

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan suatu kekayaan yang sangat bernilai dalam kehidupan manusia. Setiap individu membutuhkan tanah sebagai dasar untuk menjalani kehidupannya di dunia ini. Bahkan setelah meninggal, manusia tetap bergantung pada tanah. Tanah memiliki berbagai fungsi, seperti untuk pertanian, pembangunan rumah, konstruksi tempat usaha, kantor pemerintahan, dan berbagai keperluan lainnya. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat dari mana mereka berasal, dan akan kemana mereka pergi, dalam hal ini tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, dan politik.<sup>1</sup>

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nofmor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria ), tanah diberikan dan dimiliki oleh orang yang diberi hak untuk digunakan atau dieksploitasi. Hak tersebut meliputi penggunaan bagian tertentu dari permukaan bumi yang bersangkutan. Ini tidak hanya mencakup tanah sebagai permukaan bumi, tetapi juga tubuh bumi di bawah, air, dan ruang di atas. Jadi hak atas tanah memiliki arti yang lebih luas dari sekedar hak atas permukaan bumi. Jadi, Pasal 1 (2) Undang-Undang Pokok

---

<sup>1</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan tanah untuk pembangunan: regulasi, kompensasi, penegakan hukum* (Jagakarsa, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011), hal 1.

Agraria menyatakan bahwa hak atas tanah bukan hanya hak tetapi juga tanah di bawahnya serta air dan ruang di atasnya.<sup>2</sup>

Dengan nilai yang begitu tinggi pada tanah, tidak mengherankan apabila banyak orang berupaya untuk menguasai dan memiliki lahan yang diinginkan. Setiap individu berkeinginan untuk memiliki tanah guna memanfaatkannya, yang pada akhirnya akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Namun, mengingat keterbatasan luas permukaan bumi, tidak semua tanah dapat dengan mudah dimiliki oleh setiap orang. Oleh karena itu, manusia perlu membatasi penggunaan tanahnya agar tidak mengeksploitasinya secara berlebihan.

Secara yuridis, pengertian tanah telah dibatasi secara resmi oleh UUPA yaitu merupakan permukaan bumi. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 UUPA yang menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>3</sup>

Dalam perspektif hukum, tanah dikaji berdasarkan hak-hak penguasaan tanah sebagai suatu sistem hukum. Artinya bagaimana hukum memandang persoalan pertanahan berkaitan dengan hak-hak penguasaan atas tanah dalam

---

<sup>2</sup> Budi Harsono, ed., *Hukum agraria Indonesia: himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*, Cet. 14., ed. rev (Jakarta: Djambatan, 2000), hal 18.

<sup>3</sup> Rosmidah, Indriya Fahtni, dan Fitria Yuseva, “Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kota Jambi,” *Zaaken* Volume 4 Nomor 2 (Juni 2023): hal 274, zaaken@unja.ac.id.

suatu sistem. Sebagai suatu system maka hak atas tanah harus dilihat sebagai suatu nilai. Karena hukum sebagai perwujudan nilai-nilai, maka pengaturan penguasaan dan kepemilikan tanah mengandung arti bahwa kehadirannya adalah untuk melindungi dan memajukan nilai-nilai yang dijunjung tinggi oleh masyarakat, maka penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah harus dilindungi. Pengkajian hak atas tanah dari perspektif ilmu hukum berarti membahas hak atas tanah dari aspek penguasaan dan kepemilikannya.<sup>4</sup>

Pada kenyataannya saat ini, pemanfaatan tanah oleh manusia seringkali tidak sejalan dengan kondisi tanah yang ada, dan hal ini berdampak pada berbagai permasalahan. Contohnya, konflik antar individu dapat muncul, bersamaan dengan timbulnya masalah kerusakan tanah dan gangguan terhadap keberlanjutannya. Di Indonesia, salah satu isu yang belakangan ini menjadi sorotan adalah meningkatnya konflik antar manusia yang berusaha mempertahankan klaim mereka terhadap suatu lahan. Permasalahan pertanahan ini umumnya dikenal sebagai sengketa tanah.

Beberapa konflik agrarian yang terjadi di Indonesia, masih menunjukkan belum optimalnya masalah administrasi di bidang pertanahan dan perlu perbaikan-perbaikan di masa yang akan datang, sehingga meminimalisir terjadinya lagi konflik. Masalah pertanahan di Indonesia sendiri masih banyak konflik terjadi terutama masalah sengketa lahan yang belum

---

<sup>4</sup> Rosmidah, "Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 2 (2013): hal 68.

terselesaikan berkaitan juga dengan hak atas tanah.<sup>5</sup>

Selama ini kasus sengketa pertanahan dapat diselesaikan, baik melalui jalur pengadilan maupun jalur di luar pengadilan. Penyelesaian di luar pengadilan dilakukan melalui Alternative Dispute Resolution (ADR), di antaranya melalui negosiasi, mediasi ataupun arbitrase. Mediasi biasanya dilakukan oleh lembaga Badan Pertanahan Nasional dan lembaga adat, khususnya terkait dengan sengketa tanah adat. Sementara penyelesaian melalui pengadilan diajukan ke Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Penyelesaian kasus-kasus kepemilikan status pertanahan merupakan kewenangan Pengadilan Umum, sedangkan kasus-kasus yang berhubungan dengan dokumen administrasi pertanahan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang di bidang pertanahan (BPN) merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.<sup>6</sup>

Sengketa tanah di Indonesia belakangan ini menjadi sangat umum, bahkan sering menjadi berita di berbagai media, baik cetak maupun elektronik. Pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa ini bervariasi, melibatkan individu, kelompok, perusahaan swasta, dan pihak pemerintah. Keberagaman kasus sengketa tanah yang terjadi telah membuka pemahaman kita bahwa konflik pertanahan telah menjadi sangat meluas dan menimbulkan konflik sosial dalam masyarakat.

---

<sup>5</sup> Rosmidah, Elizabeth Siregar, Dony Yusra Pebrianto, "Sosialisasi E-Sertifikat Tanah Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Di Indonesia," *Jurnal Karya Abdi*, Volume 5 Nomor 3 (2021): hal 64.

<sup>6</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia). (Hal 44.)

Perlu dipahami bahwa permasalahan tanah ini mempunyai karakteristik yang khas yaitu bersifat multi dimensi, artinya tidak hanya berdimensi hukum tetapi juga berdimensi ekonomi, sosial, budaya, politik, pertahanan dan keamanan. Fakta bahwa konflik mengenai tanah tidak boleh dianggap sepele, karena memiliki dampak "sistemik" yang dapat merusak pondasi kehidupan bersosial, terutama persatuan dan harmoni antar anggota masyarakat.

Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik. Selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan/litigasi, di dalam sistem hukum nasional dikenal penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar peradilan.<sup>7</sup>

Semua sengketa tanah memerlukan arbitrase atau non-litigasi. Penyelesaian sengketa non litigasi juga dikenal sebagai pilihan itu terjadi di luar pengadilan dengan tujuan mencapai kepastian hukum secara ekonomi. efisien dan lebih cepat pendekatan ini menguntungkan kedua belah pihak yang terlibat dalam sengketa tanah, berdasarkan Pasal 1 (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Penyelesaian sengketa alternatif adalah penyelesaian sengketa di

---

<sup>7</sup> Pahlefi dan Ditya Putri Wulansari, "Sengketa Tanah Antara Korporasi Dengan Masyarakat Kaitannya Dengan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kabupaten Muaro Jambi" Volume 1 Nomor 3 (Desember 2020): hal 491, zaaken@unja.ac.id.

luar pengadilan melalui pertimbangan, negosiasi, mediasi, kompromi atau pertimbangan ahli.<sup>8</sup>

Di Indonesia dalam upaya untuk mengatur dan menertibkan masalah pertanahan telah dikeluarkan berbagai peraturan hukum pertanahan yang diawali dengan adanya UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sebagai Hukum Tanah Nasional. Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan dibidang pertanahan telah tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pasal ini merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik hukum agraria nasional, yang berisi perintah kepada Negara agar seluruh kebijakan dan pengaturan hukum di bidang agraria (khususnya tanah) ditujukan untuk kemakmuran rakyat banyak. Dengan dasar hukum tersebut, menjadi sangat jelas bahwa negara memiliki hak untuk mengelola segala aspek yang terkait dengan administrasi pertanahan di Indonesia, melalui pembuatan berbagai peraturan perundang-undangan. Prinsipnya, negara menjamin keadilan bagi seluruh warganya di Indonesia, sehingga mereka dapat memperoleh hak-hak yang dapat meningkatkan kesejahteraan hidup di tanah air ini.

---

<sup>8</sup> Teguh Prasetyo, *Hukum dan undang-undang perkebunan*, Cetakan I (Ujungberung, Bandung: Nusamedia, 2013), hal 156.

Dengan dikeluarkannya Perpres No. 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Proses penyelesaian sengketa tanah mendapatkan perhatian serius melalui penerapan mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (Alternative Dispute Resolution/ADR), yang dibuktikan dengan pembentukan satu divisi baru di Badan Pertanahan Nasional, yakni Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa serta Konflik Pertanahan. Pembentukan ke deputian tersebut menurut Maria S.W. menyiratkan dua hal. *Pertama*, bahwa penyelesaian berbagai konflik dan sengketa pertanahan itu sudah merupakan hal yang sangat mendesak sehingga perlu diupayakan membentuk ke deputian untuk penanganannya. *Kedua*, terdapat keyakinan bahwa tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan. Kemudian dengan dikeluarkannya Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, semakin memperjelas upaya penyelesaian berbagai kasus sengketa tanah, dengan merincikan mekanisme penyelesaian sengketa tanah di lingkungan Instansi Badan Pertanahan Nasional dengan menggunakan mediasi.

Penyelesaian konflik dan sengketa didasarkan pada fungsi pengawasan internal Kementerian Pertanahan itu sendiri, serta instansi Kementerian Pertanahan, pemerintah daerah, dan jurnalis serta masyarakat lokal yang menjadi jurnalis. Sengketa dan kontroversi yang berada di bawah kewenangan Kementerian Pertanahan dan Tata Ruang Republik Indonesia atau Badan Pertanahan adalah sebagai berikut: Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri

Pertanahan dan Tata Ruang Republik Indonesia. Komandan BPN Kementerian Pertanahan. Terhitung mulai tanggal 21 tahun 2020, Kementerian Pertanahan dan Tata Ruang atau Seksi Pengembangan Pertanahan memiliki kewenangan untuk menangani kasus pertanahan, sengketa, dan penyelesaian sengketa.

Jika sengketa atau sengketa yang diusulkan tidak berada dalam yurisdiksi Badan Pertanahan dan Tata Ruang/Badan Pertanahan (ATR/BPN), Badan Pertanahan dan Tata Ruang (ATR/BPN) berhak memulai penyelesaian sengketa atau entitas Penyelesaian sengketa bekerja melalui mediasi hal itu berdasarkan landasan hukum Badan Pertanahan Nasional yang tertuang dalam Peraturan Menteri Pertanahan dan Tata Ruang/Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020.

Didalam Pasal 1 (11) Peraturan Menteri Pertanahan dan Tata Ruang No. 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menjelaskan tentang Proses Mediasi adalah cara penyelesaian kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangan dan/atau mediator pertanahan.<sup>9</sup>

Dasar hukum kantor pertanahan memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi tertuang di dalam pasal 43

---

<sup>9</sup> Republik Indonesia, “Peraturan Menteri Pertanahan dan Tata Ruang / Komisioner Pertanahan Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan,” No. 21 Tahun 2020, pasal 1.

Peraturan Menteri Pertanahan dan Tata Ruang No. 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Mediasi dianggap salah satu mekanisme alternatif penyelesaian sengketa terbaik dibanding sistem dan bentuk ADR lainnya. Suatu proses mediasi dikatakan ideal karena memenuhi 3 syarat kepuasan. *Pertama*, kepuasan substantif, yakni kepuasan yang berhubungan dengan kepuasan khusus dari pihak-pihak yang bersengketa, misalnya ganti kerugian berupa uang ataupun memberikan kepuasan karena perundingan diselesaikan dengan cepat. *Kedua*, kepuasan prosedural yakni kedua belah pihak diberikan kesempatan yang sama dan bebas mengemukakan pendapatnya. Kesempatan itu dapat pula diwujudkan ke dalam sebuah perjanjian tertulis serta disepakati untuk dilaksanakan. *Ketiga*, kepuasan psikologis yaitu apabila masing-masing pihak memiliki tingkat emosi terkendali, saling menghargai, penuh keterbukaan serta dilakukan dengan sikap positif bahwa hubungan masih dapat dipelihara pada masa datang. Tujuan utama mediasi adalah untuk menyelesaikan suatu masalah, bukan sekedar menerapkan norma maupun menciptakan ketertiban saja sehingga pelaksanaannya harus didasarkan pada prinsip-prinsip umum, yaitu sukarela, independen dan tidak memihak, serta hubungan personal antar pihak.<sup>10</sup>

Selain itu solusi penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui dua cara yaitu sebagai berikut :

---

<sup>10</sup> Adila Hana Widiastari, Devi Siti Hamzah Marpaung, Hana Faridah, "EFEKTIVITAS MEDIASI YANG DILAKUKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL," *Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ilmu-ilmu Sosial Hukum* Volume XVI, no. 2 (Oktober 2021): hal 357.

## 1. Melalui BPN

BPN merupakan Badan Pertanahan Nasional yang merupakan lembaga berwenang untuk melakukan koreksi terhadap keputusan Tata Usaha Negara dibidang pertanahan seperti sertifikat, surat keputusan pemberian hak atas tanah. Penanganan sengketa pertanahan melalui jalur mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional didasarkan pada dua prinsip utama, yaitu :

- a. Kebenaran - kebenaran formal dari fakta - fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan.
- b. Keinginan yang bebas dari pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.<sup>11</sup>

## 2. Melalui Badan Peradilan

Apabila sudah dilakukan penyelesaian sengketa tanah melalui BPN maka untuk memperkuat badan hukum dilaksanakan melalui peradilan.<sup>12</sup> Dalam melakukan penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan, Badan Pertanahan Nasional juga diharapkan tetap mengutamakan prinsip keadilan. Hal ini penting mengingat selama ini sengketa pertanahan seringkali diselesaikan melalui sistem peradilan yang cenderung bersifat sebagai solusi kemenangan-kalah (*win-lose solution*).

---

<sup>11</sup> Rosiana - Junaidi Tarigan, "ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI," *JURNAL RECHTEN: RISET HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA* volume 4, no. 2 (2022): hal 35.

<sup>12</sup> Pahlefi dan Ditya Putri Wulansari, "Sengketa Tanah Antara Korporasi Dengan Masyarakat Kaitannya Dengan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kabupaten Muaro Jambi," hal 496.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di kantor pertanahan termasuk ke dalam jenis mediasi autoritatif. Hal ini dikarenakan mediasi yang dihasilkan dari proses yang dilakukan oleh kantor pertanahan adalah berupa sebuah keputusan. Prinsip mediasi autoritatif ini bertentangan dengan mediasi yang sebenarnya, karena mediasi yang sebenarnya itu menghasilkan kesepakatan murni dari kedua belah pihak yang bersengketa.

Karena penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) memakan waktu dan biaya yang relatif lebih tinggi dibanding menggunakan mediasi, seperti adanya biaya perkara yang harus dibayar oleh pihak yang bersengketa, dan proses pengadilan yang berjenjang seperti banding dan kasasi, bahkan masih ada upaya hukum luar biasa seperti Peninjauan Kembali (PK).<sup>13</sup>

Permasalahan sengketa tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur pada tahun 2020 sampai dengan 2023 tidak luput dari kepentingan antar individu seperti sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik tanah, batas/letak bidang tanah, peralihan hak dan sebagainya. Upaya penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan Kabupaten Cianjur pada dasarnya diselesaikan melalui jalur mediasi hal ini sesuai dengan Keputusan Kepala BPN Indonesia Nomor 34 tahun 2007 tentang petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan

---

<sup>13</sup> Umar Hasan, Arsyad, Sasmiar, "Model Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah Dalam Perspektif Hukum Adat," *Journal Inovatif* XII, no. I (Januari 2019): hal 128.

Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Berdasarkan data yang penulis peroleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur diketahui bahwa pada tahun 2020 terdapat 4 sengketa pertanahan, tahun 2021 terdapat 1 sengketa pertanahan, tahun 2022 terdapat 7 sengketa pertanahan, tahun 2023 terdapat 14 sengketa pertanahan, sehingga total sengketa yang masuk pada tahun 2020 sampai dengan 2023 terdapat 26 sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur.

Dari data dan informasi yang penulis analisa, terlihat banyak sengketa pertanahan yang tidak dapat diselesaikan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur. Terdapat kesenjangan antara aturan yang harusnya berlaku dengan kenyataan di masyarakat mengenai penyelesaian sengketa pertanahan yang mana hal ini tentunya menimbulkan ketidakpastian hukum. Seharusnya permasalahan sengketa tanah di Kabupaten Cianjur dapat diselesaikan melalui upaya mediasi di kantor pertanahan kabupaten Cianjur, hal ini sesuai dengan Keputusan Kepala BPN Indonesia No 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan sebagaimana dirubah menjadi Peraturan Kepala BPN Indonesia No 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan kasus Pertanahan. Namun, realitas yang terjadi dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur melalui proses mediasi belum berhasil.

Sehubungan dengan uraian di atas dan untuk mengeksplorasi permasalahan ini secara lebih komprehensif, penulis tertarik untuk membuat model penelitian skripsi dengan judul “**Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur**”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah tersebut, maka rumusan masalahnya ialah:

1. Bagaimana Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur?
2. Apa Yang Menjadi Hambatan/Kendala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur Dalam Menjalankan Mediasi?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini mengacu pada masalah yang telah disebutkan di atas, yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apa penyebab pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur belum berhasil.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apa saja yang menjadi hambatan/kendala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur dalam menjalankan mediasi.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat secara Teoritis

- a. Harapannya, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dalam bidang hukum, khususnya hukum agraria, implementasi hukum dan regulasi di Indonesia, praktik nilai-nilai Pancasila, serta penerapan prinsip kehidupan demokratis. sekaligus memberikan kontribusi pada pemahaman di bidang Pendidikan Kewarganegaraan. Hal ini terutama berkaitan dengan pengetahuan kewarganegaraan (civic knowledge).
- b. Penelitian ini bisa digunakan sebagai bahan referensi atau panduan oleh penelitian lain yang berminat untuk melanjutkan studi lebih lanjut.

## 2. Manfaat secara Praktis

Sebagai sumber dalam menginformasikan terkait pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang di lakukan pada kantor pertanahan, kemudian hasil penyelesaian sengketa tanah pada kantor pertanahan, serta bias menjadi bahan serta masukan yang membangun untuk pihak berwenang dan juga berkemampuan mengungkap sengketa – sengketa pertanahan.

## **E. Kerangka Konseptual**

Untuk menghindari kebingungan dalam memahami makna yang terdapat dalam judul skripsi ini, penulis memakai beberapa dasar sebagai konsep agar lebih mengerti apa yang dipelajari dan ditulis. Kerangka konseptual yang di gunakan adalah:

### 1. Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa adalah suatu proses atau tindakan yang dilakukan untuk mengatasi perkara yang menjadi sengketa antara dua

pihak. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui berbagai cara, yang dikenal dengan istilah alternatif penyelesaian sengketa. Beberapa contoh cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan antara lain adalah arbitrase, mediasi, konsultasi, negosiasi, dan konsiliasi. Alternatif penyelesaian sengketa didefinisikan dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang menyatakan alternatif penyelesaian perkara adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak.<sup>14</sup>

## 2. Sengketa Tanah

Sengketa tanah adalah suatu konflik yang terjadi ketika dua pihak atau lebih memiliki perselisihan pendapat tentang status hukum atas tanah yang sama. Sengketa tanah dapat disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk kurangnya kepastian dan perlindungan hukum dalam penguasaan dan pemilikan tanah, serta adanya perbedaan pandangan mengenai status hukum masing-masing dalam kaitannya dengan kepemilikan atas tanah tertentu. Defenisi mengenai sengketa pertanahan dalam peraturan kepala BPN RI Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Menyatakan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak

---

<sup>14</sup> Willa Wahyuni, "Cara Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan," diakses 24 Maret 2024 jam 17.53 ,<https://www.hukumonline.com/berita/a/cara-penyelesaian-sengketa-di-luar-pengadilan-lt637636d09eda3/>.

berdampak luas secara social politis. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administrative. Sengketa perdata, sengketa pidana tentang pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjamin, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.<sup>15</sup>

### 3. Mediasi

Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Sebagaimana yang telah dinyatakan pada “Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007, petunjuk teknis No. 05/juknis/d.v/2007” yang menyatakan pada dasarnya mediasi merupakan salah satu pilihan terbaik dalam menyelesaikan suatu sengketa dengan menggunakan bantuan pihak ketiga atau biasa disebut dengan “Mediator” dan prosedur atau proses-proses yang dianjurkan oleh mediator ini terlebih dahulu harus mendapatkan kesepakatan dari pihak-pihak yang bersengketa, dimana mediator ini lah yang memfasilitasi, guna dapat tercapainya suatu perdamaian antara kedua belah pihak yang bersengketa yang sama sama saling menguntungkan.

16

### 4. Badan Pertanahan

Badan Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah instansi pemerintah Indonesia, dan memegang tanggung jawab dalam

---

<sup>15</sup> “Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan,” Pasal 1 Ayat 2

<sup>16</sup> “Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007, petunjuk teknis No. 05/juknis/d.v/2007”.

mengurus administrasi, manajemen, serta regulasi terkait dengan tanah. Peran utama BPN adalah mengelola informasi dan dokumen yang terkait dengan kepemilikan tanah, proses pendaftaran lahan, dan pengelolaan sistem pertanahan, menjadikannya lembaga yang sangat berperan dalam ranah pertanahan.

## **F. Landasan Teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum lebih bersifat sebagai norma daripada konsep sosiologis. Umumnya, mencapai kepastian hukum hanya mungkin jika peraturan-peraturan ditetapkan dan diumumkan dengan jelas untuk mengatur suatu hal secara tegas dan rasional. Kepastian hukum memberitahukan masyarakat mengenai hak dan kewajibannya, serta konsekuensi dari tindakan tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku. Hal ini menjadi salah satu tujuan hukum dan menunjukkan komitmen terhadap keadilan. Terlihat dalam tindakan dan penegakan hukum, tanpa memandang siapa yang melakukannya. Kepastian hukum memungkinkan setiap orang untuk memprediksi hasil dari tindakan hukum apa pun, hal ini sangat penting dalam mencapai pencerahan. Secara spesifik, kode hukum yang terdokumentasi menjadi salah satu karakteristik utama yang tak terpisahkan dari hukum. Tanpa kepastian hukum, hukum kehilangan maknanya karena tidak dapat dijadikan pedoman bagi semua orang. Oleh karena itu, kepastian hukum menjadi fondasi penting untuk menjaga keadilan dan menegakkan ketertiban masyarakat.

Hukum bisa diartikan sebagai seperangkat aturan kehidupan bermasyarakat, mencakup semua aturan perilaku yang berlaku untuk masyarakat dan ditegakkan dengan sanksi. Menurut Apeldoorn, kepastian hukum memiliki dua aspek. Pertama, kepastian hukum terkait dengan kemampuan merumuskan undang-undang secara konkret, di mana pencari keadilan ingin mengetahui hukum yang berlaku dalam suatu kasus sebelum memulai proses pengadilan. Kedua, kepastian hukum berarti memberikan jaminan hukum kepada semua pihak dan melindunginya dari keputusan yang sewenang-wenang oleh penguasa, seperti hakim. Kepastian hukum harus selalu dijaga, tanpa memandang hasilnya, dan tidak ada alasan untuk tidak menghormati asas ini karena merupakan satu-satunya hukum yang berlaku dalam paradigma hukum positif.<sup>17</sup>

## 2. Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa adalah suatu kerangka konseptual yang mengamati dan menganalisis kategori atau jenis sengketa yang muncul dalam masyarakat, faktor-faktor yang menyebabkan sengketa, serta strategi atau metode yang digunakan untuk mengakhiri konflik tersebut.

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui penggunaan lembaga arbitrase, yang menghasilkan keputusan arbitrase. Sesuai dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, majelis arbitrase diwajibkan untuk memberikan keputusan arbitrase paling lambat 30 hari setelah selesai

---

<sup>17</sup> L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir* (Bandung 2006: PT. REVIKA Aditama hal 83.

pemeriksaan sengketa oleh arbiter. Jika dalam keputusan tersebut terdapat kesalahan administratif, para pihak memiliki waktu 14 hari sejak putusan dijatuhkan untuk meminta koreksi atau revisi. Keputusan arbitrase dianggap sebagai keputusan akhir dan memiliki kekuatan mengikat langsung terhadap para pihak yang terlibat dalam sengketa.

### 3. Teori Kewenangan

Kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan berasal dari kekuasaan legislate (diberi oleh undang undang) atau dari kekuasaan eksekutif administrative. Kewenangan yang biasanya terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan.<sup>18</sup>

Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat akibat hukum. Sedangkan pengertian wewenang menurut H.D.Stoud adalah *“bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer”* bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan

---

<sup>18</sup> Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta), Pustaka Bersama. hal 78.

penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik.<sup>19</sup>

Bagir Manan menyatakan wewenang mengandung arti hak dan kewajiban. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu. Kewajiban membuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu dalam hukum administrasi negara wewenang pemerintahan yang bersumber dari peraturan perundangundangan diperoleh melalui cara-cara yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.

#### **G. Orisinalitas Penelitian**

Dari hasil pencarian yang telah dilakukan, penulis menemukan beberapa penelitian terkait penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

1. Skripsi Rayi Ady Wibowo, Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret tahun 2010 yang berjudul “Penyelesaian Sengketa di Kecamatan Karanganyar Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar”. Dalam skripsi ini yang menjadi objek penelitiannya adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, kemudian rumusan masalahnya yaitu: “ Apa Dasar Hukum Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kecamatan Karanganyar” dan “Apakah Penyelesaian Sengketa Tanah di Kecamatan

---

<sup>19</sup> Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah* (Bandung, 2004) Bandung Pustaka, hal 4.

Karanganyar Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar Sudah Sesuai Dengan Peraturan Undang-Undang Yang Ada” Berbeda halnya dengan penulis yang membahas tentang “Bagaimana Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur” dan “Apa yang menjadi hambatan/kendala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur dalam menjalankan mediasi” hal tersebutlah yang membedakan dengan penelitian yang penulis lakukan

Adapun hasil dari pada penelitian tersebut:

- a. Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar merupakan lembaga pertanahan yang bekerja di bawah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar atas dasar hukum mempunyai kewenangan untuk menyelenggara tugas dan fungsinya
  - b. Berdasarkan uraian yang telah disampaikan mekanisme penyelesaian masalah sengketa pertanahan melalui mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar di Kabupaten Karanganyar khususnya di Kecamatan Karanganyar telah sesuai dengan peraturan dan mekanisme yang diatur.
2. Skripsi Pipin Sahwiran, Ilmu Hukum, Institut Agama Islam Negeri Bengkulu tahun 2018 yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi Oleh kantor Pertanahan Kota Bengkulu Perspektif Islam” Dalam skripsi ini yang menjadi objek penelitiannya adalah Kantor

Pertanahan Kota Bengkulu, kemudian rumusan masalahnya yaitu: “Bagaimana Proses Pelaksanaan Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bengkulu” dan “Bagaimana Cara Penyelesaian Sengketa Tanah Dalam Hukum Islam”. Berbeda halnya dengan penulis yang membahas tentang “Bagaimana Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur” dan “Apa yang menjadi hambatan/kendala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur dalam menjalankan mediasi” hal tersebutlah yang membedakan dengan penelitian yang penulis lakukan.

Adapun hasil dari pada penelitian tersebut:

- a. Proses penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bengkulu melibatkan beberapa langkah. Pertama, Kantor Pertanahan Kota Bengkulu memanggil para pihak secara terpisah untuk mengetahui kemauan masing-masing pihak. Setelah itu, Kantor Pertanahan Kota Bengkulu melakukan pengecekan data pihak secara baik secara fisik maupun data yuridis. Dari data tersebut, Kantor Pertanahan Kota Bengkulu kemudian menemukan kedua belah pihak untuk menyelesaikan permasalahan dengan dijelaskan dan diarahkan oleh mediator.
- b. Penyelesaian sengketa tanah di dalam Islam adalah syariah Islam memberikan empat solusi yang mendasar: pertama, kebijakan menghidupkan tanah mati (ihya al-mawat); kedua, kebijakan membatasi masa berlaku legitimasi kepemilikan tanah, dalam hal ini

tanah pertanian yang produktif alias ditelantarkan oleh pemiliknya selama tiga tahun; ketiga, kebijakan Negara memberikan tanah secara cuma-cuma kepada masyarakat; dan keempat, kebijakan subsidi Negara, dimana setiap orang telah memiliki/menguasai tanah akan dipaksa oleh Negara untuk menelolah/menggarap tanahnya, tidak boleh membiarkannya.

## **H. Metode Penelitian**

### **1. Tipe Penelitian**

Penelitian ini menerapkan pendekatan penelitian yuridis empiris yang bertujuan untuk memahami dan mengevaluasi implementasi hukum dalam masyarakat, sehingga dapat menilai sejauh mana efektivitasnya dalam praktek.<sup>20</sup> Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yang menggabungkan dua perspektif tentang hukum. Aspek "hukum" mengindikasikan bahwa hukum dianggap sebagai normatif atau "das solen," dan pertanyaan penelitian dibahas dengan menggunakan sumber hukum, baik dokumen maupun non-dokumen, termasuk hukum primer dan sekunder. Di sisi lain, aspek "empiris" menyiratkan bahwa hukum dilihat sebagai fakta sosial, budaya, atau "Das Sein." Dalam penelitian ini, data primer diperoleh dari lapangan, tetapi pendekatan empiris di sini merujuk pada metode analisis masalah yang

---

<sup>20</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cetakan Kesatu (Bandung: CV Mandar Maju.(Hal 44)

menggabungkan data hukum sebagai data sekunder dan data primer yang diperoleh dari lapangan.

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur yang beralamat di Jalan Raya Bandung No. 61 Sadewata, Sabandar, Kec. Karangtengah, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat 43281.

## 3. Spesifikasi Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang diambil, sehingga sifat penelitian ini ialah deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur, serta hambatan/kendala apa saja yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur dalam menjalankan mediasi.

## 4. Populasi dan Sampel Penelitian

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah seluruh sengketa tahun 2020-2023 yang terdiri dari 26 sengketa. Sampel, disisi lain, adalah bagian dari keseluruhan subjek penelitian yang di ambil untuk mewakili seluruh populasi. Dalam penelitian ini, sampel terdiri dari 5 sengketa tanah yang gagal di mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur antara tahun 2020 sampai dengan tahun 2023.

## 5. Pengumpulan Data

Dalam penulisan ini, pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a. Wawancara:

Pengumpulan data dilaksanakan dengan melakukan wawancara bersama pihak-pihak yang telah ditentukan sebelumnya. Penulis telah menyusun panduan wawancara sebagai pedoman untuk memandu interaksi dengan responden.

b. Studi Dokumen:

Penelitian dokumen dilaksanakan untuk mengkaji berbagai dokumen terkait dengan sengketa pertanahan di Kabupaten Cianjur. Dokumen-dokumen tersebut berfungsi sebagai sumber informasi utama untuk penelitian ini.

6. Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis secara kualitatif, termasuk data utama yang diambil dari wawancara dan data sekunder yang dikumpulkan dari penelitian dokumen. Hasil analisis disampaikan dalam bentuk deskriptif dengan tujuan untuk menggambarkan realitas yang muncul dari penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi.

**I. Sistematika Penulisan**

Dengan tujuan mempermudah penulisan ini, maka akan di buat sistematika penulisan berikut ini:

**BAB I PENDAHULUAN**

Bagian ini terdiri atas: Latar Belakang Permasalahan, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual,

Landasan Teori, Originalitas Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini akan membahas tentang Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Penyelesaian Sengketa Tanah, Mediasi dan Badan Pertanahan Nasional, yang terdiri dari Pengertian Sengketa Tanah, Jenis-Jenis Sengketa Tanah, Faktor Penyebab Sengketa Tanah. Bentuk Penyelesaian Sengketa Tanah. Pengertian Mediasi, Tahapan dan Proses Mediasi, Prinsip-Prinsip Mediasi, Jenis-Jenis Mediasi, Mediasi di Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan dan Kantor Pertanahan.

## **BAB III PEMBAHASAN**

Bab ini merupakan bab pembahasan sesuai dengan rumusan masalah tentang bagaimana Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur. Serta akan meliputi mengenai apa yang menjadi hambatan/kendala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur dalam menjalankan mediasi.

## **BAB IV PENUTUP**

Sebagai Bab terakhir, bab ini akan berisikan mengenai kesimpulan dan saran yang kiranya dapat bermanfaat bagi perbaikan penyelesaian sengketa melalui mediasi kedepannya.