

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DENGAN MENGGUNAKAN
METODE MEDIASI DI BADAN PERTAHANAN NASIONAL**

(Studi Kasus Badan Pertanahan Nasional Brebes)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

Farhan A. Yunani

NIM: 30302200110

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
(UNISSULA)
SEMARANG**

2025

HALAMAN PERSETUJUAN
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DENGAN MENGGUNAKAN
METODE MEDIASI DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL



Diajukan Oleh :

Farhan A. Yunani

NIM: 30302200110

Telah Disetujui :

Pada Tanggal, 5 Agustus 2025

Dosen Pembimbing :

Dr. Ratih Mega Puspa Sari S.H., M.Kn.

NIDN.062410850450

HALAMAN PENGESAHAN
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DENGAN MENGGUNAKAN
METODE MEDIASI DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Farhan A. Yunani
NIM: 30302200110

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal, 19 Agustus 2025
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua


Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum
NIDN: 0621057002

Anggota


Dini Amalia Fitri, S.H. M.H
NIDN:0607099001

Anggota


Dr. Ratih Mega Puspa Sari S.H., M.Kn
NIDN:062410850450

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum


Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 0620046701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(QS. Al-Baqarah: 286).

“Tidak semua orang menyukaimu, tapi itu bukan urusanmu” (SpongeBob Squarepants).

Skripsi ini Saya persembahkan

Kepada:

-Bapak H. Achmad Yunani dan Ibu

Hj. Khulaimah yang sangat Saya

Cintai dan Sayangi.

-Kakak Penulis Nancylia Achmad

Yunani S.H. Yang sangat Saya

Cintai dan Sayangi.

-Almamater Universitas Islam Sultan

Agung Semarang



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Farhan A. Yunani

NIM : 30302200110

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul

“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DENGAN MENGGUNAKAN METODE MEDIASI DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL” adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindak plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, Agustus 2025

Yang menyatakan,



Farhan A. Yunani
NIM: 30302200110

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Farhan A. Yunani

NIM : 30302200110

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul :

“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DENGAN MENGGUNAKAN METODE MEDIASI DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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 dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Agustus 2025

Yang menyatakan,



Farhan A. Yunani
NIM: 30302200110

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim.

Assalamualaikum Wr. Wb.

Hamdalah dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan barokahnya-Nya. Penulisan hukum yang berjudul " **PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DENGAN MENGGUNAKAN METODE MEDIASI DI BADAN PERTAHANAN NASIONAL**" dalam rangka memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Satu (S- 1) di Fakultas Hukum UNISSULA.

Penulisan hukum ini tidaklah berjalan dengan lancar apabila tidak ada bimbingan serta doa juga dukungan dari berbagai pihak yang juga membantu penyelesaian penulisan hukum ini. Maka pada kesempatan kali ini dengan segala kerendahan hati penulis, mengucapkan rasa terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, SH., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
4. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
5. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi S-I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

6. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H selaku Sekertaris I Program Studi S-1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
7. Ibu Dini Amalia Fitri S.H., M.H selaku Sekertaris II Program Studi S-1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
8. Ibu Dr. Ratih Mega Puspa Sari S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing penulis yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan, dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.
9. Ibu Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati, S.H., M.Hum selaku dosen wali penulis.
10. Bapak Hery Syamsul Bahri selaku Kasubsi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Brebes yang sudah membantu penulis untuk memberi informasi terkait dengan skripsi penulis.
11. Seluruh Dosen dan Staf Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang sudah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Universitas Islam Sultan Agung.
12. Ayah tercinta dan panutan kehidupanku yaitu bapak H. Achmad Yunani, terimakasih sudah berjuang untuk kehidupan penulis, beliau memang hanya tamatan SD yang tidak pernah bermimpi bisa melanjutkan SMP atau bahkan duduk di bangku kuliah seperti kedua anaknya. Namun beliau bisa mendidik penulis, memotivasi penulis dan memberi dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
13. Pintu surgaku ibunda tercinta yaitu Hj. Khulaimah yang telah melahirkan, merawat, memberi kasih sayang dan cinta yang luar biasa bagi penulis, dan selalu menjadi tempat pulang paling nyaman bagi penulis.

Terima kasih untuk do'a dan dukungan yang beliau panjatkan selama ini sehingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.

14. Tidak kalah penting kakak tercinta penulis yaitu Nancylia Achmad Yunani S.H. yang selalu berperan dalam kehidupan penulis membimbing, mengajari, dan mendidik penulis hingga bisa sampai titik ini. Terima kasih atas doa dan dukungan yang selalu disampaikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studinya sampai sarjana.
15. Kepada kekasih saya asal batang terima kasih atas waktu, tenaga, do'a dan dukungan hampir 3 tahun menemani penulis dari awal sampai akhir proses studi sarjana, telah menjadi bagian dalam proses perjalanan penulis menyusun skripsi ini.
16. Kepada sahabat saya (Adi,Zaka,Irgi,Zidan,Naufal,Adit,) terima kasih telah kebersamaan penulis membantu, memberikan semangat dan doa dalam berbagai tantangan dalam menyusun skripsi ini.
17. Kepada Bapak Darsino S.Pd. M.Pd selaku pemilik kost herex terima kasih atas bimbingan dan dukungan bagi penulis selama proses studi sarjana.
18. Kepada *Workshop Teras Paint* (Mas Eko dan Istri, Mas Budi, Mas Imam,Mas Danu dan lainnya yang tidak bisa saya sebutkan semua terimakasih banyak atas dukungan do'a dan canda tawanya.
19. Kepada seluruh teman-teman angkatan 22 yang selalu bersama dalam dunia perkuliahan.

20. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu memberikan dorongan kepada penulis hingga selesai menyusun skripsi ini.

21. ***Last but not least, i wanna thank me** i wanna thank me for believing in me, i wanna thank me for doing all this hardwork, i wanna thank me for having no days off, i wanna thank me for never quitting.*

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membaca dan membutuhkan hasil penelitian ini untuk dapat dijadikan sebagai pijakan penelitian berikutnya. Penulis dengan penuh kesadaran juga menyadari bahwa penelitian ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu segala kritik dan saran penulis harapkan untuk dapat membantu penulis belajar menjadi lebih baik lagi.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, Agustus 2025

Yang menyatakan

Farhan A. Yunani
NIM 30302200110

DAFTAR ISI

SKRIPSI	i
HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Terminologi	6
F. Metode Penelitian	9
G. Sistematika Penulisan	13
BAB II	16
TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah	16
1. Pengertian Sengketa Tanah	16
2. Pengertian Sengketa Tanah Dalam Hukum Islam	17
3. Jenis Jenis Sengketa Tanah	19
4. Faktor Faktor Sengketa Tanah	21
B. Tinjauan Umum Tentang Metode Penyelesaian Sengketa Tanah	25
1. Pengertian Metode Penyelesaian Sengketa Tanah	25
2. Jenis Metode Penyelesaian Sengketa Tanah	26

3.	Faktor Yang Mempengaruhi Metode Penyelesaian Sengketa Tanah.....	31
C.	Tinjauan Umum Tentang Mediasi.....	34
1.	Definisi Mediasi Sengketa Tanah	34
2.	Prinsip-prinsip Mediasi Sengketa Tanah.....	35
3.	Tahapan Mediasi Sengketa Tanah.....	38
4.	Faktor Yang Mempengaruhi Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Mediasi.....	40
5.	Mediasi dalam Perspektif Hukum Islam	42
6.	Kelebihan Dan Kekurangan Metode Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah	44
D.	Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	47
1.	Pengertian Badan Pertanahan Nasional (BPN)	47
2.	Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	48
3.	Tugas Dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional (BPN)	50
4.	Dasar Hukum Tentang Badan Petanahan nasional.....	51
BAB III.		54
HASIL DAN PEMBAHASAN		54
A.	Penyelesaian sengketa tanah dengan metode mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.....	54
B.	Hambatan dalam penyelesaian sengketa tanah yang sering terjadi di masyarakat dan apa solusinya?	62
BAB IV		81
PENUTUP		81
A.	Kesimpulan.....	81
B.	Saran	82
DAFTAR PUSTAKA		84

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menjelaskan secara mendalam proses penyelesaian sengketa tanah melalui metode mediasi yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta mengidentifikasi berbagai hambatan yang sering muncul dalam penyelesaian sengketa tanah di masyarakat. Dengan memahami mekanisme mediasi BPN dan tantangan yang ada, diharapkan dapat dirumuskan rekomendasi untuk meningkatkan efektivitas penyelesaian konflik pertanahan.

Penelitian menggunakan pendekatan yuridis sosiologis menggabungkan analisis hukum dengan konteks sosial untuk memahami fenomena hukum yang terjadi dalam masyarakat. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan antropologi hukum sebuah metode yang mempelajari berbagai cara penyelesaian sengketa, baik di masyarakat modern maupun tradisional. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis, dimana pendekatan ini dilakukan dengan cara menganalisis dan mendeskripsikan secara menyeluruh dan tertulis berdasarkan hasil penelitian Pustaka. Data penelitian bersifat kualitatif, diperoleh dari data primer melalui wawancara langsung dengan Kasubsi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Brebes, dengan memberikan gambaran dan penjelasan berdasarkan hasil penelitian tanpa melakukan penilaian atau justifikasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di BPN dimulai dari pengaduan, kajian kasus, hingga mediasi formal yang mengundang para pihak sebanyak tiga kali. Keberhasilan mediasi sangat bergantung pada kesediaan dan itikad baik para pihak, karena BPN tidak memiliki kewenangan memaksa kehadiran. Apabila mediasi gagal, para pihak diarahkan ke jalur hukum lain. Hambatan utama dalam penyelesaian sengketa di masyarakat meliputi masalah perwakilan oleh pengacara yang kurang memahami konteks, kompleksitas bukti kepemilikan (seperti dokumen tidak lengkap atau warisan lisan), serta intervensi pihak ketiga (spekulan atau mafia tanah) yang memperpanjang waktu dan meningkatkan biaya. Faktor sosial-budaya, seperti nilai persaudaraan dan agama, juga berperan penting dalam mendorong penyelesaian damai. Untuk mengatasi hambatan ini, disarankan adanya verifikasi lapangan wajib, sistem pendampingan hukum, penguatan basis data pertanahan, sanksi tegas bagi penghambat mediasi, serta peningkatan kesadaran masyarakat melalui program seperti "Gema Patas" dan legalisasi aset melalui sertifikasi tanah.

Kata kunci: *Badan Pertanahan Nasional, Mediasi, Penyelesaian Sengketa Tanah.*

ABSTRACT

This research aims to analyze and explain in depth the process of resolving land disputes through the mediation method implemented by the National Land Agency (BPN), as well as identify various obstacles that often arise in resolving land disputes in the community. By understanding the BPN mediation mechanism and the existing challenges, it is expected that recommendations can be formulated to improve the effectiveness of land conflict resolution.

The research uses a juridical sociological approach combining legal analysis with social context to understand legal phenomena that occur in society. The approach method in this research is legal anthropology, a method that studies various ways of dispute resolution, both in modern and traditional societies. The research specification used is descriptive analytical research, where this approach is carried out by analyzing and describing thoroughly and in writing based on the results of library research. The research data is qualitative, obtained from primary data through direct interviews with the Head of Dispute and Conflict Section of the National Land Office of Brebes Regency, by providing descriptions and explanations based on the research results without making judgments or justifications.

The results show that the settlement of land disputes through mediation at the BPN starts from complaints, case studies, to formal mediation which invites the parties three times. The success of mediation relies heavily on the willingness and goodwill of the parties, as BPN does not have the authority to force attendance. If the mediation fails, the parties are directed to other legal channels. The main obstacles to dispute resolution in the community include representation by lawyers who lack understanding of the context, the complexity of proof of ownership (such as incomplete documents or oral inheritance), and the intervention of third parties (speculators or land mafia) which extends time and increases costs. Socio-cultural factors, such as fraternal and religious values, also play an important role in encouraging peaceful settlements. To overcome these obstacles, mandatory field verification, a legal assistance system, strengthening of the land database, strict sanctions for mediation obstacles, and raising public awareness through programs such as “Gema Patas” and asset legalization through land certification are recommended.

Keywords: *Land Dispute Resolution, Mediation, National Land Agency.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki hubungan yang sangat penting dengan kesejahteraan individu, perkembangan keluarga dan komunitas. Selain memiliki nilai ekonomi, tanah juga mengandung nilai intrinsik yang sangat tinggi dan fundamental. Sebagai sumber daya alam yang krusial bagi kehidupan manusia, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NKRI 1945) menetapkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-sebesarannya kemakmuran rakyat. Sumber daya tanah dan sumber daya alam lainnya bukanlah milik kelompok tertentu, melainkan milik seluruh bangsa. Negara, sebagai entitas kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat, memiliki tanggung jawab untuk mengatur pemanfaatan tanah demi kesejahteraan seluruh elemen bangsa, bukan hanya kepentingan kelompok tertentu.¹

Sengketa dapat diartikan sebagai perselisihan atau pertikaian yang menyebabkan perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih. Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang

¹ Vani Wirawan et al., "Rekonstruksi Politik Hukum Penyelesaian," Jurnal Hukum Progresif 9, no. 1 (2021): 1–15.

Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, sengketa adalah perselisihan yang terjadi mengenai tanah antara individu, badan hukum, atau lembaga yang tidak memiliki dampak yang luas. Masalah yang berkaitan dengan tanah, atau sengketa tanah, dapat diselesaikan melalui berbagai metode penyelesaian. Proses penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi, yang berarti melalui pengadilan, atau jalur non-litigasi, yang dilakukan di luar pengadilan dengan cara damai. Penyelesaian sengketa non-litigasi memiliki beberapa bentuk, termasuk arbitrase, mediasi, negosiasi, atau konsiliasi.²

Hal ini terjadi karena selama konflik berlangsung, berbagai pihak yang terlibat harus mengalihkan perhatian, tenaga, dan waktu mereka untuk menangani sengketa tersebut, yang mengakibatkan berkurangnya fokus pada pekerjaan utama atau kegiatan usaha yang mereka jalankan. Dari segi sosial, konflik pertanahan dapat menyebabkan keretakan hubungan atau ketidakharmonisan di antara anggota masyarakat. Ketegangan ini dapat menghalangi terciptanya kerjasama yang sebelumnya terjalin di antara warga. Jika konflik melibatkan instansi pemerintah, terutama terkait dengan ketidakpastian hukum yang dirasakan. Di sisi lain, konflik yang berkepanjangan sering kali membuat tanah atau wilayah yang menjadi objek sengketa tetap dalam kondisi status *quo*. Ini berarti bahwa tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan atau digunakan secara optimal selama konflik

² Afia Khoirruni, Asri Agustiwi, and Ashinta Sekar Bidari, "Problematisasi Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual Di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Hospitality* 11, no. 1 (2022): 348.

belum diselesaikan. Akibatnya, kualitas sumber daya lingkungan di area tersebut menurun, yang pada akhirnya merugikan semua pihak yang berkepentingan.³

Mediasi di Indonesia merupakan salah satu metode alternatif yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa. Metode ini telah ada dalam kehidupan masyarakat Indonesia sejak lama, karena masyarakat telah lama menyelesaikan masalah melalui musyawarah. Menurut Munir Fuady dalam bukunya “Pengantar Hukum Bisnis,” mediasi adalah proses penyelesaian sengketa yang melibatkan negosiasi untuk menyelesaikan masalah dengan bantuan pihak ketiga yang netral dan tidak berpihak. Pihak ketiga ini akan bekerja sama dengan pihak-pihak yang bersengketa untuk membantu menemukan solusi yang memuaskan bagi kedua belah pihak. Pihak ketiga yang netral ini dikenal sebagai mediator.⁴

Mediasi dilakukan untuk mencegah masalah agar tidak berkembang dan meluas. Proses mediasi dilakukan melalui musyawarah yang bersifat fleksibel, sehingga dapat diterima oleh semua pihak yang terlibat dalam sengketa. Penyelesaian melalui mediasi ini hampir serupa dengan konsiliasi. Namun, perbedaannya terletak pada fakta bahwa dalam mediasi, mediator biasanya memberikan usulan penyelesaian secara formal yang didasarkan pada laporan dari pihak, bukan dari hasil penyelidikan pribadi. Pentingnya

³ Rumah Susun and D A N Pendaftaran Tanah, “Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.2. No.9 (September 2021) Tema/Edisi : Hukum Agraria (Bulan Kesembilan) <https://jhlg.rewangrencang.com/>” 2, no. 9 (2021): 870–88.

⁴ Muh. Yasser Padangrangi, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi,” 2024.

mediasi tidak hanya dipahami sebagai upaya untuk mengurangi jumlah perkara yang masuk ke pengadilan di berbagai tingkat, sehingga menghindari penumpukan kasus di badan peradilan. Sebaliknya, mediasi seharusnya dipahami sebagai proses penyelesaian sengketa yang komprehensif dengan kesungguhan untuk mengakhiri sengketa yang sedang berlangsung.⁵

Penerapan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah tidak hanya memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga berdampak positif bagi masyarakat dan pemerintah.⁶ Beberapa dampak positif tersebut meliputi yaitu. Mengurangi Beban Pengadilan dengan meningkatkannya jumlah kasus yang diselesaikan melalui mediasi beban yang ditanggung oleh pengadilan dapat berkurang secara signifikan, mengurangi ketegangan sosial terutama di daerah perkotaan yang padat seperti Jakarta mediasi yang bersifat kooperatif dan damai dapat membantu meredakan ketegangan ini serta mencegah terjadinya konflik yang lebih besar, meningkatkan kepercayaan terhadap sistem hukum keberhasilan mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah dapat mengembalikan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan mekanisme penyelesaian sengketa

⁵ Sulaeman Sagoni, Rahmi, and Sitti Hijrah, "Efektivitas Hukum Terhadap Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kelurahan Cina, Kecamatan Pammana, Kabupaten Wajo," *LEGAL: Journal of Law* 2, no. 1 (2023): 79–90.

⁶ Hartana and Putu Darmika, "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif," *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 10, no. 3 (2022): 327–34, <https://www.andrianfebrianto.com/2019/10/sengketa->.

yang ada. Kepercayaan ini sangat penting untuk menjaga stabilitas sosial dan ekonomi di wilayah perkotaan yang dinamis seperti Jakarta.⁷

Berdasarkan uraian yang penulis jabarkan di atas, penulis berkeinginan meneliti dan membahas lebih dalam tentang bagaimana penyelesaian sengketa tanah metode mediasi dibadan pertanahan nasional, dalam suatu penulisan proposal skipsri yang berjudul : “ **Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Metode Mediasi Dibadan Pertanahan Nasional**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah diatas, penulis merumuskan masalah yang akan di bahas sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah dengan metode mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional?
2. Apa yang menjadi hambatan dalam penyelesaian sengketa tanah yang sering terjadi di masyarakat dan apa solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan proposal ini adalah :

1. Untuk menjelaskan penyelesaian sengketa tanah dengan metode mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.

⁷ Salundik and Edi Sumitro, “Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Di Luar Pengadilan,” *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai* 5, no. 2 (2020): 738–54, <https://doi.org/10.61394/jihtb.v5i2.141>.

2. Untuk mengidentifikasi hambatan dalam penyelesaian sengketa tanah yang sering terjadi di masyarakat dan bagaimana solusinya?

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pengembangan teori hukum terkait dengan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Badan Pertanahan Nasional, serta dapat mengembangkan pemahaman prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah dan implikasinya dalam sistem hukum yang berlaku.

2. Kegunaan Praktis

Hasil dari Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam perkembangan hukum, serta dapat menjadi bahan referensi bagi praktisi hukum, terutama mediator atau pejabat Badan Pertanahan Nasional yang menangani kasus-kasus sengketa tanah melalui mediasi.

E. Terminologi

1. Sengketa tanah

Sengketa, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2014), diartikan sebagai segala hal yang menimbulkan perbedaan pendapat, pertikaian, atau perbantahan. Rachmadi Usman (2003) menjelaskan bahwa sengketa merupakan lanjutan dari konflik, di mana konflik itu sendiri adalah perselisihan antara dua pihak yang tidak diungkapkan secara terbuka. Ketika perselisihan tersebut disampaikan kepada pihak lain, maka hal itu

berubah menjadi sengketa. Sementara itu, Rusmadi Murad (1991) menyatakan bahwa sengketa hukum terkait tanah biasanya dimulai dari pengaduan yang diajukan oleh suatu pihak (individu atau badan hukum) yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terkait status tanah, prioritas, maupun kepemilikan, dengan harapan mendapatkan penyelesaian secara administratif sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sengketa ini umumnya merupakan masalah pertanahan yang tidak melibatkan nuansa sosial politik yang luas, dan lebih bersifat permasalahan antarindividu. Di sisi lain, perkara merujuk pada konflik dan sengketa yang telah dibawa ke pengadilan, baik itu pengadilan negeri, pengadilan tinggi, maupun Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Sengketa dan konflik dalam bidang pertanahan muncul akibat adanya perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan, dan nilai antara dua pihak atau lebih mengenai status tanah, penguasaan, kepemilikan, atau surat keputusan yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tertentu, yang dianggap merugikan salah satu pihak dan kemudian menjadi perhatian publik (Kementerian PPN/Bappenas, 2013).⁸ Dalam pandangan hukum Islam, ketika terjadi sengketa tanah, terdapat dua jalur penyelesaian yang bisa diambil, yaitu hakam (seperti yang tercantum dalam QS. An-Nisa' Ayat 105) dan islah (sebagaimana diuraikan dalam QS. An-Nisa' Ayat 28). Hakam, dalam bentuk yang paling nyata, berwujud sebagai qadhi (hakim)

⁸ Tryana Pipit Mulyah, Dyah Aminatun, Sukma Septian Nasution, Tommy Hastomo, Setiana Sri Wahyuni Sitepu, "Hukum Agraria Indonesia," *Journal GEEJ* 7, no. 2 (2021).

atau peradilan (qadha/hukumah) yang memutuskan perkara berdasarkan hukum (Madkur, 1993: 33). Sementara itu, islah berfungsi sebagai lembaga hukum yang bertujuan untuk mendamaikan, baik dengan melibatkan pihak ketiga maupun tidak (al-Munawar, 2004: 60). Di sisi lain, ada pendapat yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa pada dasarnya dapat dilakukan melalui tiga jalur, yaitu dengan cara damai (shulh), arbitrase (tahkim), dan terakhir melalui proses peradilan (al-qadha').

2. Mediasi

Mediasi merupakan proses yang bertujuan untuk menghubungkan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa agar dapat mencapai kesepakatan. Proses ini dilakukan oleh seorang mediator, yang berperan untuk membantu menemukan berbagai alternatif dalam penyelesaian sengketa. Dalam konteks ini, mediator berfungsi untuk mendorong kedua belah pihak mencari solusi yang dapat mengakhiri perselisihan, dengan menekankan peran pihak ketiga yang menjembatani komunikasi antara mereka. Penting untuk membedakan mediasi dari metode lain seperti arbitrase, negosiasi, dan penghakiman, karena penjelasan ini masih bersifat umum dan tidak sepenuhnya mencakup karakteristik dan aktivitas mediasi secara menyeluruh. Selain itu, dalam konteks mediasi, terdapat berbagai istilah yang sering digunakan oleh para profesional dalam penyelesaian sengketa,

dan mereka juga memiliki perbedaan dalam mendefinisikan mediasi berdasarkan sudut pandang masing-masing.⁹

3. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah di Indonesia yang bertanggung jawab dalam pengelolaan dan pengaturan pertanahan. Tugas utama BPN meliputi pendaftaran tanah, pengukuran, pemetaan, serta penyelesaian sengketa dan konflik yang berkaitan dengan pertanahan. Selain itu, BPN juga berperan dalam merumuskan kebijakan pertanahan, mengawasi penggunaan tanah, dan mengembangkan sistem informasi yang berkaitan dengan pertanahan. Sebagai lembaga yang mengelola pertanahan dan menerbitkan sertifikat, BPN memiliki tanggung jawab terhadap sertifikat yang dikeluarkannya. Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui dua metode, yaitu litigasi dan non-litigasi. Namun, proses litigasi seringkali memakan waktu yang lama. Oleh karena itu, peran BPN sangat penting dalam menyediakan penyelesaian non-litigasi, seperti mediasi dan fasilitasi, untuk membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan tanpa harus melalui jalur pengadilan.¹⁰

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang menggunakan pendekatan yuridis sosiologis menggabungkan analisis hukum dengan konteks sosial untuk memahami

⁹ Made Adityaswara Amerta Yoga S, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, and I Made Minggu Widyantara, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perceraian Akibat Kekerasan Dalam Rumah Tangga," *Jurnal Interpretasi Hukum* 3, no. 3 (2022): 1–23.

¹⁰ Hizkia Hutabarat, Erita Sitohang, and Tulus Siambaton, "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah," *Jurnal Hukum PATIK* 10, no. 1 (2021): 61–68, <https://doi.org/10.51622/patik.v10i1.223>.

fenomena hukum yang terjadi dalam masyarakat. Dalam penelitian berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan menggunakan Metode Mediasi Di Badan Pertanahan Nasional”. Metode ini dapat diterapkan sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan antropologi hukum sebuah metode yang mempelajari berbagai cara penyelesaian sengketa, baik di masyarakat modern maupun tradisional. Penelitian ini adalah menganalisis hukum dengan mempertimbangkan bagaimana hukum itu terbentuk dan asal-usul manusia dalam konteks sosial yang memengaruhi hukum tersebut.¹¹

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis, dimana pendekatan ini dilakukan dengan cara menganalisis dan mendeskripsikan secara menyeluruh dan tertulis berdasarkan hasil penelitian pustaka.

3. Jenis Dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan adalah kualitatif sedangkan sumber data yang diperoleh dari penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Adapun penjelasannya sebagai berikut :

¹¹ Masfi Sya'fiatul Ummah, *Metode Penelitian Hukum, Sustainability (Switzerland)*, vol. 11, 2022.

a. Data primer

Sumber data primer adalah informasi yang diperoleh dari sumber langsung. Data ini dikumpulkan dari responden, informan, dan narasumber. Dalam penelitian hukum empiris, sumber data berasal dari pengumpulan data di lapangan. Data lapangan mencakup informasi yang didapat dari responden dan informan, termasuk para ahli yang berperan sebagai narasumber.¹²

b. Data sekunder

Data sekunder mencakup informasi yang berasal dari literatur dan dokumen.¹³ Yang terdiri dari :

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat, termasuk peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Adapun bahan hukum primer yang digunakan yaitu:

- a) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Pasal 5 Ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945.
- c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997.

¹² Dr.Solikin Nur, *Buku Pengantar Penelitian Hukum*, 2021.

¹³ muhammad siddiq Armia, *Penentuan Metode Dan Pendekatan Penelitian Hukum*, 2021.

d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

e) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

2) Bahan hukum sekunder

Merupakan sumber hukum yang menjelaskan tentang bahan hukum primer, termasuk yang berasal dari buku, jurnal, artikel, dan sumber lainnya yang dapat digunakan sebagai referensi dalam penelitian ini.

3) Bahan hukum tersier,

Merupakan sumber hukum yang memberikan panduan dan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, termasuk kamus, sumber di internet, serta berbagai sarana pendukung lainnya.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara bertujuan untuk melakukan interaksi tanya jawab secara langsung antara peneliti dan responden, narasumber, atau informan guna memperoleh informasi. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara untuk mengumpulkan data-data yang dibutuhkan dalam penelitian

dengan melakukan kerjasama dengan kantor Badan Pertanahan Nasional tersebut.¹⁴

5. Lokasi Dan Subjek Penelitian

Peneliti ingin meneliti tentang penyelesaian sengketa tanah dengan menggunakan metode mediasi di badan pertanahan nasional di Kabupaten Brebes. Jl. Yos Sudarso No.3, Kaumanpasar, Brebes, Kec. Brebes, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah 52212.

6. Metode Analisi Data

Metode analisis data yang diterapkan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif deskriptif. Analisis deskriptif di sini berarti peneliti berusaha untuk memberikan gambaran atau penjelasan mengenai subjek dan objek penelitian berdasarkan hasil yang diperoleh. Peneliti tidak melakukan penilaian atau justifikasi terhadap hasil penelitian tersebut.¹⁵

G. Sistematika Penulisan

Urutan sistematika yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Menggunakan Metode Mediasi Di Badan Pertanahan Nasional” sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi uraian pendahuluan yang memuat : Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan

¹⁴ Sabian Utsman, *Metode Penelitian Hukum Progresif, Metode Penelitian Hukum*, 2021.

¹⁵ Wiwik Sri Widiarty, *Metode Penelitian Hukum*, 2024.

Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Jadwal Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II: TINJAU PUSTAKA

Pada bab ini merupakan bab kepustakaan yang berisi tinjauan umum mengenai : Pengertian Sengketa Tanah, Sengketa Tanah Dalam Hukum Islam, Jenis-jenis Sengketa Tanah, Faktor Faktor Sengketa Tanah. Tinjauan umum mengenai Pengertian Metode Penyelesaian Sengketa Tanah, Jenis Jenis Penyelesaian Sengketa Tanah, Faktor Yang Mempengaruhi Metode Penyelesaian Sengketa Tanah. Tinjauan umum mengenai Pengertian Mediasi, Prinsip Prinsip Mediasi, Tahapan Mediasi, Faktor yang mempengaruhi Penyelesaian Sengketa Tanah dengan Mediasi, Mediasi dalam Perspektif Hukum Islam, Kelebihan Dan Kekurangan Mediasi dan Tinjauan umum mengenai Pengertian Badan Pertanahan Nasional, Fungsi Badan Pertanahan Nasional, Tugas Dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian yaitu mengenai Pertama bagaimana penyelesaian sengketa tanah dengan metode mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Yang kedua apa yang menjadi hambatan dalam penyelesaian sengketa tanah yang sering terjadi di masyarakat.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini berisi mengenai kesimpulan dan saran dari rangkuman hasil penelitian.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa Tanah merupakan konflik yang terjadi antara individu, badan hukum, atau lembaga yang dampaknya tidak meluas. Dengan kata lain, sengketa tanah adalah perselisihan yang melibatkan perorangan atau institusi terkait masalah pertanahan. Kasus sengketa tanah banyak ditemukan di berbagai daerah di seluruh Indonesia, baik di wilayah pedesaan maupun perkotaan. Hal ini disebabkan oleh terbatasnya luas tanah yang tersedia, sementara jumlah penduduk terus meningkat dari waktu ke waktu. Oleh karena itu, masalah sengketa tanah tidak akan pernah hilang dan justru cenderung meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi manusia.

Permasalahan ini bisa menimbulkan berbagai konsekuensi negatif yang luas, mencakup aspek ekonomi, sosial, hingga lingkungan hidup. Dari sudut pandang ekonomi, perselisihan terkait tanah seringkali memaksa pihak-pihak yang bersengketa untuk mengeluarkan biaya besar, seperti untuk proses hukum, jasa pengacara, serta penyelesaian melalui mediasi atau arbitrase. Selain kerugian finansial, sengketa ini juga berdampak pada penurunan efisiensi dan produktivitas kerja, khususnya di bidang administrasi. Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 mengenai Tata Cara

Penanganan Sengketa Pertanahan, sengketa tanah diartikan sebagai perbedaan pendapat atau pandangan antara pihak-pihak yang memiliki kepentingan atas tanah. Umumnya, konflik ini berkaitan dengan legalitas kepemilikan, pemberian hak, proses pendaftaran, peralihan hak, hingga penerbitan bukti kepemilikan tanah. Sengketa semacam ini melibatkan pihak yang merasa memiliki dasar hukum atas tanah tersebut dan pihak lain yang merasa hak atau kepentingannya terganggu akibat status hukum tanah yang dipersoalkan.¹⁶

2. Pengertian Sengketa Tanah Dalam Hukum Islam

Dalam perspektif hukum Islam, penyelesaian sengketa tanah diberikan keleluasaan kepada pihak-pihak yang bersengketa. Islam hanya memberikan pedoman umum yang bertujuan untuk menjaga kemaslahatan para pihak yang terlibat dalam akad, salah satunya dengan menyarankan agar terdapat bukti yang dapat dijadikan pegangan oleh kedua belah pihak. Penetapan hukum dalam Islam selalu merujuk pada Al-Qur'an sebagai sumber utama yang telah diturunkan secara sempurna dan mencakup seluruh aspek kehidupan manusia di muka bumi, termasuk persoalan kepemilikan dan konflik pertanahan.¹⁷

¹⁶ Susun and Tanah, "Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.2. No.9 (September 2021) Tema/Edisi : Hukum Agraria (Bulan Kesembilan) <https://Jhlg.Rewangrencang.Com/>."

Risma and Muh Taufiq Amin, "TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SENGKETA TANAH DI PASAR RAMBA (Studi Kasus Desa Rumbia Kecamatan Rumbia Kabupaten Jeneponto)," *El-Iqthisadi Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Hukum Dan Syariah* 5 (2023): 267–76, <https://doi.org/10.24252/el-iqthisady.vi.44151>.

Hukum Islam memberikan empat pendekatan utama dalam menyelesaikan sengketa tanah :

a. Konsep *ihyâ' al-mawât* atau menghidupkan tanah mati

Islam membolehkan siapa pun, baik Muslim maupun non-Muslim, untuk mengelola tanah yang tidak dimiliki dan tidak produktif agar menjadi lahan yang bermanfaat. Siapa saja yang mampu mengelola, menanam, dan memanfaatkan tanah tersebut berhak atas kepemilikannya. Hal ini merujuk pada sabda Nabi Muhammad SAW, yang menyatakan bahwa orang yang mengelola tanah tak bertuan berhak memilikinya. Bahkan jika seseorang memagari atau memanfaatkannya, maka ia sah menjadi pemiliknya, tanpa memerlukan izin dari otoritas negara.

b. Pembatasan waktu kepemilikan atas lahan

Dalam ajaran Islam, jika seseorang membiarkan lahan pertaniannya terbengkalai selama tiga tahun, maka hak kepemilikannya dapat gugur. Ini berdasar pada kebijakan Khalifah Umar bin al-Khaththab ra., yang menegaskan bahwa tanah yang dibiarkan tidak produktif selama lebih dari tiga tahun bisa diambil alih dan dimiliki oleh orang lain yang bersedia mengelolanya.

c. Pemberian tanah oleh negara (*iqthâ' ad-dawlah*)

Pemerintah dapat mendistribusikan tanah kepada masyarakat secara cuma-cuma, sebagaimana dilakukan oleh Nabi Muhammad SAW dan para Khulafaur Rasyidin. Tanah yang diberikan ini biasanya bukan

tanah mati, melainkan lahan yang sebelumnya pernah dikuasai individu atau kelompok tertentu, lalu diambil alih oleh negara untuk diberikan kepada pihak yang membutuhkan.

d. Kebijakan subsidi dari pemerintah

Negara berwenang untuk mendorong pemilik tanah agar mengelola lahan mereka dan tidak membiarkannya terlantar. Jika pemilik lahan tidak memiliki modal atau sumber daya, maka pemerintah dapat memberikan bantuan finansial. Salah satu contoh historisnya adalah kebijakan Khalifah Umar bin al-Khaththab ra., yang menggunakan dana dari Baitul Mal untuk membantu para petani di Irak dalam mengolah lahan mereka.¹⁸

3. Jenis Jenis Sengketa Tanah

Berdasarkan pengertian sengketa tanah sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999, permasalahan pertanahan sebenarnya dapat dikategorikan berdasarkan isi permasalahan serta pihak-pihak yang terlibat dalam konflik tersebut.¹⁹ Jika ditinjau dari sisi substansi, maka sengketa tanah mencakup isu-isu yang berkaitan dengan:

- a. Penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan tanah;
- b. Tata cara serta ketentuan dalam proses pemberian hak atas tanah;

¹⁸ Muna Hatija and Ratna Rahim, "Jurnal Andi Djemma I Jurnal Pendidikan Jurnal Andi Djemma I Jurnal Pendidikan," *Jurnal Andi Djemma I Jurnal Pendidikan* 6, no. 1 (2023): 39–47.

¹⁹ Badan Pertanahan Nasional, "Menteri Negara Agraria/," no. April (1998): 2–5.

- c. Prosedur dan persyaratan dalam penerbitan dokumen kepemilikan tanah, termasuk proses alih haknya.

Selanjutnya, Pasal 26 dan 27 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memuat ketentuan terkait aktivitas yang mencakup pengumpulan, pengolahan, serta penyajian data fisik maupun yuridis, termasuk permasalahan atau sengketa yang mungkin timbul. Dalam pelaksanaan kegiatan ini, potensi permasalahan atau konflik dibedakan menjadi dua kategori utama.²⁰

1) Sengketa terkait data fisik

Sengketa data fisik merujuk pada konflik yang berkaitan dengan informasi mengenai lokasi, batas-batas, serta luas bidang tanah yang telah terdaftar, termasuk data mengenai keberadaan bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atasnya. Jenis-jenis konflik dalam kategori ini meliputi:

- a) Sengketa batas tanah, yakni perselisihan yang timbul akibat kesalahan dalam pengukuran batas bidang tanah, biasanya disebabkan oleh tidak tercapainya kesepakatan antara pemilik lahan dengan pemilik lahan yang berbatasan langsung
- b) Sengketa ganti rugi, yaitu perselisihan mengenai nilai kompensasi yang disepakati serta prosedur pembayaran ganti rugi yang dilakukan.

²⁰ Deda Cornelis and Iwan Henri Kusnadi, "Kualitas Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Di Kantor Badan Pertanahan Nasional)," *The World of Public Administration Journal* 4, no. 1 (2022): 63–74, <https://doi.org/10.37950/wpaj.v4i1.1347>.

2) Sengketa terkait data yuridis

Sengketa yuridis mengacu pada konflik yang berhubungan dengan status hukum kepemilikan atas tanah maupun satuan rumah susun yang telah terdaftar. Beberapa contoh permasalahan dalam kategori ini antara lain:

- a) Sengketa warisan, yaitu konflik mengenai siapa pihak yang secara hukum berhak atas tanah peninggalan pewaris sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- b) Sengketa penguasaan tanah, yakni konflik yang menyangkut kepemilikan atau penguasaan tanah yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku, seperti kepemilikan tanah oleh orang yang tidak bertempat tinggal (tanah absente) atau penguasaan lahan yang melebihi batas maksimal yang ditetapkan hukum;
- c) Sertifikat ganda, yaitu konflik yang muncul akibat pemalsuan dokumen dasar untuk memperoleh sertifikat tanah oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.²¹

4. Faktor Faktor Sengketa Tanah

Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah memiliki peran yang sangat penting karena menjadi tempat berlangsungnya berbagai aktivitas dan kelangsungan hidup. Oleh sebab itu, setiap individu dalam masyarakat pasti membutuhkan tanah. Kebutuhan yang tinggi inilah yang kerap memicu

²¹ Muhammad Irsyad Abdullah, *Studi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Litigasi Di Kecamatan Mariso Kota Makassar*, 2021.

terjadinya konflik atau sengketa antarsesama, khususnya yang berkaitan dengan kepemilikan atau penggunaan lahan.²²

Bidang pertanahan merupakan salah satu aspek kehidupan warga negara yang diatur oleh hukum dan berada di bawah ketentuan hukum nasional. Ketentuan mengenai pertanahan tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan dijabarkan lebih lanjut melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berfungsi sebagai dasar hukum dalam pengelolaan agraria di Indonesia. Salah satu tujuan utama disusunnya UUPA adalah untuk membangun landasan yang kuat dalam menjamin kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah bagi seluruh masyarakat.²³

Berdasarkan sejumlah kasus pertanahan yang marak terjadi belakangan ini, dapat disimpulkan bahwa penyebab utama munculnya konflik pertanahan secara umum terbagi menjadi dua kategori, yaitu :

a. Faktor Hukum

Faktor hukum terbagi menjadi dua bagian utama, yaitu adanya tumpang tindih dalam peraturan perundang-undangan serta tumpang tindih dalam kewenangan peradilan.

- 1) Tumpang tindih peraturan terjadi ketika Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang seharusnya menjadi acuan utama dalam pengaturan sumber daya agraria, tidak dijadikan dasar dalam

²² Maria S Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah: Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan* (Penerbit Buku Kompas, 2008).

²³ Rizky Muzada Elfa, Soesi Idayanti, and Moh Taufik, *Penyelesaian Sengketa Tanah Pada Tingkat Pengadilan Tinggi* (Penerbit NEM, 2024).

penyusunan peraturan lain. Akibatnya, lahir peraturan sektoral baru yang bertentangan dengan UUPA, seperti Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Pertambangan, dan Undang-Undang Penanaman Modal.

- 2) Tumpang tindih dalam sistem peradilan tampak dari adanya tiga jalur hukum yang bisa digunakan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, yaitu peradilan perdata, pidana, dan tata usaha negara (TUN). Dalam beberapa kasus, meskipun suatu pihak dinyatakan menang dalam peradilan perdata, belum tentu hasilnya sama jika kasus tersebut diproses melalui jalur pidana (jika melibatkan tindak kriminal) atau melalui pengadilan TUN.²⁴

b. Faktor Non Hukum

Dalam aspek non-hukum, terdapat sejumlah faktor utama yang menjadi pemicu terjadinya konflik pertanahan. Beberapa di antaranya meliputi: tumpang tindih dalam pemanfaatan lahan, tingginya nilai ekonomi tanah, meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap fungsi tanah, keterbatasan lahan di tengah pertumbuhan jumlah penduduk, serta persoalan kemiskinan.

- 1) Tumpang tindih penggunaan lahan terjadi karena laju pertumbuhan penduduk yang pesat tidak diimbangi dengan peningkatan produksi

²⁴ Angger Sigit Pramukti and S H Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak Atas Tanah Secara Aman* (MediaPressindo, 2015).

pangan. Akibatnya, banyak lahan pertanian yang beralih fungsi, misalnya menjadi kawasan permukiman atau industri. Dalam satu bidang tanah yang sama, bisa muncul berbagai kepentingan yang saling berbenturan.

- 2) Tingginya nilai ekonomi tanah menjadikan lahan sebagai aset yang sangat menguntungkan. Harga tanah terus meningkat seiring waktu, sehingga masyarakat melihatnya sebagai peluang investasi untuk berbagai kepentingan—baik sebagai lahan usaha pertanian, permukiman, maupun pengembangan kawasan industri.
- 3) Kesadaran masyarakat terhadap pentingnya tanah semakin tinggi, dipengaruhi oleh kemajuan global serta perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Tanah kini tidak lagi hanya dipandang sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai aset ekonomi dan sarana investasi yang bernilai.²⁵
- 4) Keterbatasan lahan di tengah pertumbuhan penduduk juga menjadi persoalan serius. Jumlah tanah tetap, sedangkan populasi terus meningkat karena kelahiran, urbanisasi, dan migrasi. Hal ini membuat tanah menjadi semakin bernilai dan mendorong terjadinya persaingan dalam penguasaan lahan.
- 5) Kemiskinan merupakan faktor kompleks yang berkaitan erat dengan terbatasnya akses masyarakat terhadap lahan. Tanpa lahan sebagai

²⁵ Bibit Ayu Astriani and Septi Indrawati, *Sengketa Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia* (Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, 2024).

aset produktif, masyarakat kesulitan meningkatkan taraf hidupnya. Ketimpangan penguasaan tanah turut memperparah kondisi ini, karena tanah menjadi sumber daya penting yang sulit dijangkau oleh masyarakat miskin.

Sengketa tanah muncul akibat berbagai faktor yang saling berhubungan, yang dapat dibagi menjadi tiga aspek utama: hukum, sosial, dan ekonomi. Dari aspek hukum, konflik sering kali disebabkan oleh adanya tumpang tindih dalam peraturan. Dalam aspek sosial, pertumbuhan populasi yang cepat, migrasi dan urbanisasi, serta meningkatnya kesadaran masyarakat akan nilai tanah dapat memicu perselisihan antara individu atau kelompok. Dari sudut pandang ekonomi, faktor-faktor seperti lonjakan harga tanah, perubahan fungsi lahan, kemiskinan, dan kepentingan bisnis atau investasi berkontribusi pada persaingan yang ketat untuk menguasai tanah.²⁶

B. Tinjauan Umum Tentang Metode Penyelesaian Sengketa Tanah

1. Pengertian Metode Penyelesaian Sengketa Tanah

Metode penyelesaian sengketa tanah adalah berbagai cara yang digunakan untuk mengatasi konflik atau perselisihan yang berkaitan dengan kepemilikan, penggunaan, atau batasan tanah. Tujuan dari proses ini adalah untuk mencapai kesepakatan yang adil dan saling menguntungkan bagi

²⁶ Jimmy Joses Sembiring and M SH, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah* (VisiMedia, 2010).

semua pihak yang terlibat, serta untuk mengurangi ketegangan dan konflik yang mungkin muncul akibat sengketa. Metode ini dapat melibatkan komunikasi langsung antara pihak-pihak yang bersengketa, penggunaan pihak ketiga yang netral untuk membantu dialog, atau melalui jalur hukum yang lebih formal. Dengan demikian, penyelesaian sengketa tanah berfokus pada pencarian solusi yang efektif dan berkelanjutan, sambil tetap menjaga hubungan baik antara pihak-pihak yang terlibat.

2. Jenis Metode Penyelesaian Sengketa Tanah

Metode penyelesaian sengketa tanah dapat dibagi menjadi dua kategori utama yaitu litigasi dan non-litigasi :

a. Metode Litigasi

Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui jalur pengadilan. Dalam metode ini, pihak-pihak yang terlibat mengajukan kasus mereka di depan hakim, yang akan membuat keputusan berdasarkan hukum yang berlaku. Proses litigasi melibatkan beberapa tahapan, seperti pengajuan gugatan, pemeriksaan bukti, dan sidang. Keputusan yang dihasilkan oleh pengadilan bersifat mengikat dan harus diikuti oleh semua pihak. Meskipun litigasi dapat memberikan kepastian hukum dan keputusan yang jelas, proses ini sering kali

memakan waktu lama, biaya yang tinggi, dan dapat menambah ketegangan antara pihak-pihak yang bersengketa.²⁷

Dasar hukum untuk penyelesaian sengketa tanah melalui litigasi di Indonesia diatur oleh berbagai peraturan yang memberikan panduan bagi proses pengadilan. Salah satu sumber utama adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang mengatur tentang hak atas tanah, perjanjian, dan cara penyelesaian sengketa. Dalam KUHPerdata, terdapat ketentuan yang menjelaskan tentang kepemilikan tanah dan hak-hak terkait, yang dapat digunakan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan untuk mengajukan gugatan di pengadilan.²⁸

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga menjadi landasan penting dalam penyelesaian sengketa tanah. UUPA mengatur hak-hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Dalam konteks litigasi, UUPA memberikan pedoman bagi pengadilan dalam memutuskan sengketa tanah berdasarkan ketentuan yang berlaku, serta menekankan pentingnya kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan tanah.

Proses litigasi itu sendiri diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHAPerdata), yang menjelaskan tata cara

²⁷ Dayen Baho, *DINAMIKA FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH: Analisis Kasus Sengketa Tanah Dan Implikasi Undang-Undang No. 5 Tahun 1960* (CV. Ruang Tentor, 2023).

²⁸ SHMH Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Sinar Grafika, 2023).

pengajuan gugatan, pemeriksaan perkara, dan pengambilan keputusan oleh pengadilan. KUHAPerdata memberikan prosedur yang jelas bagi pihak-pihak yang ingin menyelesaikan sengketa tanah melalui jalur pengadilan, termasuk syarat-syarat yang harus dipenuhi saat mengajukan gugatan. Proses ini mencakup langkah-langkah mulai dari pendaftaran gugatan, pemeriksaan saksi, hingga keputusan akhir dari hakim.²⁹

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa juga mengakui litigasi sebagai salah satu metode penyelesaian sengketa. Meskipun undang-undang ini lebih menekankan pada alternatif penyelesaian, keberadaannya menunjukkan bahwa litigasi tetap menjadi pilihan yang sah dalam sistem hukum Indonesia.³⁰

Secara keseluruhan, dasar hukum untuk penyelesaian sengketa tanah melalui litigasi di Indonesia mencakup berbagai peraturan yang saling melengkapi, memberikan landasan yang kuat bagi pelaksanaan proses pengadilan.

²⁹ dian Indrawati, dian Kagungan, and simon hutagalung, "Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura Dengan Kementerian n Lingkungan Hidup \& Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat)," *Adiministrativa* 4, no. 1 (2022): 81–90, <http://repository.lppm.unila.ac.id/41434/>.

³⁰ Aiko Kezia Silap and Harly Stanly Muaja, "Kewenangan Penyelesaian Sengketa Tanah Di Desa Oleh Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Kiawa Kabupaten Minahasa)," *Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT Lex Administratum* 12, no. 2 (2024): 1–23.

b. Metode Non-Litigasi

Non-litigasi mencakup berbagai metode penyelesaian yang tidak melibatkan pengadilan. Pendekatan ini lebih bersifat informal dan dapat meliputi negosiasi, mediasi, arbitrase, penyelesaian administratif, dan penyelesaian berbasis komunitas. Dalam metode non-litigasi, pihak-pihak yang bersengketa berusaha mencapai kesepakatan secara langsung atau dengan bantuan pihak ketiga yang netral. Kelebihan dari pendekatan non-litigasi adalah kenyamanan, kecepatan, dan biaya yang lebih rendah dibandingkan litigasi. Selain itu, penyelesaian non-litigasi cenderung lebih menjaga hubungan baik antara pihak-pihak yang terlibat, karena prosesnya lebih kolaboratif dan menekankan dialog.³¹

Terdapat beberapa metode yang dapat diterapkan untuk menyelesaikan sengketa tanah. Berikut adalah beberapa upaya penyelesaian sengketa yang umum dilakukan

- 1) Konsultasi adalah upaya penyelesaian yang bersifat personal, di mana satu pihak berinteraksi langsung dengan pihak lain sebagai konsultan. Dalam hal ini, konsultan memberikan pendapat hukum sesuai dengan kebutuhan klien. Peran konsultan terbatas pada memberikan masukan hukum yang diinginkan oleh klien.³²

³¹ Lidia Anjelina Laos, Sukardan Aloysius, and Agustinus Hedewata, "Analisis Faktor Penyebab Sengketa Tanah Dan Implikasinya Terhadap Hak Para Pihak Di Kecamatan Insana Utara, Kabupaten Timor Tengah Utara," *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum Dan Politik* 2, no. 1 (2024): 76–86, <https://doi.org/10.51903/perkara.v2i1.1615>.

³² Nabila Nastiti Dewi and Herma Setiasih, "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 21 Tahun 2020," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 14, no. 1 (2024): 67–86, <https://doi.org/10.55499/dekrit.v14n1.256>.

- 2) Negosiasi adalah proses di mana pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa berdiskusi untuk mencari solusi tanpa melibatkan pihak ketiga. Proses ini bersifat informal dan memungkinkan para pihak untuk meninjau kembali hak dan kewajiban masing-masing. Dengan negosiasi, ada peluang bagi kedua belah pihak untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan, termasuk kemungkinan memberikan keringanan atas hak tertentu berdasarkan kesepakatan yang dicapai.³³
- 3) Konsiliasi melibatkan pihak ketiga yang disebut konsiliator, yang berperan aktif dalam merancang langkah-langkah penyelesaian sengketa. Jika pihak-pihak yang bersengketa tidak dapat mencapai kesepakatan, konsiliator dapat mengusulkan solusi. Namun, konsiliator tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan, melainkan hanya memberikan rekomendasi. Keberhasilan konsiliasi sangat bergantung pada itikad baik dari semua pihak yang terlibat.
- 4) Mediasi adalah metode penyelesaian sengketa yang melibatkan seorang mediator sebagai perantara. Mediator berfungsi sebagai penengah dan memberikan bantuan dalam mencari alternatif penyelesaian tanpa memaksakan pandangan atau nilai tertentu. Proses mediasi diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016, yang menekankan pentingnya diskusi untuk mencapai

³³ Susun and Tanah, "Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.2. No.9 (September 2021) Tema/Edisi : Hukum Agraria (Bulan Kesembilan) <https://Jhlg.Rewangrencang.Com/>."

kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa dengan bantuan mediator.³⁴

- 5) Arbitrase adalah metode penyelesaian yang mirip dengan proses adjudikatif, di mana keputusan diambil oleh arbiter atau majelis arbiter. Keputusan ini bersifat final dan mengikat, berdasarkan perjanjian tertulis yang dibuat oleh pihak-pihak yang bersengketa. Proses arbitrase dilakukan di luar pengadilan umum dan tidak semua sengketa dapat diselesaikan melalui arbitrase, tetapi metode ini memberikan alternatif untuk menyelesaikan masalah hukum yang ada.³⁵

Dengan memahami berbagai metode ini, pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah dapat memilih pendekatan yang paling sesuai untuk mencapai penyelesaian yang adil dan efektif.

3. Faktor Yang Mempengaruhi Metode Penyelesaian Sengketa Tanah

Faktor-faktor yang mempengaruhi metode penyelesaian sengketa tanah meliputi aspek hukum, administrasi pertanahan, budaya hukum, serta kesadaran hukum masyarakat. Selain itu, kondisi sosial dan ekonomi, serta keberadaan dokumen kepemilikan yang jelas juga berperan penting dalam

³⁴ Dewi and Setiasih, "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 21 Tahun 2020."

³⁵ Eko Yuliasuti, Hakam Sholahuddin, and Lefita Dewi Liarasari, "Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi," *Yustitiabelen* 8, no. 2 (2022): 86–96, <https://doi.org/10.36563/yustitiabelen.v8i2.530>.

menentukan efektivitas penyelesaian. Berikut adalah penjelasan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi metode penyelesaian sengketa tanah :

a. Aspek Hukum

Aspek hukum mencakup semua peraturan yang mengatur hak atas tanah dan cara penyelesaian sengketa. Jika hukum yang ada jelas dan tegas, hal ini akan memberikan kepastian bagi pihak-pihak yang terlibat. Namun, jika ada ketidakjelasan atau tumpang tindih dalam peraturan, hal ini bisa menyebabkan kebingungan dan memperlambat proses penyelesaian sengketa.³⁶

b. Administrasi Pertanahan

Pengelolaan pertanahan yang baik dan transparan sangat penting untuk mengurangi sengketa tanah. Sistem pendaftaran tanah yang akurat memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah dan membantu dalam menentukan batas-batas kepemilikan. Jika data pertanahan tidak akurat atau sulit diakses, hal ini dapat memperburuk konflik dan menyulitkan penyelesaian sengketa.

c. Budaya Hukum

Budaya hukum masyarakat juga mempengaruhi cara penyelesaian sengketa. Di beberapa daerah, penyelesaian sengketa melalui metode adat atau mediasi mungkin lebih diterima dibandingkan dengan proses hukum formal. Nilai-nilai lokal dan tradisi dapat mempengaruhi pilihan masyarakat dalam menyelesaikan konflik, sehingga penting untuk

³⁶ Yuliasuti, Sholahuddin, and Dewi Liarasari.

mempertimbangkan konteks budaya saat merancang proses penyelesaian.³⁷

d. Kesadaran Hukum Masyarakat

Tingkat kesadaran hukum masyarakat berperan penting dalam menentukan cara penyelesaian sengketa. Masyarakat yang memahami hak-hak mereka dan prosedur hukum cenderung lebih aktif dalam mencari penyelesaian yang adil. Sebaliknya, jika mereka kurang memahami hukum, mereka bisa menjadi lebih rentan terhadap praktik yang merugikan, sehingga mungkin tidak tahu cara membela hak-hak mereka.³⁸

e. Kondisi Sosial dan Ekonomi

Kondisi sosial dan ekonomi juga mempengaruhi pilihan metode penyelesaian sengketa. Pihak-pihak yang memiliki lebih banyak sumber daya, seperti akses ke pengacara atau dana untuk proses hukum, mungkin lebih memilih jalur litigasi formal. Di sisi lain, pihak yang kurang mampu mungkin lebih memilih mediasi atau penyelesaian informal karena biayanya yang lebih rendah dan proses yang lebih cepat. Ketidaksetaraan dalam sumber daya ini dapat mempengaruhi hasil penyelesaian sengketa.³⁹

³⁷ Priescillia Mariana Palapessy, Jenny Kristiana Matuankotta, and Adonia Ivone Laturette, "Penyelesaian Sengketa Tanah Dati (Studi Kasus Putusan MA Nomor 2025 K/Pdt/1983)," *SANISA: Jurnal Kreativitas Mahasiswa Hukum* 1, no. 1 (2021): 1–7.

³⁸ dian Indrawati, dian Kagungan, and simon hutagalung, "Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura Dengan Kementerian n Lingkungan Hidup \& Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat)."

³⁹ Yuliasuti, Sholahuddin, and Dewi Liarasari, "Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi."

f. Keberadaan Dokumen Kepemilikan yang Jelas

Memiliki dokumen kepemilikan yang jelas dan sah sangat penting dalam menyelesaikan sengketa tanah. Dokumen yang lengkap dan teratur dapat memperkuat posisi pihak yang mengklaim hak atas tanah, sehingga memudahkan proses penyelesaian. Tanpa dokumen yang valid, pihak-pihak mungkin kesulitan untuk membuktikan klaim mereka, yang dapat memperpanjang sengketa dan menghambat penyelesaian yang efektif.⁴⁰

C. Tinjauan Umum Tentang Mediasi

1. Definisi Mediasi Sengketa Tanah

Metode penyelesaian sengketa tanah dengan mediasi adalah pendekatan untuk menyelesaikan konflik terkait kepemilikan atau penggunaan tanah yang melibatkan seorang mediator netral. Mediator ini berfungsi untuk memfasilitasi komunikasi antara pihak-pihak yang bersengketa dan membantu mereka mencapai kesepakatan secara sukarela. Dalam proses ini, mediator tidak memihak dan berperan sebagai penengah yang membantu mengidentifikasi masalah, menciptakan suasana diskusi yang konstruktif, dan mencari solusi yang saling menguntungkan tanpa memaksakan keputusan. Keuntungan dari metode ini adalah sifatnya yang fleksibel, informal, serta lebih cepat dan hemat biaya dibandingkan dengan

⁴⁰ Sagoni, Rahmi, and Hijrah, "Efektivitas Hukum Terhadap Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kelurahan Cina, Kecamatan Pammana, Kabupaten Wajo."

litigasi. Mediasi juga dapat menjaga hubungan baik antara pihak-pihak yang terlibat karena prosesnya berfokus pada kerjasama dan musyawarah.⁴¹

2. Prinsip-prinsip Mediasi Sengketa Tanah

Prinsip-prinsip utama mediasi tanah adalah pedoman dasar yang mengatur proses mediasi dalam penyelesaian penyelesaian tanah. Prinsip - prinsip ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang kondusif bagi dialog dan negosiasi antara pihak-pihak yang bersengketa, sehingga mereka dapat mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Prinsip-prinsip ini mencakup kerahasiaan, sukarela, netralitas mediator, keterbukaan, solusi win-win, kepemilikan solusi, kesetaraan posisi, serta pendekatan proaktif dan kolaboratif.⁴²

a. Kerahasiaan

Kerahasiaan merupakan prinsip dasar dalam mediasi, di mana semua diskusi dan informasi yang dibagikan selama proses mediasi harus tetap rahasia dan tidak boleh diungkapkan kepada pihak luar. Prinsip ini menciptakan suasana yang aman dan nyaman bagi para pihak untuk berbicara secara terbuka dan jujur tentang masalah yang mereka hadapi. Dengan adanya jaminan kerahasiaan, pihak-pihak yang bersengketa merasa lebih bebas untuk mengungkapkan pendapat,

⁴¹ Rio Rolando et al., "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia," *Perkara : Jurnal Ilmu Hukum Dan Politik* 2, no. 1 (2024): 319–27, <https://doi.org/10.51903/perkara.v2i1.1682>.

⁴² Yuliasuti, E., Sholahuddin, H., & Dewi Liarasari, L. (2022). Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi. *Yustitiabelen*, 8(2), 86–96.

kekhawatiran, dan harapan mereka tanpa takut akan dampak negatif di masa depan.⁴³

b. Sukarela

Proses mediasi harus didasarkan pada kesediaan semua pihak untuk berpartisipasi tanpa adanya paksaan. Setiap pihak memiliki hak untuk memutuskan apakah mereka ingin melanjutkan atau menghentikan mediasi kapan saja jika mereka merasa proses tersebut tidak efektif atau tidak menguntungkan. Prinsip ini memastikan bahwa semua keputusan yang diambil selama mediasi merupakan hasil kesepakatan bersama, sehingga meningkatkan kemungkinan tercapainya penyelesaian.⁴⁴

c. Netralitas Mediator

Mediator berfungsi sebagai pihak ketiga yang netral dan independen, tanpa kepentingan pribadi dalam sengketa yang dibahas. Netralitas mediator sangat penting untuk menjaga kepercayaan antara pihak-pihak yang bersengketa. Mediator tidak boleh menunjukkan keberpihakan atau mempengaruhi hasil mediasi, melainkan harus fokus pada membantu para pihak menemukan solusi yang saling menguntungkan.⁴⁵

⁴³ Muhammad, Rahman, & Fathoni, 2023, hlm. 490-500

⁴⁴ Santy Fitnawati et al., "Penggunaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Gusuran Di Kantor Pertanahan Kota Serang," *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum Dan Politik* Vol. 2, no. 2 (2024): 175–86.

⁴⁵ Muhammad Zulfa Maulaya et al., "Analisis Yuridis Bentuk Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Dan Arbitase," *Journal of Contemporary Law Studies* 2, no. 1 (2024): 75–84, <https://doi.org/10.47134/lawstudies.v2i1.2157>.

d. Keterbukaan

Keterbukaan adalah prinsip yang mendorong para pihak untuk secara jujur dan terbuka menyampaikan kepentingan, kebutuhan, dan harapan mereka selama proses mediasi. Dengan berbagi informasi secara terbuka, pihak-pihak dapat lebih memahami perspektif satu sama lain, yang pada gilirannya dapat membantu dalam menemukan solusi yang lebih efektif dan memuaskan bagi semua pihak.⁴⁶

e. Win-Win Solution

Mediasi bertujuan untuk mencapai solusi yang saling menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat, berbeda dengan pendekatan litigasi yang sering kali menghasilkan situasi kalah-menang. Dalam mediasi, fokusnya adalah pada pencarian solusi yang dapat memenuhi kepentingan dan kebutuhan semua pihak, sehingga menciptakan hasil yang lebih berkelanjutan dan memuaskan.

f. Kepemilikan Solusi

Dalam mediasi, keputusan akhir sepenuhnya berada di tangan pihak-pihak yang bersengketa. Mediator berfungsi sebagai fasilitator yang membantu proses, tetapi tidak memiliki kekuasaan untuk memutuskan hasil. Dengan demikian, para pihak merasa memiliki kendali atas hasil

⁴⁶ Lalu Muhammad, Arif Rahman, and Yazid Fathoni, "Penerapan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi (Study Di BPN Lombok Tengah)," *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram* 3, no. 2 (2023): 490–500, <http://journal.unram.ac.id/index.php/privatelaw/index>.

mediasi, yang dapat meningkatkan komitmen mereka terhadap kesepakatan yang dicapai.⁴⁷

g. Kesetaraan Posisi

Semua pihak yang terlibat dalam mediasi memiliki kedudukan yang sama dalam menyampaikan pendapat dan usulan solusi. Prinsip kesetaraan ini memastikan bahwa tidak ada pihak yang merasa tertekan atau terpinggirkan, sehingga tercipta suasana yang lebih adil dan kolaboratif selama proses mediasi.

h. Proaktif dan Kolaboratif

Proses mediasi menekankan pentingnya kerjasama aktif antara semua pihak untuk mencari penyelesaian. Dalam pendekatan ini, para pihak didorong untuk berkolaborasi dan berkontribusi dalam menemukan solusi, bukan hanya fokus pada perbedaan yang ada. Dengan pendekatan proaktif, mediasi dapat menghasilkan solusi yang lebih kreatif dan inovatif, serta memperkuat hubungan antar pihak yang bersengketa.

3. Tahapan Mediasi Sengketa Tanah

Proses mediasi adalah metode penyelesaian penyelesaian sengketa tanah yang tidak melibatkan pengadilan, di mana seorang mediator netral berfungsi sebagai fasilitator untuk membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan secara sukarela, adil, dan berkelanjutan.

⁴⁷ Fitnawati et al., "Penggunaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Gusuran Di Kantor Pertanahan Kota Serang."

Mediasi terdiri dari beberapa tahapan, mulai dari pra mediasi hingga pasca mediasi. Hal ini diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Dalam setiap tahapan mediasi, terdapat langkah-langkah yang harus diikuti agar proses mediasi dapat mencapai "win-win solution" yang diharapkan oleh kedua belah pihak yang bersengketa.⁴⁸

Tahapan pertama adalah pra mediasi, di mana lembaga yang mengelola penyelesaian sengketa melalui mediasi diharuskan untuk menjalin hubungan baik dengan kedua pihak. Pada tahap ini, mediator perlu menjelaskan perannya serta memberikan pemahaman kepada kedua belah pihak mengenai prosedur dan tata cara mediasi.

Langkah kedua adalah menentukan strategi yang akan digunakan dalam proses mediasi, termasuk menjelaskan kekuatan dan kelemahan masing-masing pihak serta membantu mereka menganalisis berbagai saran untuk mengelola sengketa.

Langkah ketiga melibatkan pengumpulan informasi dan analisis mengenai latar belakang masalah yang ada. Kemudian, langkah keempat adalah menyusun rencana mediasi. Terakhir, langkah kelima adalah membangun kepercayaan dan kerjasama antara kedua belah pihak yang bersengketa.

⁴⁸ Rizki Syafril Rezka Ramdani, "Arus Jurnal Sosial Dan Humaniora (AJSH) Efektivitas Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Perselisihan," *Arus Jurnal Sosial Dan Humaniora (AJSH)* 4, no. 3 (2024): 1665–74.

4. Faktor Yang Mempengaruhi Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Mediasi

Penyelesaian sengketa melalui mediasi dipengaruhi oleh berbagai faktor yang dapat memengaruhi keberhasilan dan hasil dari proses tersebut. Berikut adalah beberapa faktor penting yang berperan dalam mediasi :

a. Kesiapan Pihak yang Terlibat

Kesiapan dan keinginan dari pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan masalah secara damai sangat memengaruhi keberhasilan mediasi. Jika salah satu atau kedua belah pihak tidak bersedia untuk berkompromi atau tidak terbuka terhadap solusi, proses mediasi cenderung tidak akan berhasil.⁴⁹

b. Peran Mediator

Mediator memainkan peran kunci dalam proses mediasi. Kemampuan mediator untuk memfasilitasi diskusi, menjaga netralitas, dan menciptakan suasana yang nyaman sangat penting. Mediator yang berpengalaman dan terampil dapat membantu pihak-pihak yang bersengketa menemukan solusi yang saling menguntungkan.

c. Komunikasi yang Baik

Komunikasi yang efektif antara pihak-pihak yang bersengketa sangat penting dalam mediasi. Kemampuan untuk mendengarkan dan memahami sudut pandang masing-masing pihak dapat membantu

⁴⁹ Yakub Adi Krisanto, "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Salatiga," *Magistrorum et Scholarium: Jurnal Pengabdian Masyarakat* 4, no. 1 (2023): 16–26, <https://doi.org/10.24246/jms.v4i12023p16-26>.

mengurangi ketegangan dan menciptakan suasana yang lebih kolaboratif. Jika komunikasi terhambat, proses mediasi bisa menjadi sulit dan tidak produktif.

d. Faktor Emosional

Emosi yang terlibat dalam sengketa dapat mempengaruhi proses mediasi. Pihak-pihak yang merasa marah, frustrasi, atau terluka mungkin kesulitan untuk berpikir rasional dan terbuka terhadap solusi. Mediator perlu mampu mengelola emosi ini dan membantu pihak-pihak fokus pada penyelesaian masalah.

e. Konteks Budaya dan Sosial

Latar belakang budaya dan sosial dari pihak-pihak yang bersengketa dapat mempengaruhi cara mereka berinteraksi dan bernegosiasi. Nilai-nilai dan norma yang berbeda dapat memengaruhi harapan dan pendekatan mereka terhadap mediasi. Memahami konteks ini dapat membantu mediator merancang proses yang lebih sesuai.⁵⁰

f. Kepastian Hukum

Adanya kepastian hukum terkait hak-hak yang dipertentangkan juga dapat mempengaruhi mediasi. Jika pihak-pihak merasa bahwa hak-hak mereka tidak dilindungi atau tidak jelas, mereka mungkin kurang percaya pada proses mediasi dan lebih memilih untuk membawa sengketa ke pengadilan.

⁵⁰ Fitnawati et al., “Penggunaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Gusuran Di Kantor Pertanahan Kota Serang.”

g. Waktu dan Sumber Daya

Ketersediaan waktu dan sumber daya untuk mengikuti proses mediasi juga berpengaruh. Jika pihak-pihak merasa terburu-buru atau tidak memiliki cukup sumber daya untuk berpartisipasi secara aktif dalam mediasi, hal ini dapat menghambat proses penyelesaian.

Dengan mempertimbangkan faktor-faktor ini, proses mediasi dapat dilakukan dengan lebih efektif, sehingga menghasilkan solusi yang adil dan memuaskan bagi semua pihak yang terlibat.

5. Mediasi dalam Perspektif Hukum Islam

Mediasi merujuk pada berbagai metode yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa tanpa harus melalui proses pengadilan. Prosedur-prosedur ini, yang secara umum dikenal sebagai penyelesaian sengketa melalui mediasi, memungkinkan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa untuk menyelesaikan masalah mereka sambil tetap mempertahankan hubungan yang setara. Proses mediasi yang efektif adalah suatu pendekatan yang tidak terduga, di mana pihak-pihak yang bersengketa dibantu oleh seorang pihak ketiga yang netral untuk mencapai penyelesaian yang dapat diterima oleh semua pihak yang terlibat.⁵¹

⁵¹ Pipin Sahwiran, "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kota Bengkulu Perspektif Hukum Islam" العدد الحـا, no. 1 (2021): 43, <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/186602/PPAU0156-D.pdf?sequence=-1&isAllowed=y%0Ahttp://journal.stainkudus.ac.id/index.php/equilibrium/article/view/1268/1127%0Ahttp://www.scielo.br/pdf/rae/v45n1/v45n1a08%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.>

Selain itu, penyelesaian sengketa perdata non-litigasi seperti mediasi sejalan dengan prinsip-prinsip hukum Islam yang menekankan pentingnya perdamaian dan musyawarah dalam menyelesaikan konflik. Dalam hukum Islam, penyelesaian sengketa secara damai sangat dianjurkan, dan hal ini tercermin dalam prinsip musyawarah yang dijelaskan dalam Al-Qur'an. Sebagai contoh, dalam Surah An-Nisa' ayat 35.

وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا إِنْ يُرِيدَا إِصْلَاحًا يُوَفِّقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا خَبِيرًا

Artinya: “Dan jika kamu khawatirkan ada persengketaan antara keduanya, maka kirimlah seorang hakam dari keluarga laki-laki dan seorang hakam dari keluarga perempuan. Jika kedua orang hakam itu bermaksud mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-isteri itu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal”.

Ayat ini menunjukkan pentingnya peran pihak ketiga yang netral dalam membantu penyelesaian sengketa, yang dalam konteks modern dapat diartikan sebagai peran mediator dalam mediasi.⁵²

Mediasi sengketa tanah dalam hukum Islam adalah metode yang sangat dianjurkan untuk menyelesaikan perselisihan yang berkaitan dengan kepemilikan atau penggunaan tanah. Proses ini menekankan pada

⁵² Muhammad Agri Wibowo, “Implementasi Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Non Litigasi Oleh Advokat Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif,” no. 1 (2021): 167–86.

prinsip-prinsip keadilan, musyawarah, dan perdamaian, yang merupakan nilai-nilai fundamental dalam hukum Islam.

6. Kelebihan Dan Kekurangan Metode Mediasi Dalam Penyelesaian

Sengketa Tanah

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi memiliki sejumlah kelebihan dan kekurangan yang perlu diperhatikan. Berikut adalah beberapa di antaranya:

a. Kelebihan Mediasi

1) Proses yang Lebih Cepat

Mediasi umumnya berlangsung lebih cepat dibandingkan dengan litigasi di pengadilan. Pihak-pihak yang bersengketa dapat mencapai kesepakatan dalam waktu yang lebih singkat, sehingga menghindari penundaan yang sering terjadi dalam sistem peradilan.

2) Biaya yang Lebih Rendah

Biaya yang dikeluarkan untuk mediasi biasanya lebih rendah dibandingkan dengan biaya litigasi. Pihak-pihak tidak perlu mengeluarkan uang besar untuk pengacara dan biaya pengadilan, sehingga lebih terjangkau.

3) Fleksibilitas

Proses mediasi lebih fleksibel dalam hal waktu dan tempat. Pihak-pihak dapat menentukan jadwal dan lokasi yang nyaman bagi

mereka, serta dapat merancang solusi yang sesuai dengan kebutuhan masing-masing.⁵³

4) Privasi

Mediasi bersifat rahasia, sehingga informasi yang dibahas selama proses tidak dipublikasikan. Hal ini dapat melindungi reputasi dan kepentingan pihak-pihak yang terlibat.

5) Menjaga Hubungan

Mediasi cenderung lebih bersifat kolaboratif, sehingga dapat membantu menjaga hubungan baik antara pihak-pihak yang bersengketa. Ini sangat penting dalam sengketa tanah, di mana hubungan antar tetangga atau komunitas dapat terpengaruh.

b. Kekurangan Mediasi

1) Tidak Mengikat Secara Hukum

Hasil mediasi tidak selalu mengikat secara hukum, kecuali jika pihak-pihak sepakat untuk menjadikannya sebagai perjanjian tertulis. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kesepakatan, pihak lain mungkin harus mencari penyelesaian lain.

2) Ketidakpastian Hasil

Proses mediasi tidak menjamin hasil yang memuaskan bagi semua pihak. Jika pihak-pihak tidak dapat mencapai kesepakatan,

⁵³ Krisanto, "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Salatiga."

mereka mungkin harus kembali ke jalur litigasi, yang dapat memperpanjang sengketa.⁵⁴

3) Ketergantungan pada Itikad Baik

Keberhasilan mediasi sangat bergantung pada itikad baik dari semua pihak yang terlibat. Jika salah satu pihak tidak bersedia untuk berkompromi atau bekerja sama, proses mediasi dapat gagal.

4) Keterbatasan dalam Menyelesaikan Masalah Hukum

Mediasi mungkin tidak cocok untuk semua jenis sengketa, terutama yang melibatkan isu hukum yang kompleks atau hak-hak yang sangat dipertentangkan. Dalam kasus seperti ini, litigasi mungkin lebih diperlukan untuk mendapatkan keputusan yang jelas.

5) Peran Mediator

Keberhasilan mediasi juga sangat bergantung pada kemampuan mediator. Mediator yang kurang berpengalaman atau tidak netral dapat mempengaruhi proses dan hasil mediasi secara negatif.

Dengan mempertimbangkan kelebihan dan kekurangan ini, pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah dapat membuat keputusan yang lebih baik mengenai apakah mediasi adalah metode penyelesaian yang tepat untuk situasi mereka.⁵⁵

⁵⁴ Yuliasuti, Sholahuddin, & Dewi Liarasari, 2022, hlm. 86-96

⁵⁵ Hutabarat, Sitohang, & Siambaton, 2021, hlm. 61-68

D. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN)

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non-kementerian di Indonesia yang memiliki tanggung jawab utama dalam pengelolaan dan penataan pertanahan. BPN berperan penting dalam pendaftaran tanah, penyelesaian sengketa, serta pengaturan hak atas tanah, yang bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan keadilan dalam penguasaan tanah.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) didirikan pada tahun 1964 sebagai lembaga pemerintah non-kementerian di Indonesia, dengan tujuan utama untuk mengelola dan menata pertanahan secara efisien. Awalnya, BPN berasal dari Akademi Agraria yang didirikan di Yogyakarta, dan seiring waktu, lembaga ini berkembang menjadi entitas yang lebih terstruktur untuk menangani berbagai masalah pertanahan di seluruh Indonesia.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah mengalami berbagai perubahan dan pengembangan, termasuk penyesuaian terhadap kebijakan agraria yang lebih modern. BPN memiliki tanggung jawab dalam pendaftaran tanah, penyelesaian sengketa, dan pengaturan hak atas tanah, semua ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan keadilan dalam penguasaan tanah. Dengan peran yang semakin penting, BPN terus

berupaya meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan mengurangi konflik pertanahan melalui mediasi dan negosiasi.⁵⁶

2. Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki beberapa fungsi utama yang berkaitan dengan pengelolaan dan penataan pertanahan di Indonesia. Berikut adalah penjelasan mengenai fungsi-fungsi tersebut:

a. Pendaftaran Tanah

Salah satu fungsi utama Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah melakukan pendaftaran tanah. Ini mencakup pengukuran, pemetaan, dan pencatatan hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Dengan adanya pendaftaran, masyarakat dapat mengetahui status kepemilikan tanah mereka, yang membantu mencegah sengketa di masa depan.⁵⁷

b. Pengaturan Hak Atas Tanah

Bertanggung jawab untuk mengatur berbagai jenis hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, dan hak sewa. Pengaturan ini penting untuk memastikan bahwa penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

⁵⁶ Rezka Ramdani, "Arus Jurnal Sosial Dan Humaniora (AJSH) Efektivitas Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Perselisihan."

⁵⁷ Krisanto, "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Salatiga."

c. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Berperan dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Melalui mediasi dan negosiasi, BPN berusaha untuk menyelesaikan konflik antara pihak-pihak yang bersengketa, sehingga dapat mengurangi ketegangan dan menciptakan solusi yang saling menguntungkan.

d. Pengembangan Kebijakan Pertanahan

Pengembangan kebijakan pertanahan yang berkelanjutan. Lembaga ini berfungsi sebagai penghubung antara pemerintah dan masyarakat dalam merumuskan kebijakan yang berkaitan dengan penggunaan dan pengelolaan tanah, serta memastikan bahwa kebijakan tersebut dapat diimplementasikan dengan baik.

e. Penyuluhan dan Edukasi

Memberikan penyuluhan dan edukasi kepada masyarakat mengenai hak-hak atas tanah dan prosedur yang terkait. Dengan memberikan informasi yang jelas, Badan Pertanahan Nasional (BPN) membantu masyarakat memahami pentingnya pendaftaran tanah dan cara menghindari sengketa.

f. Pengawasan dan Penegakan Hukum

Mengawasi pelaksanaan peraturan dan ketentuan yang berkaitan dengan pertanahan. Jika terjadi pelanggaran, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki wewenang untuk mengambil tindakan hukum

yang diperlukan untuk menegakkan kepatuhan terhadap hukum pertanahan.⁵⁸

3. Tugas Dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki berbagai tugas dan wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berikut adalah penjelasan rinci mengenai tugas dan wewenang BPN meliputi :

a. Pendaftaran Tanah

Salah satu tugas utama Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah melakukan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemiliknya. Ini mencakup proses pengukuran, pemetaan, dan pencatatan hak atas tanah.

b. Pengaturan Hak Atas Tanah

Bertanggung jawab untuk mengatur berbagai jenis hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, dan hak sewa, guna memastikan bahwa penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya.

c. Penyelesaian Sengketa

Memiliki wewenang untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi dan negosiasi, membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan.

⁵⁸ Rahmat Ramadhani and Umami Salamah Lubis, "Opportunities and Challenges for the Badan Pertanahan Nasional (BPN) in Handling Land Cases in the New Normal Era," *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum* 29, no. 1 (2021): 1–15, <https://doi.org/10.22219/ljih.v29i1.14042>.

d. Pengembangan Kebijakan

Merumuskan dan mengembangkan kebijakan pertanahan yang berkelanjutan, berfungsi sebagai penghubung antara pemerintah dan masyarakat.

e. Penyuluhan dan Edukasi

Memberikan penyuluhan kepada masyarakat mengenai hak-hak atas tanah dan prosedur pendaftaran, sehingga masyarakat dapat memahami pentingnya kepemilikan yang sah.

f. Pengawasan dan Penegakan Hukum

Memiliki wewenang untuk mengawasi pelaksanaan peraturan pertanahan dan mengambil tindakan hukum jika terjadi pelanggaran.

Dengan berbagai tugas dan wewenang ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memainkan peran penting dalam menciptakan kepastian hukum dan keteraturan dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia.

4. Dasar Hukum Tentang Badan Pertanahan nasional

Dasar hukum Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Indonesia mencakup berbagai undang-undang dan peraturan yang mengatur fungsi, tugas, dan wewenangnya. Berikut beberapa undang-undang utama yang menjadi landasan hukum bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) meliputi :

a. Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah undang-undang yang menjadi dasar hukum utama dalam pengaturan pertanahan di Indonesia.

Undang-Undang ini mengatur tentang hak atas tanah, pendaftaran tanah, dan pengelolaan sumber daya alam.⁵⁹

b. Peraturan Presiden

Perpres Nomor 20 Tahun 2015: Mengatur tentang kebijakan dan strategi nasional dalam pengelolaan pertanahan, serta peran BPN dalam pelaksanaannya.

c. Undang-Undang Lainnya

1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992: Tentang penataan ruang, yang berhubungan dengan pengelolaan dan penggunaan tanah.

2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007: Mengatur tentang penataan ruang yang juga berpengaruh pada kebijakan pertanahan.

d. Peraturan Menteri

Berbagai peraturan yang mengatur teknis pelaksanaan tugas BPN, termasuk pendaftaran tanah, penyelesaian sengketa, dan pengaturan hak atas tanah.

e. Keputusan Kepala BPN

Berbagai keputusan yang mengatur mekanisme dan prosedur operasional di lingkungan BPN, termasuk pengaturan organisasi dan tata kerja.⁶⁰

Dasar hukum ini memberikan landasan bagi BPN untuk menjalankan tugas dan fungsinya dalam pengelolaan dan penataan pertanahan di

⁵⁹ Ramadhani and Lubis.

⁶⁰ Wiwin Febrianasari, Imam Koeswahyono, and Supriyadi Supriyadi, "Dasar Hukum Badan Pertanahan Nasional Tidak Melaksanakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 131/G. TUN/2004/PTUN-JKT," *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 5, no. 3 (2021): 373–88.

Indonesia, serta memastikan kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan tanah.



BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penyelesaian sengketa tanah dengan metode mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional

Proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan pendekatan yang terstruktur dan sistematis untuk mengatasi konflik terkait hak atas tanah. Langkah pertama dalam proses ini adalah pengajuan permohonan mediasi oleh salah satu pihak yang terlibat dalam sengketa. Permohonan ini biasanya dilengkapi dengan dokumen pendukung yang menjelaskan latar belakang sengketa serta alasan mengapa mediasi dianggap sebagai solusi yang tepat. Pengajuan dapat dilakukan secara langsung di kantor BPN atau melalui saluran resmi yang telah ditentukan.⁶¹

Setelah menerima permohonan Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan melakukan verifikasi dan kajian awal untuk memastikan kelayakan kasus yang diajukan. Pada tahap ini, petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan menilai apakah pengaduan tersebut memenuhi syarat untuk diproses lebih lanjut. Hal ini mencakup pemeriksaan dokumen, identifikasi pihak-pihak yang terlibat, serta analisis terhadap isu-isu hukum yang relevan. Jika kasus

⁶¹ Rio Rolando et al., "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia."

dinyatakan layak, Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan melanjutkan ke tahap persiapan mediasi.

Mediator dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) kemudian akan mengundang semua pihak yang terlibat dalam sengketa untuk menghadiri pertemuan mediasi. Dalam pertemuan ini, mediator berfungsi sebagai fasilitator yang membantu kedua belah pihak untuk berkomunikasi dan menyampaikan pandangan serta kepentingan masing-masing. Proses mediasi ini dilakukan dalam suasana yang kondusif dan netral, dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan secara sukarela. Mediator akan menggunakan berbagai teknik untuk mendorong dialog dan mencari titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa.⁶²

Jika kesepakatan tercapai selama proses mediasi, maka akan dibuat berita acara yang mencatat hasil kesepakatan tersebut. Berita acara ini menjadi dokumen resmi yang dapat digunakan sebagai dasar untuk menyelesaikan sengketa dan melaksanakan kesepakatan yang telah dicapai. Namun, jika mediasi tidak berhasil dan pihak-pihak tidak dapat menemukan solusi yang memuaskan, mereka memiliki opsi untuk melanjutkan ke jalur hukum. Dalam hal ini, pihak-pihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan penyelesaian yang lebih formal.

Proses mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertujuan untuk menyelesaikan sengketa secara damai dan efisien, serta

⁶² Padangrangi, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi."

mengurangi beban pengadilan. Dengan menggunakan metode mediasi, diharapkan konflik yang berkaitan dengan tanah dapat diselesaikan tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang dan mahal. Selain itu, mediasi juga memberikan kesempatan bagi para pihak untuk terlibat langsung dalam penyelesaian masalah mereka, sehingga dapat meningkatkan kepuasan dan rasa keadilan bagi semua pihak yang terlibat.⁶³

Dalam menangani kasus pertanahan, Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Brebes mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Hal ini telah divalidasi oleh Kasubsi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Brebes, Bapak Hery Syamsul Bahri, dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 09 juli 2025.

Beliau menyatakan bahwa “Mediasi biasanya dimulai dari adanya pengaduan terkait permasalahan yang dihadapi salah satu pihak. Di Kementerian Agraria, surat pengaduan akan didisposisi oleh pimpinan kepada seksi pengendalian dan penanganan sengketa untuk ditindaklanjuti. Setelah pengaduan diterima, langkah pertama adalah melakukan kajian untuk menentukan apakah pengaduan tersebut merupakan kasus yang valid. Jika dianggap kasus, penanganannya mengikuti tahapan: pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, dan

⁶³ Rio Rolando et al., “Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia.”

penyelesaian kasus. Salah satu metode penyelesaian pada tahap akhir adalah mediasi, di mana para pihak diundang secara layak sebanyak tiga kali. Meskipun tidak memiliki kekuatan untuk memaksa kehadiran, upaya pemanggilan dilakukan. Jika salah satu pihak tidak hadir setelah tiga kali panggilan, mediasi tidak dapat dilaksanakan. Jika kedua pihak hadir tetapi tidak mencapai kesepakatan, maka mediasi dinyatakan gagal dan para pihak disarankan untuk mengambil langkah hukum lainnya.”⁶⁴

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), diperoleh informasi bahwa proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah berawal dari adanya pengaduan yang diajukan oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan. Pengaduan ini kemudian didisposisikan oleh pimpinan kepada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa untuk ditindaklanjuti. Setelah pengaduan diterima, dilakukan kajian awal untuk menentukan apakah permasalahan tersebut tergolong sebagai kasus yang dapat ditangani.⁶⁵

Proses penyelesaian sengketa dimulai dengan pengajuan pengaduan oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan. Pengaduan ini berfungsi sebagai langkah awal untuk mengidentifikasi dan mendokumentasikan masalah yang ada. Setelah pengaduan diterima, pimpinan akan meneruskan pengaduan tersebut kepada seksi pengendalian dan penanganan sengketa. Langkah ini

⁶⁴ Wawancara dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Bapak Hery Syamsul Bahri pada tanggal 09 juli 2025

⁶⁵ Abdullah, *Studi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Litigasi Di Kecamatan Mariso Kota Makassar*.

sangat penting untuk memastikan bahwa pengaduan ditangani oleh pihak yang memiliki keahlian dan wewenang dalam menyelesaikan isu-isu sengketa.

Setelah pengaduan diserahkan kepada seksi yang berwenang, langkah selanjutnya adalah melakukan analisis terhadap pengaduan tersebut. Tujuan dari analisis ini adalah untuk menentukan apakah pengaduan yang diajukan memenuhi syarat sebagai kasus yang dapat ditindaklanjuti. Pada tahap ini, pihak yang melakukan analisis akan memeriksa dokumen dan informasi yang disertakan dalam pengaduan, serta mempertimbangkan aspek-aspek hukum yang relevan. Hasil dari analisis ini akan menjadi dasar untuk memutuskan apakah pengaduan tersebut layak untuk diproses lebih lanjut dalam rangka penyelesaian sengketa. Jika pengaduan dinyatakan sebagai kasus yang valid, maka proses penanganan sengketa akan dilanjutkan ke tahapan berikutnya.⁶⁶

Apabila pengaduan dikategorikan sebagai kasus, maka akan dilakukan serangkaian tahapan formal, yaitu:

1. Pengkajian kasus
2. Gelar awal
3. Penelitian lapangan
4. Ekspos hasil penelitian
5. Rapat koordinasi

⁶⁶ Padangrangi, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi."

6. Gelar akhir

7. Penyelesaian kasus melalui mediasi

Dalam tahap mediasi, para pihak yang bersengketa diundang secara resmi sebanyak tiga kali. Namun, Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak memiliki kewenangan memaksa kehadiran. Apabila salah satu pihak tidak hadir dalam tiga kali undangan, maka mediasi dinyatakan gagal. Jika kedua pihak hadir tetapi tidak mencapai kesepakatan, mediasi juga dianggap tidak berhasil dan para pihak diarahkan untuk menempuh jalur hukum lain.⁶⁷

1. Proses Panggilan dan Pelaksanaan Mediasi

Dalam upaya menyelesaikan sengketa melalui mediasi, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerapkan sistem undangan resmi yang dilakukan sebanyak tiga kali. Para pihak yang terlibat dalam sengketa akan menerima undangan secara formal dan sopan, dengan jeda waktu yang cukup antara setiap undangan untuk memberikan kesempatan bagi mereka untuk mempersiapkan diri. Namun, penting untuk diingat bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak memiliki kekuasaan untuk memaksa kehadiran salah satu pihak dalam proses ini.

2. Konsekuensi Ketidakhadiran dalam Mediasi

Jika salah satu pihak tidak hadir setelah tiga kali undangan resmi, maka proses mediasi dianggap tidak dapat dilanjutkan. Ketidakhadiran ini

⁶⁷ Pipit Mulyah, Dyah Aminatun, Sukma Septian Nasution, Tommy Hastomo, Setiana Sri Wahyuni Sitepu, "Hukum Agraria Indonesia."

menunjukkan kurangnya komitmen dari pihak tersebut untuk menyelesaikan sengketa secara damai. Dalam situasi ini, mediator akan menyusun berita acara yang mencatat semua upaya pemanggilan yang telah dilakukan serta respons dari para pihak. Dokumen ini akan berfungsi sebagai bukti administratif yang penting untuk langkah-langkah penyelesaian selanjutnya.

3. Mediasi yang Gagal Mencapai Kesepakatan

Apabila kedua pihak hadir tetapi tidak dapat mencapai kesepakatan selama proses mediasi, mediator akan menyatakan bahwa mediasi tersebut tidak berhasil setelah melalui beberapa sesi dialog. Proses ini biasanya melibatkan upaya mediator untuk menjembatani kepentingan kedua belah pihak. Jika berbagai usaha telah dilakukan namun tidak membuahkan hasil, mediator akan menyusun berita acara yang mencatat kegagalan mediasi, termasuk poin-poin perselisihan yang belum terpecahkan, upaya yang telah dilakukan, serta posisi terakhir masing-masing pihak.⁶⁸

5. Alternatif Penyelesaian Pasca Kegagalan Mediasi

Setelah mediasi dinyatakan gagal, baik karena ketidakhadiran maupun ketidakmampuan untuk mencapai kesepakatan, BPN tidak memiliki wewenang untuk melanjutkan proses penyelesaian. Dalam hal ini, para pihak akan diberikan penjelasan mengenai opsi hukum lain yang tersedia,

⁶⁸ Salundik and Sumitro, "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Di Luar Pengadilan."

termasuk kemungkinan untuk melanjutkan ke proses litigasi di pengadilan atau alternatif penyelesaian sengketa lainnya seperti arbitrase. Petugas BPN biasanya akan memberikan informasi mengenai prosedur pengajuan gugatan dan persyaratan dokumen yang diperlukan untuk langkah hukum selanjutnya.

Proses mediasi yang dilaksanakan oleh BPN mencerminkan mekanisme penyelesaian sengketa yang terstruktur namun bersifat persuasif. Dimulai dari tahap administratif hingga pelibatan langsung para pihak, BPN menjalankan perannya sebagai fasilitator non-litigatif yang bertujuan menciptakan solusi damai. Hal ini selaras dengan semangat win-win solution dalam penyelesaian sengketa tanah. Namun demikian, keterbatasan BPN dalam hal kekuatan memaksa kehadiran pihak menjadi tantangan tersendiri. Ketidakhadiran salah satu pihak atau ketidaktercapaian kesepakatan selama proses mediasi menyebabkan upaya damai tidak tercapai, sehingga jalur litigasi menjadi alternatif akhir. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberhasilan mediasi sangat bergantung pada itikad baik dan partisipasi aktif para pihak. Dengan demikian, mediasi di BPN bukan hanya proses hukum administratif, tetapi juga memerlukan pendekatan komunikatif, edukatif, dan partisipatif dari semua pihak agar penyelesaian dapat tercapai secara optimal dan berkelanjutan.⁶⁹

⁶⁹ Nasional, "Menteri Negara Agraria/."

B. Hambatan dalam penyelesaian sengketa tanah yang sering terjadi di masyarakat dan apa solusinya?

1. Hambatan.

Dalam proses penyelesaian sengketa tanah di masyarakat, terdapat berbagai hambatan yang sering kali menghalangi efektivitas dan efisiensi. Hambatan-hambatan ini dapat berasal dari berbagai aspek, termasuk hukum, sosial, dan administratif. Memahami hambatan-hambatan ini sangat penting untuk menemukan solusi yang lebih baik dalam menyelesaikan sengketa tanah, sehingga konflik dapat diminimalisir dan hak-hak atas tanah dapat terlindungi dengan lebih baik.⁷⁰

Salah satu hambatan utama adalah kurangnya pemahaman hukum di kalangan masyarakat. Banyak orang yang tidak memiliki pengetahuan yang cukup mengenai hak-hak mereka atas tanah dan prosedur hukum yang berlaku. Ketidakpahaman ini sering kali menyebabkan kesalahpahaman yang berujung pada konflik yang berkepanjangan. Misalnya, seseorang mungkin tidak menyadari bahwa mereka memiliki hak atas tanah tertentu atau tidak mengetahui langkah-langkah yang harus diambil untuk mengklaim hak tersebut. Oleh karena itu, pendidikan hukum yang lebih baik bagi masyarakat sangat diperlukan agar mereka dapat memahami dan melindungi hak-hak mereka.

⁷⁰ Cahya Ningsih, "Hambatan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah," 2021.

Dokumentasi yang tidak lengkap juga menjadi masalah signifikan dalam sengketa tanah. Banyak sengketa muncul akibat kurangnya dokumen yang sah atau tidak lengkap, seperti sertifikat tanah. Ketidakjelasan mengenai status kepemilikan tanah dapat memicu perselisihan antara pihak-pihak yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Dalam banyak kasus, dokumen yang hilang atau tidak teratur dapat memperumit proses penyelesaian, sehingga penting bagi pemilik tanah untuk memastikan bahwa semua dokumen terkait kepemilikan mereka lengkap dan teratur.

Intervensi pihak ketiga sering kali memperburuk situasi sengketa tanah. Pihak ketiga, seperti pengembang atau individu tertentu, dapat memicu atau memperburuk sengketa dengan mengklaim hak atas tanah yang sama atau memberikan informasi yang menyesatkan. Intervensi ini tidak hanya menambah kompleksitas dalam penyelesaian sengketa, tetapi juga dapat memperpanjang waktu yang dibutuhkan untuk mencapai resolusi. Oleh karena itu, penting untuk mengidentifikasi dan meminimalkan pengaruh pihak ketiga yang tidak berwenang dalam proses penyelesaian sengketa.⁷¹

Mediasi diharapkan dapat mengurangi konflik, sering kali proses ini tidak berjalan dengan baik. Ketidakmauan salah satu pihak untuk bernegosiasi atau ketidakmampuan mediator dalam menjembatani kepentingan kedua belah pihak dapat menyebabkan mediasi gagal. Dalam

⁷¹ Afia Khoirruni, Asri Agustiwi, and Ashinta Sekar Bidari, "Problematika Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual Di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Hospitality* 11, no. 1 (2022): 348, <https://stp-mataram.e-journal.id/JIH/article/view/1619/1290>.

beberapa kasus, mediator mungkin tidak memiliki keterampilan atau pengalaman yang cukup untuk menangani situasi yang kompleks, sehingga hasil mediasi tidak memuaskan bagi semua pihak. Oleh karena itu, pelatihan dan peningkatan kapasitas bagi mediator sangat penting untuk meningkatkan efektivitas proses mediasi.

Birokrasi yang rumit juga menjadi hambatan signifikan dalam penyelesaian sengketa tanah. Proses yang panjang dan berbelit-belit seringkali membuat masyarakat merasa frustrasi dan enggan untuk melanjutkan proses penyelesaian. Banyak individu yang tidak memiliki waktu atau sumber daya untuk menghadapi prosedur yang rumit, sehingga mereka memilih untuk mengabaikan sengketa yang ada. Penyederhanaan prosedur administratif dan peningkatan efisiensi dalam sistem hukum dapat membantu mengatasi masalah ini.

Faktor sosial dan budaya juga memainkan peran penting dalam penyelesaian sengketa tanah. Dalam beberapa komunitas, norma sosial dan budaya dapat mempengaruhi cara masyarakat menyelesaikan konflik. Misalnya, dalam budaya tertentu, penyelesaian sengketa lebih cenderung dilakukan secara informal melalui mediasi tradisional, yang mungkin tidak selalu sejalan dengan prosedur hukum yang ada. Oleh karena itu, penting

untuk menghormati dan mempertimbangkan nilai-nilai budaya lokal dalam proses penyelesaian sengketa.⁷²

Keterbatasan sumber daya, baik dari segi finansial maupun akses terhadap layanan hukum, menjadi hambatan signifikan dalam penyelesaian sengketa tanah. Banyak pihak yang tidak mampu membiayai proses hukum yang panjang dan mahal, sehingga memilih untuk tidak melanjutkan sengketa mereka. Penyediaan layanan hukum yang terjangkau dan aksesibilitas yang lebih baik terhadap informasi hukum dapat membantu mengatasi masalah ini dan memberikan dukungan kepada masyarakat yang membutuhkan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasubsi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Brebes, Bapak Hery Syamsul Bahri, dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 09 juli 2025. Beliau menyatakan bahwa

”Hambatannya ya, berarti tidak hanya mediasi ini lebih pada sengketa. Jadi sengketa tanah dalam penanganannya biasanya yang sering menjadi hambatan adalah para pihak terkadang tidak berlaku sebagai diri sendiri ya atau dikuasakan melalui pengacara gitu mas. Dikuasakan melalui pengacara dan pihak tersebut biasanya tidak berdomisili di lokasi sehingga terjadi semacam sengketa kepemilikan. Ketika sudah pemilik tanahnya jauh, hanya

⁷² Laos, Aloysius, and Hedewata, “Analisis Faktor Penyebab Sengketa Tanah Dan Implikasinya Terhadap Hak Para Pihak Di Kecamatan Insana Utara, Kabupaten Timor Tengah Utara.”

dikuasakan kepada pengacara, padahal pemilik aslinya mungkin juga tidak begitu paham lokasinya. Ini terkadang menjadi salah satu hambatan. Disamping adanya pihak lain yang tidak ada hubungannya, tidak mematkan tapi ikut campur.”⁷³

Dalam penanganan sengketa tanah, hambatan utama muncul ketika para pihak diwakili oleh pengacara, yang dapat menyebabkan ketidakjelasan dalam komunikasi dan pemahaman situasi. Pemilik tanah yang tidak berdomisili di lokasi sengketa sering kali mengandalkan pengacara, sehingga kesulitan dalam memahami kondisi tanah dapat terjadi. Ketidapahaman ini diperburuk jika pengacara tidak memahami konteks sengketa, mengakibatkan proses penyelesaian terhambat dan konflik berlarut-larut. Intervensi pihak ketiga yang tidak memiliki hubungan langsung dengan sengketa juga menambah kompleksitas, menyebabkan kebingungan dan memperpanjang waktu resolusi.⁷⁴

2. Solusi

Proses penyelesaian sengketa tanah sering kali terhalang oleh berbagai faktor, seperti penggunaan kuasa hukum yang dapat mengakibatkan komunikasi yang kurang efektif, ketidakhadiran pemilik tanah di lokasi, serta kerumitan dalam bukti kepemilikan. Campur tangan pihak ketiga yang tidak memiliki hak juga menambah tantangan dalam mencapai solusi yang diinginkan. Berikut penjelasannya :

⁷³ Wawancara dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Bapak Hery Syamsul Bahri pada tanggal 09 juli 2025

⁷⁴ Ningsih, “Hambatan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah.”

a. Masalah Perwakilan Melalui Pengacara

Proses mediasi dalam sengketa tanah sering kali terhambat oleh penggunaan pengacara sebagai perwakilan. Hal ini menimbulkan beberapa isu penting:

1) Perantara komunikasi

Pengacara yang berperan sebagai perantara sering kali tidak memiliki pemahaman menyeluruh tentang latar belakang dan konteks sengketa, yang dapat menyebabkan kesalahan dalam interpretasi dan keputusan.

2) Ketidakhadiran pemilik tanah

Banyak pemilik tanah tinggal jauh dari lokasi sengketa, bahkan di luar provinsi atau negara, sehingga mereka sangat bergantung pada informasi dari pengacara, yang dapat mengakibatkan kurangnya pemahaman tentang kondisi tanah yang sebenarnya.

3) Dokumen yang tidak diverifikasi

Pengacara sering kali hanya mengandalkan dokumen yang ada tanpa melakukan pemeriksaan lapangan yang menyeluruh, yang dapat menyebabkan kesalahan dalam penilaian dan pengambilan keputusan.⁷⁵

⁷⁵ Fitnawati et al., “Penggunaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Gusuran Di Kantor Pertanahan Kota Serang.”

b. Kompleksitas Bukti Kepemilikan

Situasi sengketa tanah menjadi lebih rumit karena beberapa faktor terkait bukti kepemilikan:

1) Pecahnya bukti kepemilikan

Pemilik asli sering kali hanya memiliki dokumen yang tidak lengkap, seperti petok D dari zaman kolonial, tanpa sertifikat modern yang diperlukan untuk membuktikan kepemilikan secara sah.

2) Warisan yang tidak terdokumentasi

Banyak sengketa muncul akibat pembagian warisan yang dilakukan secara lisan tanpa dokumen resmi, menyulitkan penentuan siapa yang berhak atas tanah tersebut.

3) Ketidaksesuaian data

Informasi yang tercantum dalam sertifikat sering kali tidak sesuai dengan kondisi aktual di lapangan, seperti batas tanah yang tidak jelas atau adanya bangunan di atas tanah yang disengketakan.

c. Intervensi Pihak Ketiga

Pihak-pihak yang tidak memiliki kepentingan langsung sering kali mengganggu penyelesaian sengketa melalui:

1) Intervensi spekulasi tanah

Orang yang memanfaatkan ketidakhadiran pemilik untuk mengklaim hak atas tanah, sering kali dengan cara yang tidak sah.

2) Potensi mafia tanah

Beberapa individu atau kelompok mungkin sengaja memanipulasi dokumen atau batas tanah demi keuntungan pribadi, menciptakan konflik yang lebih besar.

3) Tekanan dari masyarakat

Desakan dari warga sekitar yang memiliki kepentingan terselubung dapat mengganggu proses mediasi, menyebabkan kebingungan dan memperpanjang waktu penyelesaian.⁷⁶

d. Dampak Sistemik yang Ditimbulkan

Hambatan-hambatan di atas memberikan dampak signifikan terhadap proses penyelesaian sengketa tanah:

1) Perpanjangan waktu penyelesaian

Kasus yang seharusnya dapat diselesaikan dalam waktu 3 bulan sering kali molor hingga tahunan, mengakibatkan ketidakpastian bagi semua pihak yang terlibat.

2) Biaya yang meningkat

Akumulasi biaya untuk notaris, pengacara, dan mediator terus membengkak, membebani para pihak yang terlibat dalam sengketa.⁷⁷

⁷⁶ Silap and Muaja, “Kewenangan Penyelesaian Sengketa Tanah Di Desa Oleh Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Kiawa Kabupaten Minahasa).”

⁷⁷ Devirianti Effendi and Yenni Fitria, “Penyelesaian Sengketa Tanah Milik Adat Melalui Mediasi (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kota Solok),” *Unes Law Review* 5, no. 1 (2022): 123–37, <https://review-unes.com/index.php/law/article/view/297>.

3) Erosi kepercayaan publik

Masyarakat mulai meragukan efektivitas mekanisme mediasi formal, yang dapat mengurangi partisipasi dan kepercayaan terhadap sistem hukum.

e. Rekomendasi Solusi

Untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, beberapa langkah perlu diambil :

1) Verifikasi lapangan yang wajib

Mediator harus melakukan kunjungan lokasi dan wawancara langsung dengan semua pihak untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang situasi yang dihadapi.

2) Sistem pendampingan hukum

Memberikan akses paralegal bagi pemilik yang kurang mampu untuk memastikan bahwa mereka mendapatkan bantuan hukum yang memadai.

3) Penguatan basis data

Integrasi sistem informasi pertanahan antar instansi terkait untuk memastikan data yang akurat dan terkini, sehingga memudahkan proses penyelesaian sengketa.

4) Sanksi tegas

Memberikan sanksi bagi pihak ketiga yang terbukti sengaja menghambat proses mediasi, untuk mencegah intervensi yang tidak sah dan menjaga integritas proses penyelesaian sengketa.

Hasil wawancara dengan Kasubsi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Brebes, Bapak Hery Syamsul Bahri, dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 09 juli 2025. Terkait dengan faktor sosial budaya di masyarakat yang dapat mempengaruhi, beliau menyatakan bahwa

” Faktor sosial dan budaya sangat penting dalam sengketa tanah, termasuk aspek agama. Dalam mediasi, kita sering menekankan bahwa meskipun ada konflik, pihak-pihak yang terlibat mungkin masih bersaudara. Kita juga mengingatkan bahwa harta tidak dapat dibawa mati, yang mencerminkan pendekatan religius. Ketegangan yang berkepanjangan dapat menciptakan suasana tidak nyaman di lingkungan. Sebagai masyarakat timur, kita menghargai persaudaraan, sehingga penting untuk menyelesaikan sengketa secara damai melalui mediasi, bukan di pengadilan, terutama jika pihak-pihak tersebut masih memiliki hubungan sebagai saudara atau tetangga.”⁷⁸

Hasil wawancara lain dengan Kasubsi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Brebes, Bapak Hery Syamsul Bahri, dalam

⁷⁸ Wawancara dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Bapak Hery Syamsul Bahri pada tanggal 09 juli 2025

wawancara yang dilakukan pada tanggal 09 juli 2025. Terkait dengan peran masyarakat yang dapat membantu menyelesaikan hambatan yang ada saat ini, beliau menyatakan bahwa

”Kami sering mengkampanyekan "Gema Patas" yaitu gerakan masyarakat untuk pemasangan tanda batas tanah. Tujuannya adalah meningkatkan kesadaran pemilik tanah untuk merawat dan menandai tanah mereka, sehingga mengurangi kemungkinan sengketa akibat klaim atau pendudukan oleh pihak lain. Kami juga aktif menyosialisasikan pentingnya legalisasi aset melalui sertifikasi tanah, yang dapat memperjelas kepemilikan dan mengurangi sengketa. Meskipun terkadang sengketa masih bisa terjadi meski tanah sudah bersertifikat, kesadaran masyarakat untuk memasang tanda batas dan mengidentifikasi tanah mereka akan membantu mencegah penguasaan oleh orang lain.”⁷⁹

Pentingnya pendekatan sosial dan budaya dalam menyelesaikan sengketa tanah semakin terlihat, terutama dalam konteks masyarakat timur yang sangat menghargai nilai-nilai persaudaraan dan agama. Meskipun sering terjadi konflik, pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa biasanya memiliki hubungan keluarga atau bertetangga. Penyelesaian sengketa tidak hanya melibatkan aspek hukum, tetapi juga harus mempertimbangkan dimensi sosial yang ada.⁸⁰

⁷⁹ Wawancara dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Bapak Hery Syamsul Bahri pada tanggal 09 juli 2025

⁸⁰ Effendi and Fitria, “Penyelesaian Sengketa Tanah Milik Adat Melalui Mediasi (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kota Solok).”

Pendekatan religius yang mengingatkan bahwa harta tidak dapat dibawa mati menjadi dasar yang signifikan dalam proses mediasi. Kesadaran akan nilai-nilai ini dapat mendorong pihak-pihak yang berselisih untuk mencari solusi yang lebih damai dan mengutamakan dialog. Ketegangan yang berkepanjangan akibat sengketa tanah dapat menciptakan suasana yang tidak nyaman di lingkungan, yang pada gilirannya dapat merusak hubungan antarwarga. Oleh karena itu, penting untuk mempromosikan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa, di mana pihak-pihak dapat berkomunikasi secara terbuka dan mencari kesepakatan yang saling menguntungkan.

Peran aktif masyarakat dalam menjaga dan melindungi aset tanah mereka juga sangat penting. Melalui gerakan "Gema Patas," masyarakat didorong untuk memasang tanda batas pada tanah mereka. Tindakan ini tidak hanya meningkatkan kesadaran pemilik tanah tentang pentingnya merawat aset mereka, tetapi juga berfungsi sebagai langkah pencegahan untuk mengurangi kemungkinan sengketa akibat klaim atau pendudukan oleh pihak lain. Dengan adanya tanda batas yang jelas, potensi konflik dapat diminimalisir, dan pemilik tanah dapat merasa lebih aman dalam hak kepemilikan mereka.

Sosialisasi mengenai legalisasi aset melalui sertifikasi tanah juga menjadi fokus utama dalam upaya ini. Sertifikat tanah memberikan kepastian hukum yang jelas mengenai kepemilikan, sehingga dapat mengurangi potensi sengketa di masa depan. Meskipun sengketa masih bisa

terjadi meskipun tanah sudah bersertifikat, kesadaran masyarakat untuk mengidentifikasi dan melindungi tanah mereka sangat penting. Dengan memahami hak dan tanggung jawab mereka sebagai pemilik tanah, masyarakat dapat lebih proaktif dalam menjaga aset mereka dan mencegah penguasaan oleh pihak lain.

Penyelesaian sengketa tanah tidak hanya bergantung pada aspek hukum, tetapi juga harus mempertimbangkan faktor sosial dan budaya yang ada. Dengan meningkatkan kesadaran masyarakat dan mempromosikan mediasi, diharapkan konflik tanah dapat diminimalisir, dan hubungan antarwarga tetap harmonis. Pendekatan yang menyeluruh ini akan menciptakan lingkungan yang lebih stabil dan damai, di mana masyarakat dapat hidup berdampingan dengan saling menghormati hak satu sama lain.

Hasil wawancara dengan Kasubsi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Brebes, Bapak Hery Syamsul Bahri, dalam wawancara yang dilakukan pada tanggal 09 juli 2025. Terkait dengan saran untuk mengatasi hambatan yang ada dalam penyelesaian sengketa tanah di masyarakat, beliau menyatakan bahwa

“Saran saya kepada masyarakat yang memiliki tanah adalah untuk menjaga dan merawat tanah mereka, memberi tanda batas, serta mensertifikatkan tanah tersebut. Jika terjadi sengketa, sebaiknya diselesaikan secara baik melalui jalur yang ada, seperti mediasi di kantor pertanahan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria 2021-2020. Mediasi

ini dapat memberikan penyelesaian yang cepat dan menjaga hubungan baik antar pihak. Di pengadilan, sebelum pembacaan gugatan, juga ada proses mediasi. Jika mediasi tidak berhasil, baru perkara dilanjutkan ke pembacaan gugatan. Oleh karena itu, jika sengketa bisa diselesaikan melalui mediasi, sebaiknya tidak berlarut-larut dan menghabiskan biaya yang banyak.”⁸¹

Dalam pengelolaan tanah dan penyelesaian sengketa, sangat penting bagi masyarakat untuk menyadari tanggung jawab mereka sebagai pemilik tanah dan memanfaatkan mediasi sebagai solusi yang efektif. Dengan merawat dan menjaga tanah, serta melalui proses mediasi yang sistematis, masyarakat dapat mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa dan mencapai resolusi yang lebih damai.

a. Pentingnya Pemeliharaan Tanah

Pemilik tanah memiliki tanggung jawab untuk merawat dan menjaga aset mereka. Ini meliputi beberapa tindakan penting:

1) Menandai Batas yang Jelas

Menandai batas tanah dengan jelas sangat penting untuk mencegah sengketa dengan tetangga. Dengan adanya tanda batas yang jelas, semua pihak dapat memahami batas kepemilikan, sehingga mengurangi kemungkinan terjadinya konflik.

2) Mendapatkan Sertifikat Tanah

⁸¹ Wawancara dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Bapak Hery Syamsul Bahri pada tanggal 09 juli 2025

Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti hukum yang sah atas kepemilikan. Memiliki sertifikat membantu pemilik melindungi hak-hak mereka secara hukum dan memberikan kekuatan hukum yang lebih dalam menyelesaikan sengketa jika diperlukan. Proses sertifikasi juga memberikan kepastian hukum yang lebih baik dan dapat meningkatkan nilai tanah.

3) Perawatan Tanah

Merawat tanah tidak hanya berarti menjaga fisiknya, tetapi juga melibatkan pengelolaan sumber daya yang ada. Ini termasuk menjaga kesuburan tanah, mengelola tanaman, dan melindungi lingkungan sekitar. Dengan perawatan yang baik, tanah dapat memberikan manfaat jangka panjang bagi pemiliknya.

b. Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi

Mediasi menjadi metode penyelesaian sengketa yang semakin diminati karena beberapa alasan :

1) Efektivitas dan Kecepatan

Mediasi yang dilakukan di kantor pertanahan, sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria 2021-2020, dirancang untuk memberikan solusi yang cepat. Proses ini biasanya lebih singkat dibandingkan dengan litigasi di pengadilan, yang bisa memakan waktu bertahun-tahun.

2) Menjaga Hubungan Baik

Salah satu tujuan utama mediasi adalah untuk mempertahankan hubungan baik antara pihak-pihak yang bersengketa. Dengan pendekatan yang lebih kolaboratif, para pihak dapat menemukan solusi yang saling menguntungkan tanpa merusak hubungan sosial yang ada.

3) Mengurangi Ketegangan

Proses mediasi yang bersifat dialogis dapat membantu meredakan ketegangan yang mungkin muncul akibat sengketa. Dengan adanya mediator yang netral, komunikasi antara para pihak dapat berjalan lebih baik dan menemukan titik temu.

c. Proses Mediasi di Pengadilan

Proses mediasi di pengadilan juga memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa :

1) Kesempatan untuk Menyelesaikan Secara Damai

Sebelum pembacaan gugatan, pengadilan memberikan kesempatan bagi para pihak untuk melakukan mediasi. Ini menunjukkan bahwa sistem hukum kita mengutamakan penyelesaian damai sebelum melanjutkan ke proses yang lebih formal.

2) Mengurangi Beban Pengadilan

Dengan adanya mediasi, jumlah kasus yang harus ditangani oleh pengadilan dapat berkurang. Hal ini membantu mempercepat proses hukum dan mengurangi penumpukan kasus di pengadilan.

3) Peningkatan Aksesibilitas

Proses mediasi di pengadilan juga memberikan akses yang lebih baik bagi masyarakat untuk menyelesaikan masalah mereka tanpa harus melalui prosedur hukum yang rumit dan mahal.

d. Efisiensi dan Penghematan Biaya

Mediasi menawarkan banyak keuntungan dalam hal efisiensi dan penghematan biaya:

1) Menghindari Biaya Litigasi

Proses litigasi sering kali melibatkan biaya yang tinggi, termasuk biaya pengacara dan biaya pengadilan. Mediasi, di sisi lain, biasanya lebih terjangkau dan lebih cepat.

2) Penyelesaian yang Lebih Cepat

Dengan mediasi, para pihak dapat mencapai kesepakatan lebih cepat, yang berarti mereka dapat menghindari kerugian finansial yang mungkin timbul akibat sengketa yang berkepanjangan.

3) Fokus pada Solusi

Mediasi mendorong para pihak untuk fokus pada solusi yang saling menguntungkan, bukan pada perdebatan tentang siapa yang

benar atau salah. Ini dapat mengarah pada hasil yang lebih memuaskan bagi semua pihak.

e. Kesadaran Masyarakat

Kesadaran masyarakat tentang pentingnya mediasi dan pengelolaan tanah yang baik sangat krusial:

1) Pendidikan dan Informasi

Masyarakat perlu diberikan informasi dan pendidikan tentang hak-hak mereka sebagai pemilik tanah dan proses mediasi yang tersedia. Dengan pengetahuan yang cukup, mereka dapat mengambil langkah-langkah proaktif untuk melindungi hak-hak mereka.

2) Mengurangi Risiko Sengketa

Dengan memahami proses mediasi dan pentingnya pemeliharaan tanah, masyarakat dapat mengurangi risiko sengketa di masa depan. Ini menciptakan lingkungan yang lebih harmonis dan stabil.

3) Partisipasi Aktif

Masyarakat diharapkan untuk berpartisipasi aktif dalam proses mediasi dan pengelolaan tanah. Dengan keterlibatan yang lebih besar, mereka dapat berkontribusi pada penyelesaian masalah secara konstruktif dan efektif.

Pengelolaan tanah yang efektif dan penggunaan mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa adalah langkah-langkah penting dalam menciptakan

masyarakat yang lebih harmonis dan berkelanjutan. Dengan mengelola tanah secara baik, pemilik dapat memastikan bahwa aset mereka terawat, mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa, dan meningkatkan produktivitas tanah. Di sisi lain, mediasi sebagai alternatif untuk menyelesaikan sengketa memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang terlibat untuk berkomunikasi dan bernegosiasi secara damai, sehingga konflik dapat diselesaikan tanpa harus melalui proses hukum yang panjang dan mahal.

Gabungan dari kedua pendekatan ini tidak hanya membantu mengurangi ketegangan sosial, tetapi juga mendorong kerjasama dan saling pengertian di antara anggota masyarakat. Dengan cara ini, masyarakat dapat menciptakan lingkungan yang lebih stabil, di mana hak-hak individu dihormati dan konflik dapat diselesaikan secara konstruktif. Pada akhirnya, langkah-langkah ini berkontribusi pada pembangunan yang berkelanjutan, di mana sumber daya alam dikelola dengan bijaksana dan hubungan antarwarga terjaga dengan baik.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan upaya terstruktur untuk mengatasi konflik kepemilikan. Prosesnya dimulai dari permohonan mediasi, verifikasi kasus, hingga fasilitasi oleh mediator netral yang membimbing pihak-pihak mencapai kesepakatan sukarela. Tujuan utamanya adalah mencapai penyelesaian damai dan efisien, sekaligus mengurangi beban pengadilan. Meskipun mediasi menawarkan kecepatan dan biaya lebih rendah, keberhasilannya sangat bergantung pada itikad baik dan partisipasi aktif semua pihak. Keterbatasan BPN dalam memaksa kehadiran dan potensi kegagalan mediasi yang mengarah ke jalur hukum lain menjadi tantangan signifikan.
2. Berdasarkan hasil penelitian berdasarkan penyelesaian sengketa tanah di masyarakat sering terhambat oleh berbagai faktor kompleks. Kurangnya pemahaman hukum dan dokumentasi kepemilikan yang tidak lengkap menjadi kendala utama yang memicu konflik berkepanjangan. Intervensi pihak ketiga, seperti spekulasi atau "mafia tanah," memperburuk situasi dengan menambah kompleksitas sengketa. Selain itu, masalah perwakilan hukum yang kurang efektif dan birokrasi yang rumit semakin mempersulit pencarian solusi yang adil. Terakhir, keterbatasan sumber daya dan pengaruh faktor sosial-budaya juga turut mempengaruhi dinamika penyelesaian sengketa di lapangan.

- a. Solusi bagi masyarakat untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, masyarakat disarankan untuk proaktif dalam menjaga dan mensertifikatkan tanah mereka, serta aktif berpartisipasi dalam program sosialisasi seperti "Gema Patas" untuk pemasangan tanda batas tanah. Selain itu, penting bagi masyarakat untuk memanfaatkan jalur mediasi di kantor pertanahan sesuai Peraturan Menteri Agraria 2021-2020 sebagai upaya penyelesaian sengketa yang cepat, efisien, dan menjaga hubungan baik, sebelum memilih jalur litigasi yang lebih panjang dan mahal.

B. Saran

1. Untuk meningkatkan efektivitas mediasi sengketa tanah oleh BPN, disarankan untuk mensosialisasikan prosedur dan manfaat mediasi secara masif kepada masyarakat. Peningkatan kapasitas mediator BPN melalui pelatihan komunikasi, negosiasi, dan pengelolaan emosi juga krusial. Selain itu, BPN perlu mengadopsi pendekatan mediasi yang lebih fleksibel dan adaptif terhadap nilai-nilai sosial budaya lokal, tanpa mengorbankan prinsip hukum, demi meningkatkan penerimaan dan keberhasilan mediasi. Untuk mengatasi hambatan sengketa tanah, pemerintah perlu menggalakkan edukasi hukum, menyederhanakan administrasi pertanahan, dan memperkuat basis data. Penegakan hukum tegas terhadap intervensi pihak ketiga, seperti "mafia tanah," juga krusial. Masyarakat harus didorong proaktif menjaga dan mensertifikatkan tanah, serta mendapatkan akses

bantuan hukum terjangkau, demi penyelesaian sengketa yang efektif dan adil.

2. Masyarakat diimbau untuk secara proaktif menjaga dan merawat tanah yang dimiliki, termasuk dengan memasang tanda batas yang jelas dan segera melakukan sertifikasi tanah. Masyarakat diharapkan untuk aktif meningkatkan kesadaran hukum mereka terkait pertanahan dan berpartisipasi dalam program-program edukasi serta sosialisasi yang diselenggarakan oleh BPN, seperti "Gema Patas" (Gerakan Masyarakat untuk Pemasangan Tanda Batas Tanah) dan program legalisasi aset melalui sertifikasi tanah. Sangat disarankan untuk memprioritaskan penyelesaian melalui jalur mediasi di kantor pertanahan, sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria 2021-2020. Mediasi menawarkan proses yang lebih cepat, biaya yang lebih terjangkau, dan berpotensi menjaga hubungan baik antarpihak yang bersengketa, dibandingkan dengan proses litigasi di pengadilan. Jika membutuhkan bantuan hukum, masyarakat disarankan untuk memilih pengacara atau kuasa hukum yang tidak hanya kompeten secara hukum, tetapi juga memiliki pemahaman mendalam tentang konteks sosial, budaya, dan kondisi lapangan terkait sengketa tanah yang dihadapi, guna memastikan representasi yang efektif dan solusi yang relevan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al-Qur'an Surat An-Nisa' Ayat 105

Al-Qur'an Surat An-Nisa' Ayat 28

Al-Qur'an Surat An-Nisa' Ayat 35

B. Buku

Adolf, H. (2020). *Hukum penyelesaian sengketa internasional*. Sinar Grafika.

Angger Sigit Pramukti and S H Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak Atas Tanah Secara Aman* (MediaPressindo, 2015).

Bachriadi, D., & Lucas, A. E. (2001). *Merampas tanah rakyat: kasus Tapos dan Cimacan*. Kepustakaan Populer Gramedia.

Bakri, M. (2011). *Hak menguasai tanah oleh negara: paradigma baru untuk reforma agraria*. Universitas Brawijaya Press.

Cahyani, T. D. (2022). *Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa: Mediasi Terhadap Permasalahan Hukum (Dalam Teori Dan Praktek)* (Vol. 1). UMMPress.

Hajati, S., Winarsi, S., Sekarmadji, A., & Moechtar, O. (2020). *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Airlangga University Press.

Maria S Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah: Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan* (Penerbit Buku Kompas, 2008).

Rachman, N. F. (2017). *Petani & penguasa: dinamika perjalanan politik agraria indonesia*. INSISTPress.

Rizky Muzada Elfa, Soesi Idayanti, and Moh Taufik, *Penyelesaian Sengketa Tanah Pada Tingkat Pengadilan Tinggi* (Penerbit NEM, 2024).

Sihombing, I. D. R., & SH, M. (2022). *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*. Prenada Media.

Suyanto, H., SH, M., & Kn, M. (2019). *Hapusnya Hak atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakad Media Publishing.

Tehupeiory, A. (2012). *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*. Raih Asa Sukses.

C. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 5 Ayat (2)

Undang-Undang Pokok Agraria

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa juga mengakui litigasi sebagai salah satu metode penyelesaian sengketa

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang penataan ruang, yang berhubungan dengan pengelolaan dan penggunaan tanah

Undang-Undang nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang yang juga berpengaruh pada kebijakan pertanahan

D. Karya Ilmiah/Jurnal

Abdullah, Muhammad Irsyad. *Studi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Litigasi Di Kecamatan Mariso Kota Makassar*, 2021.

Adrian Sutedi, SHMH. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika, 2023.

Armia, muhammad siddiq. *Penentuan Metode Dan Pendekatan Penelitian Hukum*, 2021.

Astriani, Bibit Ayu, and Septi Indrawati. *Sengketa Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia*. Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, 2024.

Baho, Dayen. *DINAMIKA FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH: Analisis Kasus Sengketa Tanah Dan Implikasi Undang-Undang No. 5 Tahun 1960*. CV. Ruang Tentor, 2023.

Dewi, Nabila Nastiti, and Herma Setiasih. "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 21 Tahun 2020." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 14, no. 1 (2024)

- Effendi, Devirianti, and Yenni Fitria. "Penyelesaian Sengketa Tanah Milik Adat Melalui Mediasi (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kota Solok)." *Unes Law Review* 5, no. 1 (2022): 123–37.
- Elfa, Rizky Muzada, Soesi Idayanti, and Moh Taufik. *Penyelesaian Sengketa Tanah Pada Tingkat Pengadilan Tinggi*. Penerbit NEM, 2024.
- Febrianasari, Wiwin, Imam Koeswahyono, and Supriyadi Supriyadi. "Dasar Hukum Badan Pertanahan Nasional Tidak Melaksanakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 131/G. TUN/2004/PTUN-JKT." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 5, no. 3 (2021): 373–88.
- Fitnawati, Santy, Asep Dharmawan, Rahmawati, and Wahyu Rivaldi. "Penggunaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Gusuran Di Kantor Pertanahan Kota Serang." *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum Dan Politik* Vol. 2, no. 2 (2024): 175–86.
- Hatija, Muna, and Ratna Rahim. "Jurnal Andi Djemma I Jurnal Pendidikan Jurnal Andi Djemma I Jurnal Pendidikan." *Jurnal Andi Djemma I Jurnal Pendidikan* 6, no. 1 (2023): 39–47.
- Hutabarat, Hizkia, Erita Sitohang, and Tulus Siambaton. "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah." *Jurnal Hukum PATIK* 10, no. 1 (2021): 61–68.
- Krisanto, Yakub Adi. "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Salatiga." *Magistrorum et Scholarium: Jurnal Pengabdian Masyarakat* 4, no. 1 (2023): 16–26.
<https://doi.org/10.24246/jms.v4i12023p16-26>.

Laos, Lidia Anjelina, Sukardan Aloysius, and Agustinus Hedewata. “Analisis Faktor Penyebab Sengketa Tanah Dan Implikasinya Terhadap Hak Para Pihak Di Kecamatan Insana Utara, Kabupaten Timor Tengah Utara.” *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum Dan Politik* 2, no. 1 (2024): 76–86.

Muhammad, Lalu, Arif Rahman, and Yazid Fathoni. “Penerapan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi (Study Di BPN Lombok Tengah).” *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram* 3, no. 2 (2023): 490–500.

<http://journal.unram.ac.id/index.php/privatelaw/index>.

Nasional, Badan Pertanahan. “Menteri Negara Agraria/,” no. April (1998): 2–5.

Ningsih, Cahya. “Hambatan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah,” 2021.

Pipit Mulyah, Dyah Aminatun, Sukma Septian Nasution, Tommy Hastomo, Setiana Sri Wahyuni Sitepu, Tryana. “Hukum Agraria Indonesia.” *Journal GEEJ* 7, no. 2 (2021).

Pramukti, Angger Sigit, and S H Erdha Widayanto. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak Atas Tanah Secara Aman*. MediaPressindo, 2015.

Sagoni, Sulaeman, Rahmi, and Sitti Hijrah. “Efektivitas Hukum Terhadap Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kelurahan Cina,

- Kecamatan Pammana, Kabupaten Wajo.” *LEGAL: Journal of Law* 2, no. 1 (2023): 79–90.
- Salundik, and Edi Sumitro. “Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Di Luar Pengadilan.” *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai* 5, no. 2 (2020): 738–54.
<https://doi.org/10.61394/jihtb.v5i2.141>.
- Sembiring, Jimmy Joses, and M SH. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. VisiMedia, 2010.
- Silap, Aiko Kezia, and Harly Stanly Muaja. “Kewenangan Penyelesaian Sengketa Tanah Di Desa Oleh Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Kiawa Kabupaten Minahasa).” *Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT Lex Administratum* 12, no. 2 (2024): 1–23.
- Sumardjono, Maria S. *Mediasi Sengketa Tanah: Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*. Penerbit Buku Kompas, 2008.
- Susun, Rumah, and D A N Pendaftaran Tanah. “Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.2. No.9 (September 2021) Tema/Edisi : Hukum Agraria (Bulan Kesembilan)
<https://Jhlg.Rewangrencang.Com/>” 2, no. 9 (2021): 870–88.
- Ummah, Masfi Sya’fiatul. *Metode Penelitian Hukum. Sustainability (Switzerland)*. Vol. 11, 2022.
- Utsman, Sabian. *Metode Penelitian Hukum Progresif. Metode Penelitian Hukum*, 2021.

Widiarty, Wiwik Sri. *Metode Penelitian Hukum*, 2024.

Wirawan, Vani, Kantor Berkah, Kavling Property, Universitas Jenderal,

Achmad Yani, and D I Yogyakarta. “Rekonstruksi Politik Hukum
Penyelesaian.” *Jurnal Hukum Progresif* 9, no. 1 (2021): 1–15.

Yuliastuti, Eko, Hakam Sholahuddin, and Lefita Dewi Liarasari.

“Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi.”

Yustitiabelen 8, no. 2 (2022): 86–96.

<https://doi.org/10.36563/yustitiabelen.v8i2.530>.

E. Website/Internet

<https://doi.org/10.37950/wpaj.v4i1.1347>.

<http://repository.lppm.unila.ac.id/41434/>.

<https://doi.org/10.51622/patik.v10i1.223>.

<https://doi.org/10.24246/jms.v4i12023p16-26>.

<https://doi.org/10.51903/perkara.v2i1.1615>.

<https://doi.org/10.47134/lawstudies.v2i1.2157>.

<https://doi.org/10.31869/plj.v5i1.2826>.

<https://doi.org/10.22219/ljih.v29i1.14042>.

<https://doi.org/10.51903/perkara.v2i1.1682>.