

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **I.1 Latar Belakang**

Indonesia adalah negara yang memiliki Undang-Undang Dasar sebagai landasan dalam pembentukan peraturan lain, salah satunya ialah yang terdapat pada Pasal 1 ayat 3 yang menegaskan bahwa Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum dalam negara yang berbasis akan hukum dapat dimaknakan bahwa seluruh warga negara mempunyai kedudukan yang sama di mata hukum dan pemerintah baik esekutif, legislatif maupun yudikatif harus memiliki rasa tanggung jawab sebagai upaya menjunjung penegakan hukum dengan tidak adanya pengecualian, oleh karena itu seluruh warga negara Indonesia memiliki kedudukan yang setara di mata hukum dan tidak boleh adanya tebang pilih dalam menegakkan hukum.<sup>1</sup>

Hukum yang dibentuk dalam suatu instrumen penting untuk melindungi kehidupan dalam upaya berbangsa dan bernegara tentu akan mengikat kepada setiap warga negara yang bermakna bahwa setiap tingkah laku maupun kejadian-kejadian yang terjadi akan memiliki konsekuensi hukum yang akan melekat kepada diri seseorang sebagai bentuk tanggung jawab terhadap tindakan yang sudah ia lakukan.

Begitu juga hukum yang terkait mengenai pertanahan, tanah adalah salah satu karunia yang diberikan oleh Tuhan kepada seluruh manusia yang ada dimuka bumi sebagai upaya untuk dapat tinggal, bersosialisasi ataupun untuk kegiatan bercocok tanam yang memiliki kepentingan untuk kehidupan orang banyak, Namun meskipun demikian sering dijumpai terjadinya sengketa tanah diantara individu dan individu yang menimbulkan perselisihan diantara kedua belah pihak dan harus diselesaikan secara hukum.

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar 1945

Permasalahan terkait sengketa biasanya timbul dikarenakan adanya suatu perselisihan pendapat diantara pihak-pihak yang sedang bersengketa, selain itu Sengketa bisa juga diartikan sebagai suatu bentuk aktualisasi dari adanya perbedaan kepentingan, atau kedua belah pihak terjadi situasi dimana masing-masing pihak dihadapkan pada perbedaan kepentingan, permasalahan akan semakin berkembang jika adanya perasaan ketidakpuasan dari masing-masing pihak, selain itu sebuah sengketa bisa juga dari situasi berubah atau berkembang menjadi sebuah sengketa bila masing-masing pihak yang sudah merasa dirugikan menyampaikan rasa ketidakpuasan secara langsung maupun tidak langsung kepada pihak-pihak lain.<sup>2</sup>

Sering munculnya suatu sengketa yang diselesaikan lewat pengadilan yang memakan waktu yang panjang mendorong masyarakat untuk mencari alternative jalan penyelesaian yang lain, lebih mengedepankan kemanusiaan, kemudahan, dan keadilan, dimana ketika diputuskan kedua belah pihak merasa setuju dan memiliki merasa tidak dirugikan oleh pihak lain. Saat ini diketahui, terdapat beberapa cara untuk menyelesaikan perselisihan yang dapat ditempuh oleh setiap pihak yang bersangkutan untuk menyelesaikan sebuah perkara dari sengketa pertanahan, setiap pihak-pihak yang bersengketa dapat memilih jalur litigasi maupun non litigasi, non litigasi yaitu melalui dengan cara melaksanakan rekonsiliasi, negosiasi, arbitrase, dan mediasi.

Di pengadilan biasanya para pihak akan memilih jalur mediasi, mediasi adalah proses penyelesaian sengketa antara kedua belah pihak atau lebih dengan melakukan perundingan atau dengan cara mufakat atas bantuan dari pihak yang netral (pihak ketiga) dan tidak memiliki kepentingan, selain itu kewenangan memutus mediasi adalah sebagai salah satu bentuk atas cara

---

<sup>2</sup> [Eprints.ums.ac.id/3BAB/](https://eprints.ums.ac.id/3BAB/)

penyelesaian sengketa atas tanah yang dapat merujuk pada beberapa peraturan perundang-undangan dalam berbagai bentuk konteks sengketa.<sup>3</sup>

Mediasi merupakan pelembagaan di pengadilan yang berupaya menciptakan perdamaian diantara kedua pihak dengan terdapatnya keuntungan diantara pihak-pihak, dapat diketahui bahwa dalam mediasi memiliki filosofis sebagai upaya menyelesaikan sengketa, konflik atau perkara yang dilakukan dengan melalui musyawarah kedua belah pihak dengan dihadiri mediator supaya terciptanya mufakat yang diliputi oleh rasa kemanusiaan, ini memiliki makna bahwa mengandung pengertian bahwa segala suatu sengketa, konflik atau perkara dapat diselesaikan melalui suatu prosedur perundingan atau perdamaian yang lebih humanis di antara pihak yang bersengketa untuk memperoleh kesepakatan bersama, saat ini mediasi di pengadilan cenderung bersifat *imperative* atau memaksa (*compulsory*) Karena dahulu lebih bersifat fakultatif atau sukarela.

Mediasi di pengadilan merupakan hasil pengembangan dan pemberdayaan kelembagaan perdamaian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 130 *Herziene Indonesische Reglement* (selanjutnya disingkat HIR), (RBg)/154 *Reglement Buitengewesten* (selanjutnya di singkat RBg), yang mengharuskan hakim yang menyidangkan suatu perkara dengan sungguh-sungguh mengusahakan perdamaian diantara para pihak yang berperkara.

Upaya penyelesaian hukum mengenai perselisihan atau sengketa tanah diatur dalam Perpres No. 20/2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pasal 3 angka 3 dan 4 tersebut menyatakan bahwa Kepala BPN mempunyai tugas melakukan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat serta di bidang pengaturan, penataan, dan pengendalian kebijakan pertanahan. Mengingat negara Indonesia adalah negara

---

<sup>3</sup> Keputusan Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34, Tahun 2007 tentang *Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah, Pertanahan*, hlm 2.

hukum, maka segala sesuatu yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat sebagian warga negara harus mengikuti hukum yang berlaku.<sup>4</sup>

Penyelesaian sengketa tanah pada umumnya ditempuh melalui jalur hukum yaitu pengadilan. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan *landreform* (penataan ulang struktur penguasaan dan kepemilikan tanah) penegakan hukumnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang melandasinya. Dalam Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan diadakan perbedaan antara sengketa dan konflik. Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status kepemilikan dan atau status penggunaan, atau penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, atas status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, kepemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Adapun konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau public), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penggunaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, kepemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek politik, ekonomi, dan sosial budaya.<sup>5</sup>

Pilihan penyelesaian sengketa tanah melalui perundingan (mediasi), melalui cara perundingan mempunyai kelebihan bila dibandingkan dengan penyelesaian melalui pengadilan yang memakan waktu, biaya, dan tenaga. Melalui perundingan (mediasi) sesuai dengan sifat Bangsa Indonesia yang selalu menyelesaikan masalah dengan musyawarah mufakat. Disamping

---

<sup>4</sup> Perpres No. 20 thn 2015

<sup>5</sup> Keputusan Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34, Tahun 2007 tentang *Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah, Pertanahan*, hlm 2.

itu, ketidakpercayaan sebagian masyarakat terhadap lembaga peradilan dan kendala administratif yang melingkupi membuat pengadilan merupakan opsi terakhir penyelesaian sengketa.<sup>6</sup>

Penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi merupakan pilihan yang tepat, ini dikarenakan dalam proses penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi akan memberikan kesamaan kedudukan antara kedua belah pihak yang bersengketa sejajar dan upaya penyelesaian akhirnya akan win-win solution. Mediasi dianggap sangat efektif dalam penyelesaiannya berdasarkan pengalaman dalam penyelesaian sengketa lingkungan. Cara penyelesaian sengketa seperti ini juga tergantung dengan beberapa aspek seperti faktor budaya masing-masing daerah, dan hukum adatnya yang mungkin saja mengaur tentang permasalahan tanah maka dari itu dituntutnya peranan tokoh masyarakat serta hukum adat dalam penyelesaian sengketa dibidang pertanahan melalui mediasi.

Dalam penyelesaian sengketa melalui proses mediasi terdapat orang atau badan sebagai mediator yang pada dasarnya sebagai penengah yang membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa yang sedang dihadapi. Mediator memberikan informasi baru atau membantu para pihak dalam menemukan cara-cara yang dapat diterima oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Seorang mediator juga akan membantu para pihak untuk menjelaskan persoalan yang ada, sebagai pemberitahu masalah apa yang harus diselesaikan secara bersama-sama. Sehingga dengan demikian peran mediator sangat dibutuhkan dalam penyelesaian sengketa demi keberhasilan sengketa diantara kedua belah pihak.

Mediasi sebagai salah satu bentuk dari alternatif penyelesaian sengketa bagi penyelesaian kasus sengketa pertanahan berdasarkan UU No.11 Tahun 2016, bertujuan untuk menyelesaikan

---

<sup>6</sup> [Eprints.ums.ac.id/3BAB/](http://eprints.ums.ac.id/3BAB/)

sengketa antara para pihak dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan imparisial.<sup>7</sup> Dalam hal ini dengan mediasi dapat mengantarkan para pihak pada perwujudan kesepakatan damai yang permanen dan lestari, mengingat penyelesaian sengketa melalui mediasi menempatkan kedua belah pihak pada posisi yang sama, tidak ada pihak yang dimenangkan atau pihak yang dikalahkan (*win-win solution*).<sup>8</sup> Dalam mediasi, para pihak yang bersengketa proaktif dan memiliki kewenangan penuh dalam pengambilan keputusan. Mediator tidak punya wewenangan dalam pengambilan keputusan, tetapi ia hanya membantu para pihak dalam menjaga proses mediasi guna mewujudkan kesepakatan damai.

Di Indonesia, pengertian mediasi secara kongkrit ditemukan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di pengadilan. Disebutkan bahwa mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui proses perundingan pihak dengan dibantu mediator (Pasal 1 butir 6). Mediator adalah pihak yang bersifat netral dan tidak memihak, yang berfungsi membantu para pihak dalam mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa. (Pasal 1 butir 5) mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif, dan membuka akses yang lebih luas kepada para pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan, demikian bukti konsiderasi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 yang mengatur prosedur mediasi di pengadilan saat ini.<sup>9</sup>

Pengertian mediasi ini dapat diklasifikasikan kedalam tiga unsur penting yang saling terkait satu sama lain, yaitu:

---

<sup>7</sup> PERMEN no. 11 tahun 2016

<sup>8</sup> <http://repository.unissula.ac.id/15667/6/Bab%20I.pdf>

<sup>9</sup> Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2003.

- a) Ciri mediasi dalam ciri mediasi tergambar bahwa mediasi berbeda dengan berbagai bentuk penyelesaian sengketa lainnya, terutama dengan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan.
- b) Peran mediator dalam mediasi, seorang mediator berperan membantu para pihak yang bersengketa dengan melakukan identifikasi persoalan yang dipersengketakan, mengembangkan pilihan, dan mempertimbangkan alternatif yang dapat ditawarkan kepada para pihak untuk mencapai kesepakatan.
- c) Kewenangan mediator, mediator dalam menjalankan perannya hanya mempunyai kewenangan untuk memberikan saran atau menentukan proses mediasi dalam mengupayakan penyelesaian sengketa. Mediator tidak memiliki kewenangan dalam peran menentukan dalam kaitannya dengan persengketaan, mediator hanya menjaga bagaimana proses mediasi dapat berjalan hingga menghasilkan agreement (perjanjian) dari para pihak.<sup>10</sup>

Mediator itulah yang memberi peranan penting dalam keberhasilan suatu mediasi. Seseorang mediator harus mengetahui secara psikologis kondisi para pihak, sehingga mereka merasa nyaman dan permasalahan pun terselesaikan dengan nyaman pula. Selain itu, mediator haruslah mempunyai kemampuan analisis dan keahlian menciptakan pendekatan pribadi kepada para pihak yang terlibat sengketa serta harus bisa memahami dan memberikan reaksi positif atas respon masing-masing pihak.

Adapun beberapa hal yang sering diabaikan sehingga mengakibatkan terjadinya sengketa tanah ditengah-tengah kehidupan bermasyarakat antara lain:

1. Kurang merawat dan memperhatikan tanah yang dimiliki.

---

<sup>10</sup> Nia Kurniati *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik* Tahun 2016

Kasus sengketa tanah berikut ini adalah yang paling sering terjadi dikarenakan pemilik tanah yang kurang memberikan perhatian, merawat/mengurus, dan sebagainya. Sehingga akan menimbulkan berbagai masalah seperti batas tanah atau patok tanah yang hilang tertutup semak belukar, patok tanah yang tertimbun tanah, dan sebagainya.

2. Tidak memiliki sertifikat tanah.

Permasalahan sengketa ini terjadi dikarenakan pemilik tanah terlalu sepele/teledor sehingga selalu menunda-nunda untuk mendaftarkan sertifikat tanahnya sehingga sering terjadi sengketa dengan adanya pihak lain yang memiliki sertifikat atas tanahnya tersebut.

3. Memiliki sertifikat atau surat SKT ganda.

Permasalahan sengketa ini belakangan sering terjadi disekitar kita dikarenakan ada oknum yang tidak bertanggung jawab dengan cara membuat surat SKT baru untuk mencari keuntungan. Oknum-oknum ini memanfaatkan kesempatan dengan mengaku sebagai pemilik tanah yang bersangkutan. Kejadian seperti ini masih sering terjadi karena alasan yang penulis sebutkan di point 1 (satu) yaitu kurang merawatnya tanah dan tidak memperhatikannya.

4. Kesalahan mengukur luas tanah.

Permasalahan berikut ini memang jarang terjadi karena merupakan ketidaksengajaan dari para pihak yang melalukan pengukuran untuk pembuatan sertifikat maupun surat SKT. Permasalahan ini akan mudah diselesaikan jika kedua belah pihak bisa memahami permasalahan yang terjadi.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Bapak Dhody Prasetya Ajie, selaku Kepala Seksi Panangan Masalah dan Pengendalian Pertanahan. tanggal 22 Desember 2018.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan pengertian sengketa tanah adalah perbedaan pendapat mengenai:

1. Legalitas suatu hak
2. Pemberian hak atas tanah
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan tanda bukti haknya.<sup>12</sup>

Penyelesaian sengketa bisa dilaksanakan melalui proses litigasi maupun proses non-litigasi. Penyelesaian sengketa melalui proses litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Sedangkan penyelesaian melalui non-litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar persidangan atau sering disebut dengan alternatif penyelesaian sengketa.

Kedua metode tersebut tentunya memiliki banyak kelebihan serta kekurangan masing masing. Namun biasanya jalur litigasi akan ditempuh setelah jalur non-litigasi tak menemui jalan tengah permasalahan melalui mediasi.<sup>13</sup>

Implementasi ialah kegiatan yang dilakukan dengan perencanaan dan mengacu kepada aturan tertentu untuk mencapai tujuan suatu kegiatan. Intinya, implementasi dapat dilakukan bila sudah terdapat rencana atau konsep acara yang hendak dilakukan. Hasil implementasi dari rencana tersebut diharapkan mencapai tujuan secara maksimal dan tidak mengecewakan orang-orang yang sudah menantikannya. Akhirnya, proses pelaksanaan implementasi menitikberatkan pada sistem atau mekanisme perencanaan.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> PERMEN No. 11 Tahun 2016 pasal 1 angka 1.

<sup>13</sup> <sup>13</sup> <http://e-journal.uajy.ac.id/1MIHO17> Di akses pada tanggal 23 Agustus 2018.

<sup>14</sup> <https://www.detik.com/jabar/berita/d-6185222/apa-itu-implementasi-pengertian-tujuan-dan-contoh-penerapannya>

Tujuan dari implementasi adalah untuk menerapkan dan mewujudkan rencana yang telah disusun menjadi bentuk nyata. Hal itu karena dalam menyusun suatu rencana disusun pula tujuan-tujuan yang akan dicapai. Dengan demikian, implementasi secara praktis bisa dikatakan sebagai cara untuk mencapai tujuan-tujuan terkait.

Di samping itu, tujuan implementasi secara teknis juga berarti menguji penerapan kebijakan yang tertuang dalam rencana-rencana yang telah disusun. Implementasi dijalankan guna mengetahui sejauh mana dampak dan manfaat yang diperoleh masyarakat di masa depan dari rencana-rencana yang sedang dijalankan.

Dari hal-hal tersebut menjadi latar belakang masalah untuk membuat skripsi dengan judul **“IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH MELALUI JALUR MEDIASI DI BANDAR LAMPUNG (STUDI PUTUSAN NOMOR: 30/PDT.G/2021/PN. TANJUNG KARANG).”**

## **I.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari penjelasan penulis diatas maka dapat diambil beberapa hal yang menjadi rumusan masalah antara lain:

- 1) Bagaimana pengaturan hukum terkait sengketa hak atas tanah melalui mediasi?
- 2) Bagaimana penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi di bandar lampung? (sesuai studi putusan nomor : 30/Pdt.G/2021/ PN. Tjk).

## **I.3 Tujuan Penelitian**

---

Sesuai dengan judul pokok permasalahan yang akan dibahas, maka tujuan dari penelitian dan penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum terkait sengketa hak atas tanah melalui mediasi;
2. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi yang ada di bandar Lampung menurut studi putusan nomor:30/Pdt.G/2021/ PN. Tjk.

#### **I.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### 1. Secara Teoritis

Skripsi ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi ilmu pengetahuan, masukan atau tambahan dokumentasi karya tulis dalam bidang hukum perdata pada umumnya. Secara khusus, skripsi ini diharapkan dapat memberikan masukan terutama yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi.

##### 2. Secara Praktis

Bagi penulis secara pribadi, hal ini merupakan salah satu bentuk latihan menyusun suatu karya ilmiah walaupun sangat sederhana. Maka dari itu skripsi ini ditujukan kepada:

- a) Bagi masyarakat umum terutama bagi para pihak yang sedang memiliki sengketa hak atas tanah, yakni sebagai alat untuk menambah dan memperkaya ilmu pengetahuan dalam hal penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi untuk mendapatkan masing-masing haknya dalam berdamai.

- b) Guna membantu mahasiswa dalam membahas atau memecahkan permasalahan, upaya dan perlindungan hukum yang dapat dilakukan terhadap para pihak yang memiliki sengketa hak atas tanah guna mendapatkan haknya masing-masing dalam berdamai melalui proses mediasi.
- c) Sebagai bahan bagi Negara dan aparatnya untuk dapat memberikan solusi bagi masyarakat yang sedang memiliki sengketa hak atas tanah untuk melakukan proses mediasi dipengadilan guna mencapai kesepakatan bersama tanpa adanya pihak yang merasa dirugikan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **II.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah**

##### **a) Pengertian Tanah**

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.<sup>15</sup> Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau bendabenda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.<sup>16</sup>

##### **b) Hak Atas Tanah**

---

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, tahun 1962, hlm 18

<sup>16</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, tahun 2007, hlm 3.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Yang dimaksud hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.<sup>17</sup>

c) Hak-Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria

Indonesia sudah memiliki undang-undang nasional yang mengatur mengenai pertanahan. Yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) selama lebih dari 55 tahun. Ada banyak aturan pertanahan di Indonesia yang tentu saja mencakup bermacam-macam hak atas tanah.

Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, tahun 2002, hlm 1.

<sup>18</sup> Undang-undang Pokok Agraria no.5 thn 1960.

## 1) Hak Milik

Hak milik mengandung hak untuk melakukan atau memakai bidang tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apapun. Hubungan yang ada bukan hanya bersifat kepemilikan saja, melainkan bersifat psikologis-emosional. Hak milik hanya diperuntukan untuk berkewarganegaraan tunggal Indonesia. Hanya tanah berhak milik yang dapat diwakafkan. Hak ini adalah model hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh. yang dimaksud dengan hak milik yang terkuat dan terpenuh adalah Hak milik yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat" sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu.

Terjadinya hak milik atas tanah melalui beberapa cara yaitu :

1. Terjadi karena hukum adat;
2. Terjadi karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan;
3. Terjadi karena ketentuan Undang- Undang.

## 2) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan langsung tanah yang dikuasai oleh Negara untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak guna usaha dapat diperoleh oleh perorangan Indonesia atau perusahaan Indonesia. Jangka waktu hak guna

---

usaha adalah 25 tahun bagi perorangan dan 35 tahun bagi perusahaan. Waktu tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 tahun.<sup>19</sup> Hak guna usaha terjadi karena penetapan Pemerintah. Pasal 32 Hak guna-usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.<sup>20</sup>

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

### 3) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat diperoleh oleh perorangan Indonesia atau badan hukum Indonesia. Hak guna bangunan dapat diletaki di atas tanah negara atau tanah hak milik.<sup>21</sup>

Prosedur Mendapatkan Hak guna bangunan:

1. Siapkan Dokumen-Dokumen yang Diperlukan.
2. Buat Permohonan.
3. Pemeriksaan Kelengkapan.

---

<sup>19</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, tahun 2006, hlm 73.

<sup>20</sup> Undang-undang Pokok Agraria no.5 thn 1960.

<sup>21</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, tahun 2006, hlm 73.

4. Pembuatan Risalah Pemeriksaan Tanah.
5. Penerbitan Surat Keputusan.
6. Membayar Uang Pemasukan.
7. Pembukuan HGB.
8. Penerbitan Sertifikat.

#### 4) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain. Namun, hak tersebut muncul bukan karena perjanjian sewa atau perjanjian pengolahan tanah. Baik warganegara Indonesia maupun warganegara asing dapat memiliki hak pakai. Begitu pula badan hukum Indonesia dan badan hukum asing. Terjadinya hak pakai atas tanah negara adalah melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Terjadinya hak pakai atas hak pengelolaan adalah melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.

Hak pakai terdiri dari:

- a. Hak pakai atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tidak memiliki nilai ekonomis yaitu hak pakai atas tanah negara bagi instansi-instansi pemerintah seperti TNI, Departemen, kantor perwakilan negara lain;

- b. Hak pakai atas tanah negara yang memiliki nilai ekonomis, maksudnya bisa diperjual-belikan atau dialihkan kepada orang lain/pihak lainnya.

#### 5) Hak Sewa

Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa tanah untuk bangunan. terjadinya hak sewa dikarenakan konversi dan perjanjian. Menurut UUPA hak sewa hanya dapat diberikan oleh pihak pemilik tanah. Untuk itu diperlukan adanya suatu perjanjian antara pihak pemilik dan penyewa.<sup>22</sup>

Ketentuan sistem sewa tanah :

1. Petani harus menyewa tanah meskipun ia adalah pemilik tanah tersebut
2. Harga sewa tanah bergantung pada kondisi tanah
3. Pembayaran sewa tanah dilakukan dengan uang tunai
4. Penduduk yang tidak memiliki tanah dikenakan pajak kepala.

#### 6) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan yang bersangkutan tanpa hutan tersebut dimiliki oleh si penerima hak. Hak Pemungutan Hasil Hutan adalah hak untuk memungut hasil hutan baik kayu maupun non kayu pada hutan produksi dalam jumlah

---

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, tahun 2006, hlm 73.

dan jenis yang ditetapkan dalam surat ijin. Areal Kerja Hak Pemungutan Hasil Hutan adalah kawasan hutan produksi yang dibebani Hak Pemungutan Hasil Hutan.

d) Hak-Hak Atas Tanah Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

1. Hak *Eigendom* (Hak Milik)

Pengaturan mengenai hak *eigendom* terdapat pada pasal 570 KUH Perdata yang berbunyi:

“Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.”

Hak *eigendom* sebagai hak individu tertinggi, sekaligus juga merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam hukum tanah barat.<sup>23</sup> Jadi hak *eigendom* itu merupakan salah satu jenis hak atas tanah barat yang dikenal sebagai hak milik.

2. Hak *Erfpacht*

Menurut pasal 720 dan pasal 721 KUH Perdata, hak *erfpacht* merupakan hak kebendaan yang memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemegang haknya

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, tahun 1997, hlm 59

untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan tanah kepunyaan pihak lain.<sup>24</sup> Pemegang hak *erfpacht* boleh menggunakan kewenangan yang terkandung dalam hak *eigendom* atas tanah.<sup>25</sup>

Pasal 720 KUH Perdata berbunyi:

“hak guna usaha adalah hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban membayar upeti tahunan kepada pemilik tanah, sebagai pengakuan tentang pemilikannya, baik berupa uang maupun berupa hasil atau pendapatan.” Alas hak lahirnya hak guna usaha harus diumumkan dengan cara seperti yang ditentukan dalam pasal 620.

Dengan demikian, hak *erfpacht* merupakan hak guna usaha atau hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya tanah kepunyaan pihak lain.

### 3. Hak *Opstal*

Hak *opstal* atau dikenal juga dengan sebutan hak numpang karang diatur dalam pasal 711 KUH Perdata yang berbunyi:

Hak numpang karang adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung bangunan atau tanaman diatas tanah orang lain.

Setiap orang yang mempunyai hak numpang karang atas sebidang pekarangan, boleh mengalihkannya kepada orang lain atau memberikannya dengan hipotek. Ia juga boleh

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, tahun 1997, hlm 37

<sup>25</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, tahun 1997, hlm 37

membebani pekarangan tadi dengan pengabdian pekarangan tetapi hanya untuk jangka waktu selama ia boleh menikmati haknya.<sup>26</sup>

#### 4. Hak *Gebruik*

Sedangkan hak *gebruik* seperti yang telah penulis sebutkan diawal, termasuk jenis hak *eigendom* (hak milik). Hak *gebruik* ini diatur dalam pasal 818 KUH Perdata yang berbunyi:

“Hak pakai dan hak mendiami, diperoleh dan berakhir dengan cara yang sama seperti hak pakai hasil.”

Dengan demikian, hak *gebruik* merupakan hak pakai, yaitu hak pakai atas sebidang tanah pekarangan, yang kepada pemakainya hanya boleh mengambil hasil-hasilnya sebanyak yang diperlukan untuk diri sendiri dan seisi rumahnya.<sup>27</sup>

#### e) Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang sengaja

---

<sup>26</sup> Pasal 712 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>27</sup> Pasal 821 KUH Perdata

dilakukan untuk mengalihkan kepada pihak lain hak atas tanah. Adapun bentuk pemindahan haknya<sup>28</sup> sebagai berikut:

a. Jual Beli

Pengertian jual-beli ada menurut Hukum adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli.

Sedangkan, pengertian jual-beli<sup>29</sup> dalam hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dlam Buku III KUHperdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi. Untuk pemindahan tak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain yang berupa penyerahan caranya ditetapkan dengan satu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*overschrijvings-ambtennar*). Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan

---

<sup>28</sup> [http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/5993/2/502015238\\_BAB%20II\\_SAMPAI\\_BAB%20TERAKHIR.pdf](http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/5993/2/502015238_BAB%20II_SAMPAI_BAB%20TERAKHIR.pdf)

<sup>29</sup> [http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/5993/2/502015238\\_BAB%20II\\_SAMPAI\\_BAB%20TERAKHIR.pdf](http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/5993/2/502015238_BAB%20II_SAMPAI_BAB%20TERAKHIR.pdf)

balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.

b. Tukar Menukar

Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain. Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu dan sejak penyerahan itu. Jadi tegasnya, bukan suatu perjanjian saja. Sama halnya dengan jual-beli, maka tukar menukar atau harus dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat satu akta tukar menukar, yang selanjutnya dengan kata itu didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

c. Penghibahan

Penghibahaan hak<sup>30</sup> atas tanah juga dilakukan di hadapan PPAT dengan satu akta hibah dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

---

<sup>30</sup> [http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/5993/2/502015238\\_BAB%20II\\_SAMPAI\\_BAB%20TERAKHIR.pdf](http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/5993/2/502015238_BAB%20II_SAMPAI_BAB%20TERAKHIR.pdf)

d. Hibah Wasit

Berbeda dengan hibah, hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya.

Perbuatan hukum ini merupakan bagian dari Hukum Kewarisan, yang dikenal baik dalam Hukum Adat, Hukum Islam maupun Hukum Barat. Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam bisa dilakukan secara lisan walaupun ada juga yang dilakukan secara tertulis. Sementara itu dalam Hukum Barat dilakukan secara tertulis, yang dikenal dengan nama Legaat. Hibah wasiat hak atas tanah tidak perlu dilakukan dihadapan PPAT. Didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

e. Pemberian menurut hukum adat<sup>31</sup> (Warisan)

Apabila seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka hal tanah itu beralih kepada ahli warisnya. Pewaris itu mungkin dengan suatu surat wasiat atau tidak. Yang berhak yang mendapat warisan itu, serta bagaimana cara dan berapa bagiannya, tergantung kepada Hukum Waris yang berlaku bagi yang bersangkutan.

Perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh pemegang hak pada waktu hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat hak

---

<sup>31</sup> [http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/5993/2/502015238\\_BAB%20II\\_SAMPAI\\_BAB%20TERAKHIR.pdf](http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/5993/2/502015238_BAB%20II_SAMPAI_BAB%20TERAKHIR.pdf)

atas tanah tersebut akan berpindah kepada pihak lain saat pemegang hak (pewaris) meninggal. Pasal 23 ayat 1 UUPA<sup>32</sup> menentukan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA<sup>33</sup> dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam rangka menuju kepastian hukum hak-hak atas tanah. Oleh karena itu, apabila suatu hak atas tanah yang tidak didaftarkan maka bahwa hak atas tanah tersebut belum mempunyai kepastian hukum meskipun kesepakatan untuk mengadakan perjanjian jual beli itu sudah ada.

## **II.2 Tinjauan Khusus Tentang Sengketa Tanah Melalui Mediasi**

### **a) Pengertian Sengketa Tanah**

Sengketa tanah atau sengketa adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau peserorangan dan secara *sosio-politis* tidak memiliki dampak luas. Sengketa dapat terjadi antara masyarakat dan antar lembaga. Sengketa merupakan perbedaan kepentingan antar individu, atau lembaga pada objek yang dimanifestasikan dalam hubungan-hubungan diantara mereka.

Penyebab adanya sengketa tanah ini sangat beraneka ragam, bisa karena proses sertifikasi tanah yang kurang jelas, adanya rasa abai administrasi pada properti sendiri sehingga mudah diklaim oleh pihak lain dan kelalaian lain yang menyebabkan terjadinya tidak tertib administrasi. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No. 11

---

<sup>32</sup> UUPA no 5 thn 1960 pasal 23 ayat 1

<sup>33</sup> UUPA no 5 thn 1960 pasal 19

tahun 2016 menjelaskan bahwa sengketa tanah atau sengketa adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perseorangan dan secara *sosio-politis* tidak memiliki dampak luas.

Secara mudahnya sengketa tanah adalah sebuah tanah yang hak kepemilikannya dipermasalahkan oleh kedua belah pihak. Yang dimana kedua belah pihak tersebut akan melakukan perebutan terkait dengan hak kepemilikan dari tanah tersebut. Sampai saat ini tanah sengketa juga merupakan sebuah kasus yang sering ditemukan di Negara Indonesia. Sebuah fakta dari Kementrian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ART/BPNK) menunjukkan jika sudah melakukan banyak penanganan terkait dengan kasus pertanahan. Kasus tanah sengketa tersebut diindikasi adanya tangan mafia tanah di dalamnya.

Bahkan untuk jenis kasus yang terkait dengan tanah sengketa juga beragam. Contohnya adalah kasus tentang pemalsuan dokumen, perubahan batas tanah secara ilegal dan jenis-jenis masalah lainnya. Melihat hal tersebut, tentunya kita juga harus tahu jika dalam membeli sebidang tanah memang wajib jeli terkait dengan hak kepemilikan, luas tanah, surat dan lain sebagainya.

- b) Sengketa Tanah Berdasarkan Hukum Pertanahan (PERMEN Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional no.11 Tahun 2016).

Dalam PERMEN Nomor 11 Tahun 2016. Didalamnya tertulis bahwa secara detail kasus pertanahan<sup>34</sup> adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan. Sengketa tanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perserorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas.

Konflik tanah yang selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perserorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Perkara tanah yang selanjutnya disebut perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan. Dalam menyelesaikan sengketa atau konflik, kementerian menerima pengaduan terkait sengketa dan konflik dari masyarakat.

Setelah pengaduan diterima, petugas yang bertanggung jawab dalam menangani pengaduan melakukan pemeriksaan berkas pengaduan. Perkembangan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setiap 4 (empat) bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri.

c) Sengketa Tanah Berdasarkan Undang-Undang Hukum Perdata

Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari bentuk pengertian yang diberikan para ahli hukum perdata<sup>35</sup> yaitu:

---

<sup>34</sup> PERMEN No.11 thn 2016

<sup>35</sup> [http://repository.stpn.ac.id/288/1/Sarjita\\_Mimbar%20Hukum.pdf](http://repository.stpn.ac.id/288/1/Sarjita_Mimbar%20Hukum.pdf)

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

Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu :

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

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 butir 2<sup>36</sup> diterangkan bahwa: Sengketa pertanahan yang disingkat dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara *sosio-*

---

<sup>36</sup> PERMEN No.11 thn 2016 psl.1 butir 2

*politis*. Sedangkan Konflik pertanahan yang disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.

Selanjutnya dalam Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan, disebutkan bahwa : Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Sedangkan Konflik adalah nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.

### **II.3 Tinjauan Khusus Tentang Mediasi Menurut Peraturan Pertanahan**

#### **a) Pengertian Mediasi**

secara etimologi, istilah mediasi berasal dari bahasa Latin, *mediare* yang berarti berada di tengah.<sup>37</sup> Sedangkan dalam bahasa Inggris, mediasi merupakan *mediation*, yang berarti penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga sebagai penengah atau penyelesaian sengketa secara menengahi, yang menengahinya dinamakan mediator atau orang yang menjadi penengah.<sup>38</sup>

Secara sekilas, mediasi di Indonesia sebenarnya bukanlah merupakan hal yang baru, karena telah lama dikenal. Hal ini ditandai dengan adanya lembaga damai (*dading*)<sup>39</sup> ataupun Lembaga perdamaian desa atau Lembaga perdamaian adat, dengan seorang juru damai / juru pisah diantara para pihak bersengketa, apabila dicapai kesepakatan perdamaian diantara para pihak, maka hal tersebut dinyatakan dalam suatu akta perdamaian (*acte van dading*).<sup>40</sup>

Melalui PERMEN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Adapun pengertian mediasi, yaitu Mediasi adalah alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat. Dalam hal Sengketa atau konflik bukan Kewenangan Kementrian, Kementrian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi. Jika salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi maka

---

<sup>37</sup> Syahrizal Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Ed. 1, Cet. 1, Jakarta: Kencana, 2009, hlm. 1-2.

<sup>38</sup> Rachmadi Usman (2), *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Cet. 1, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2013, hlm. 1-2.

<sup>39</sup> <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/download/361/333>

<sup>40</sup> Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Cet. 1, Jakarta: PT.Telaga Ilmu Indonesia, 2009, hlm. 147-155.

penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## b) Dasar Hukum Mediasi

Di Indonesia pengaturan dan penggunaan mediasi sebagai salah satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa dapat ditemukan dalam beberapa peraturan perundang-undangan atau konteks sengketa, meskipun rumusan dan pengaturannya belum secara tegas dan jelas dalam suatu Undang-Undang yang khusus mengatur mediasi.<sup>41</sup>

Mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa dalam hukum positif Indonesia, secara konseptual pertama kali ditemukan pengaturannya secara tegas dan jelas dalam Undang-Undang dibidang lingkungan hidup yaitu dalam Undang-Undang No. 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup<sup>42</sup> khususnya Pasal 31 dan Pasal 32 yang isinya adalah:

Pasal 31 berbunyi “Penyelesaian sengketa lingkungan hidup di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan atau mengenai tindakan tertentu guna menjamin tidak akan terjadinya atau terulangnya dampak negatif terhadap lingkungan hidup.”

---

<sup>41</sup> Takdir Rachmadi, *Mediasi : Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Cet. 1, Jakarta:PT. RajaGrafindo Persada, 2010, hlm. 54.

<sup>42</sup> Indonesia, Undang-Undang Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, UU No. 23 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699.

Penjelasannya berbunyi “Penyelesaian sengketa lingkungan hidup melalui perundingan di luar pengadilan dilakukan secara sukarela oleh para pihak yang berkepentingan, yaitu para pihak yang mengalami kerugian dan mengakibatkan kerugian, instansi pemerintah yang terkait dengan subyek yang disengketakan, serta dapat melibatkan pihak yang mempunyai kepedulian terhadap pengelolaan lingkungan hidup. Tindakan tertentu di sini dimaksudkan sebagai upaya memulihkan fungsi lingkungan hidup dengan memperhatikan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat setempat.”

Pasal 32 berbunyi “Penyelesaian sengketa lingkungan hidup diluar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu guna menjamin tidak akan terjadinya atau terulangnya dampak negatif terhadap lingkungan hidup.”

Penjelasannya berbunyi “Untuk melancarkan jalannya perundingan di luar pengadilan, para pihak yang berkepentingan dapat meminta jasa pihak ketiga netral yang dapat berbentuk :

- A. Pihak ketiga netral yang tidak memiliki kewenangan mengambil keputusan. Pihak ketiga netral ini berfungsi sebagai pihak yang memfasilitasi para pihak yang berkepentingan sehingga dapat dicapai kesepakatan. Pihak ketiga netral ini harus:
  - a. disetujui oleh para pihak yang bersengketa;
  - b. tidak memiliki hubungan keluarga dan/atau hubungan kerja dengan

salah satu pihak yang bersengketa;

c. memiliki keterampilan untuk melakukan perundingan atau penengahan;

d. tidak memiliki kepentingan terhadap proses perundingan maupun hasilnya.

B. pihak ketiga netral yang memiliki kewenangan mengambil keputusan berfungsi sebagai *arbiter*, dan semua putusan *arbitrase* ini bersifat tetap dan mengikat para pihak yang bersengketa.

Mediasi dalam UU No. 23 Tahun 1997 tersebut disempurnakan pengaturannya dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup<sup>43</sup> khususnya Pasal 85 ayat (3).<sup>44</sup> Perkembangan penggunaan mediasi melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam konteks sengketa konsumen dan produsen berdasarkan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen<sup>45</sup> adalah bersifat sukarela atau pilihan para pihak sebagaimana tercermin dari ketentuan Pasal 45 ayat (2),<sup>46</sup> Pasal 47,<sup>47</sup> Pasal 52 sub huruf a.<sup>48</sup>

---

<sup>43</sup> Indonesia, Undang-Undang Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, UU Nomor 32 Tahun 2009. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059.

<sup>44</sup> UU No. 32 Tahun 2009, rumusan Pasal 85 ayat (3) berbunyi “Dalam penyelesaian sengketa lingkungan hidup di luar pengadilan dapat digunakan jasa mediator dan atau arbiter untuk membantu menyelesaikan sengketa lingkungan hidup.”

<sup>45</sup> Indonesia, Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen, UU Nomor 8 Tahun 1999.

<sup>46</sup> UU No. 8 Tahun 1999, rumusan Pasal 45 ayat (2) berbunyi “Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.”

<sup>47</sup> UU No. 8 Tahun 1999, rumusan Pasal 47 berbunyi “Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.”

Perkembangan pengaturan mediasi berikutnya, mediasi oleh Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (KOMNAS HAM) untuk Penyelesaian Sengketa Hak-hak Asasi Manusia berdasarkan Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.<sup>49</sup> khususnya Pasal 76 ayat (1)<sup>50</sup> dan Pasal 89 ayat (1) sub huruf b.<sup>51</sup>

Selanjutnya mediasi sebagai salah satu Penyelesaian Sengketa Hubungan Industrial berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2004 tentang Perselisihan Hubungan Industrial.<sup>52</sup> Mediasi untuk penyelesaian sengketa pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional<sup>53</sup> khususnya ketentuan Pasal 23 sub huruf e.<sup>54</sup>

Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan mediasi, maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Dasar hukum mediasi di pengadilan adalah Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 Tahun 2016. Mediator adalah pihak netral yang membantu para pihak dalam proses

---

<sup>48</sup>UU No. 8 Tahun 1999, rumusan Pasal 52 sub huruf a berbunyi “Tugas dan wewenang badan penyelesaian sengketa konsumen meliputi: a. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;”

<sup>49</sup> Indonesia, Undang-Undang Tentang Hak Asasi Manusia, UU Nomor 39 Tahun 1999. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886.

<sup>50</sup> UU No. 33 Tahun 1999, rumusan Pasal 76 ayat (1) berbunyi “untuk mencapai tujuannya, Komnas HAM melaksanakan fungsi pengkajian, penelitian, penyuluhan, pemantauan, dan mediasi tentang hak asasi manusia.”

<sup>51</sup> UU No. 33 Tahun 1999, rumusan Pasal 89 ayat (4) sub huruf b berbunyi “Untuk melaksanakan fungsi Komnas HAM dalam mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76, Komnas HAM bertugas dan berwenang melakukan:

a. perdamaian kedua belah pihak;

b. penyelesaian perkara melalui cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli;”

<sup>52</sup> Indonesia, Undang-Undang Tentang Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial, UU No.2 Tahun 2004, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4356.

<sup>53</sup> Indonesia, Peraturan Presiden Republik Indonesia tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006.

<sup>54</sup> Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006, rumusan Pasal 23 sub huruf e berbunyi “Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan menyelenggarakan fungsi : e. pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa, dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya;” Sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan fungsi penyelesaian masalah, sengketa, dan konflik pertanahan tersebut, BPN telah menerbitkan Petunjuk Teknis No.05/Juknis/UV/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi.

perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan mediasi, maka berdasarkan PERMEN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yaitu:

- a) Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan mediasi, maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak; dan
- b) Pelaksanaan mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari.

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **III.1 Ruang Lingkup Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis mengambil objek penelitian pada hasil putusan kasus perdata yaitu tentang sengketa tanah dari Pengadilan Negeri Tanjung Karang yang telah dipublikasi di media internet. Ruang lingkup penelitian ini hanya pada bagaimana pengaturan hukum terkait sengketa hak atas tanah melalui mediasi serta bagaimana penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi yang ada di bandar Lampung menurut studi putusan nomor:30/Pdt.G/2021/ PN. Tjk yang bersangkutan dengan judul penulis yaitu Implementasi penyelesaian sengketa kepemilikan tanah melalui jalur mediasi.

### **III.2 Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian *kualitatif*.

Penelitian *kualitatif* merupakan penelitian yang memberikan gambaran kepada pembaca dan dapat mengungkapkan suatu permasalahan, keadaan, atau peristiwa sebagaimana adanya serta mengungkapkan fakta-fakta yang sedang terjadi di dalam objek penelitian saat ini. Objek penelitian pada skripsi ini adalah implementasi penyelesaian sengketa kepemilikan tanah melalui jalur mediasi didalam pengadilan negeri tanjung karang bandar Lampung.

### **III.3 Metode Pendekatan Dalam Penelitian**

Dalam penulisan penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan *eksplanatif*. Dengan metode ini penulis bermaksud mengumpulkan data historis dan mengamati secara seksama mengenai aspek-aspek tertentu yang berkaitan erat dengan masalah yang diteliti sehingga akan diperoleh data-data yang menunjang penyusunan penulisan penelitian ini. Data yang diperoleh tersebut kemudian diproses, dianalisis lebih lanjut dengan dasar-dasar teori yang telah dipelajari

sehingga memperoleh gambaran mengenai objek tersebut dan dapat ditarik kesimpulan mengenai masalah yang diteliti.

#### **III.4 Sumber Data**

Adapun sumber data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah sumber data Sekunder. Data Sekunder merupakan sumber data suatu penelitian yang di peroleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (di peroleh atau dicatat oleh pihak lain). Data sekunder itu berupa bukti,catatan atau laporan *historis* yang telah tersusun dalam arsip atau data dokumenter. Penulis mendapatkan data sekunder ini dengan cara melakukan pencarian dimedia internet.

#### **III.5 Metode Analisis Data**

Analisis data merupakan bagian yang sangat penting dalam metode ilmiah, karena dengan analisis data tersebut dapat diberi arti dan makna yang berguna dalam memecahkan masalah penelitian. Menganalisa data merupakan Tindakan peneliti untuk mempertemukan kesenjangan antara teori (*das sollen*) dan praktik (*das sein*). Membangun suatu analisis juga berkaitan dengan pengujian terhadap teori yang berlaku selama ini.<sup>55</sup>

Metode Analisis data yang digunakan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah analisis *deskriptif kualitatif*, dimana peneliti selain mengolah dan menyajikan data, juga melakukan analisis data kualitatifnya. Hal ini dimaksudkan agar dapat mensinergikan anatara beberapa data yang telah didapatkan dengan berbagai literatur maupun data-data lain yang telah dipersiapkan.

---

<sup>55</sup> Suharsimi, *Dasar-Dasar Evaluasi Pendidikan* tahun 2009, hlm 35.

Sistematikan atau runtutan analisis *deskriptif kualitatif* dalam penggunaannya tidak ada suatu pedoman yang jelas, akan tetapi pada prinsipnya setiap item dari permasalahan yang diajukan harus terjawab dalam analisis data dengan mengkaitkan satu sama lain atau dengan kata lain terdapat hubungan timbal balik.<sup>56</sup> Selanjutnya data-data tersebut akan dianalisa dengan memunculkan beberapa kesimpulan dan hasil temuan berdasarkan usaha penelitian tersebut.

Oleh karenanya, apabila data yang diperlukan telah terkumpul dan dengan metode analisis deskripsi kualitatif tersebut diatas, maka Langkah selanjutnya dalam proses pengolahan dan penganalisaan data, peneliti dalam analisis data mengupayakan langkah dengan menyusun secara induktif, metode analisis yang bertumpu dari kaidah-kaidah khusus kemudian ditarik menjadi kaidah umum.<sup>57</sup>

Dengan metode analisis inilah peneliti berusaha untuk menggambarkan sekaligus menganalisa secara deskriptif dari hasil penelitian yang telah dilakukan, yaitu mendiskripsikan tentang Implementasi penyelesaian sengketa kepemilikan tanah melalui jalur mediasi.

---

<sup>56</sup> Soekanto, *pengantar penelitian hukum* tahun 1986, hlm 36-37.

<sup>57</sup> Winardi. 1982. *Metode Research*, Bandung: Binaman Pressindo. hlm 45.