian diatas, menurut pendapat penulis dalam sebuah kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam Pasal 1666 – 1693 hibah adalah suatu persetujuan dengan nama seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara Cuma-Cuma, tanpadapat menariknya kembali untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan hibah, yaitu:

a) Pemberi dan Penerima Hibah

Hibah hanya dapat dilakukan di antara orang-orang yang masih hidup. Selain itu, semua orang pada dasarnya boleh memberikan dan menerima hibah kecuali mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak mampu

⁵⁶ BAP Mediasi no. 19.1/BA/PPS/VIII/2022 Kantor Pertanahan Kab. Demak

untuk itu. Anak-anak di bawah umur juga tidak boleh menghibahkan sesuatu kecuali dalam hal yang ditetapkan pada Bab VII Buku Pertama KUH Perdata.

b) Barang yang dihibahkan

Penghibahan hanya boleh dilakukan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahan itu terjadi. Jika barang itu belum ada, maka penghibahan tersebut menjadi batal.

c) Dilakukan dengan Akta Notaris atau PPAT

Hibah secara prinsip harus dilakukan dengan suatu akta notaris yang naskah aslinya disimpan oleh notaris. Namun, khusus untuk hibah tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT")

Dalam sengketa diatas yang dialami oleh Ngapiyah dengan Kasminah, di sertifikat sudah terbukti secara fisik dan secara yuridis bahwa tanah yang disengketakan milik Kasminah sudah dihibahkan sesuai surat hibah yang sudah disepakati meskipun kasminah belum terima bahwa tanah miliknya di jadikan sebagai akses jalan keluarga Ngapiyah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tentang penyelesaian sengketa batas kepemilikan hak atas tanah melalui mediasi di kabupaten demak, maka terdapat suatu kesimpulan dalam hasil penelitian tersebut:

1. Faktor yang menyebabkan sengketa batas kepemilikan hak atas tanah yaitu penggunaan lahan tanah meningkat, kurang teliti dalam peralihan hak atas tanah, karena faktor kepentingan, dan ketidak jelasan batas. Maka dari itulah terjadi permasalahan dalam pertanahan yang akan berpotensi menimbulkan sengketa, salah satunya yaitu sengketa batas kepemilikan hak atas tanah.
2. Penyelesaian sengketa batas kepemilikan hak atas tanah dengan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Dimana dalam pelaksanaan mediasi menggunakan landasan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor. 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang cukup besar dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, kiranya dapat dijadikan tolok ukur yang positif bagi kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Demak selama ini.

Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam upaya menyelesaikan kasus sengketa tanah melalui mediasi ini yang membantu meminimalisir sengketa yang masuk ke pengadilan dalam bidang pertanahan.

B. Saran

Setelah menguraikan bab-bab sebelumnya dan kesimpulan yang diperoleh, maka dapat diberikan beberapa saran berupa:

1. Pihak yang sudah mempunyai hak atas tanah diharuskan tidak hanya memiliki tetapi dalam ketentuan yang mempunyai sebidang tanah haruslah dirawat dan pelihara begitupun dari pemerintah apabila dalam membantu masyarakat dalam peralihan hak atas tanah harus bisa menjelaskan apa saja yang yang di perlukan sesuai ketentuan peraturan.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak harus lebih meningkatkan kualitas sumber daya manusianya dalam hal ini kepada para pejabat yang menangani kasus melalui mediasi, agar mampu memberikan kinerja yang terbaik sebagai mediator terutama senantiasa siap dan sigap dalam menjalankan tugas, sehingga nantinya mampu mengatasi berbagai kendala yang mengiringi upayanya dalam melakukan proses mediasi sengketa tanah, yang harus berhadapan dengan kasus-kasus dan atau pihak-pihak yang mempunyai karakteristik yang bermacam-macam.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Abbas Syahrizal, 2009, *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syari'ah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta.

Abbas, Syahrizal, 2017, *Mediasi: dalam hukum syariah, hukum adat, dan hukum nasional*. Jakarta.

Bambang Sutiyoso, 2008, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Yogyakarta.

Harsono Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, (Riyadh: Maktabah Al-Riyadh Al-Haditsah t.t) Jilid 5

Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta.

Ma'ruf Umar, 2010, *Politik Hukum Di Bidang Pertanahan*,

Murad Rusmadi, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung.

Santoso Urip, 2010, *Hukum agraria dan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, jakarta.

Tim Penyusun Kamus Pusat Dan Pengembangan Bahasa, 1988, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, Jakarta

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 13

Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden No 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Permen ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 tentang Perubahan Ketiga Atas Permen ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Perselisihan Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 17 Tahun 2020

Jurnal

Anassthasia, Dinda Puteri. 2021, Peran Kantor Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kabupaten Kendal. *Jurnal hukum unissula*, Semarang.

Elmi & Achmad Aminudin, 2019, Mediasi Pemerintah Daerah Pada Penyelesaian Sengketa Lahan Di Kecamatan Muara Lakitan Kabupaten Musi Rawas, *Jurnal Governance Dan Administrasi Publik*.

Haroen Nasrun, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta

Karmuji, K., and M. Sy, 2016, Peran Dan Fungsi Mediator Dalam Penyelesaian Perkara Perdata. *Jurnal Ummul Qura*.

Lubis, Aldi Subhan. 2019, Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah Yang Tidak Memiliki Atas Hak, *Journal Of Law*.

Maseh, Sri Intariani Dg, Sufirman Rahman, and Sri Lestari Poernomo, 2023, Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. *Journal of Lex Generalis (JLG)*

Mudjono, 2007, alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan, *Jurnal Hukum*, FH UII, Yogyakarta

Nansi, Wencislaus Sirjon, 2022, Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia." *Jurnal Pemberdayaan Hukum*. FH Universitas Atma Jaya Makasar.

Ningrum, Herlina Ratna Sambawa. 2014 Analisis hukum sistem penyelesaian sengketa atas tanah berbasis keadilan, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Unissula.

Ramadhani, Rahmat. 2017, Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum*, Umsu

Sari, Indah. 2020, Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, universitassuryadarma

Sari, Lia Malini, and Lathifah Hanim. 2017, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak). *Jurnal Akta* 4.1, unissula.

Sari, Septi Wulan. 2017, Mediasi dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016. *Jurnal Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 5.1.

Senjaya, Murshal, 2023, Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi Di Kabupaten Bandung Barat. *Jurnal Pengabdian Masyarakat*, universitas pahlawan

Skripsi

Hasanah, Lailatul Nur, 2018, *Tinjauan Yuridis Sosiologis Terhadap Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Tindak Pidana Penyalahgunaan Narkotika Dengan Putusan Rehabilitasi (Study kasus pengadilan Negeri Pati)*. Diss. Fakultas Hukum UNISSULA.

Internet

Demakkab.go.id

Fiaji, Penyelesaian Sengketa Pertanahan, dimuat di

[Http://fiaji.blogspot.com/2007/09/penyelesaiansengketaPertanahanfias.htm](http://fiaji.blogspot.com/2007/09/penyelesaiansengketaPertanahanfias.htm)

Lain-lain

BAP Mediasi no. 19.1/BA/PPS/VIII/2022 Kantor Pertanahan Kab. Demak

Hery Witjaksono. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, pada tanggal 8
November 2023

