

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH MELALUI MEDIASI
DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA BANDAR LAMPUNG**

(Skripsi)

Oleh:

TOMMY IS YUDISTIRO



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

ABSTRAK

PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDAR LAMPUNG

Oleh:

Tommy Is Yudistiro

Tanah merupakan bagian penting bagi kehidupan masyarakat. Kebutuhan lahan untuk pembangunan yang terus meningkat permintaannya dan semakin berkurangnya ketersediaan lahan membuat banyak terjadinya permasalahan pertanahan yang muncul. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan biasanya hanya ada proses litigasi. Kini dengan adanya Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan cara non litigasi (mediasi). Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan prosedur penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Bandar Lampung dan tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi di kantor Badan Pertanahan Nasional kota Bandar Lampung.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif empiris. meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti pada penelitian ini.

Hasil prosedur penyelesaian sengketa hak atas tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dilakukan sesuai dengan Juknis Nomor.05/Juknis/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Tingkat keberhasilan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dikatakan tidak berhasil hal ini berdasarkan data dari kantor yang menunjukkan tahun 2016 – 2018 ada 14 kasus tidak ada yang terselesaikan. Mediator harus meningkatkan kemampuannya dalam berkomunikasi kepada para

pihak, karena dengan kemampuan berbicara sangat menentukan keberhasilan pada saat proses negosiasi antar pihak.

Kata Kunci: Sengketa, Mediasi, Kantor Badan Pertanahan Nasional.

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH MELALUI MEDIASI
DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA BANDAR LAMPUNG**

Oleh:

TOMMY IS YUDISTIRO

Skripsi

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

Judul Skripsi : **PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS
TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA BANDAR LAMPUNG**

Nama Mahasiswa : **Tommy Is Yudistiro**

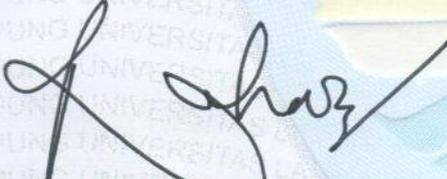
Nomor Pokok Mahasiswa : **1542011015**

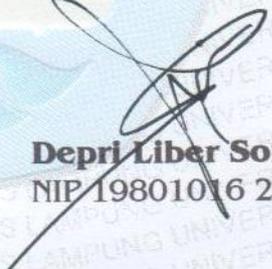
Bagian : **Hukum Keperdataan**

Fakultas : **Hukum**

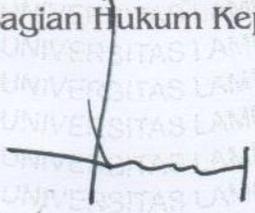
MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing


Rohaini, S.H., M.H., Ph.D.
NIP 19810215 200812 2 001


Depri Liber Sonata, S.H., M.H.
NIP 19801016 200801 1 001

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

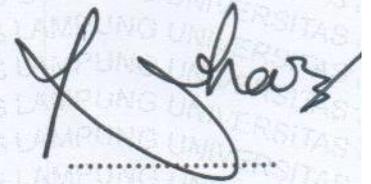

Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP 19601228 198903 1 001

MENGESAHKAN

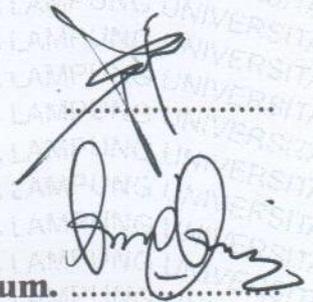
1. Tim Penguji

Ketua

: **Rohaini, S.H., M.H., Ph.D.**



Sekretaris / Anggota : **Depri Liber Sonata, S.H., M.H.**



Penguji

Bukan Pembimbing : **Kingkin Wahyuningdiah, S.H., M.Hum.**

2. Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. Maroni, S.H., M.Hum.

NIP 19600310 198703 1 002



Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **25 Juni 2019**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : TOMMY IS YUDISTIRO

NPM : 1542011015

Bagian : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung”** benar-benar hasil karya bukan plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010.

Bandar Lampung,



TOMMY IS YUDISTIRO

NPM. 1542011015

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Tommy Is Yudistiro, anak kedua dari tiga bersaudara, pasangan Hi.Herman Ladoptindas, S.H., M.H. dan (Alm) Ida Rahmawati yang lahir di Bandar Lampung, pada tanggal 11 Desember 1993.

Penulis telah menyelesaikan pendidikannya di SD Kartika II-5 Bandar Lampung pada tahun 2005, SMP Negeri 25 Bandar Lampung pada tahun 2008, SMA Negeri 5 Bandar Lampung pada tahun 2011. Penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2015 dan mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) selama 40 hari di Desa Banjar Negro, Kecamatan Kota Agung, Kabupaten Tanggamus.

MOTO

"Pendidikan merupakan perlengkapan paling baik untuk hari tua."

(Aristoteles)

"Jika kamu ingin hidup bahagia, terikatlah pada tujuan, bukan pada orang ataupun benda."

-Albert einstein-

PERSEMBAHAN



Segala puji syukur kepada Allah SWT berkat karunia, kesehatan, rahmat, hidayah yang diberikan Shalawat teriring salam kepada Nabi Muhammad SAW, suri tauladan *Akhlaqul Kharimah* dengan segala kerendahan hati, saya persembahkan skripsi ini kepada:

Papa tercinta Herman Ladoptindas,S.H., M.H. dan Mama tersayang (alm) Ida Rahmawati

Kedua orang tua yang selama ini telah banyak berkorban,, mengajarkanku kesabaran, ketegaran, dan ketegasan. memberikan kasih sayang, melindungiku dan merawatku dengan setulus hati, serta memberikan motivasi untuk selalu melangkah di jalan yang benar menuju keberhasilan saya hingga saat ini.

SANWACANA

Dengan mengucap *Alhamdulillahirobbil'alamin*, segala puji Bagi Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Shalawat teriring salam senantiasa terlimpahkan kepada Baginda Rasululluah Muhammad, *salallahu'alaihi wa sallam*, keluarga, sahabat dan seluruh pengikutnya yang senantiasa mengikuti jalan petunjuk-Nya. *Aamiin*. Hanya dengan kehendak-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul ***“PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDAR LAMPUNG”***, ini diajukan untuk memenuhi syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Bila masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, saran, kritik dan masukan membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini. Dalam Penyelesaian skripsi ini, penulis banyak mendapat bantuan, bimbingan dan saran dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih tak terhingga kepada:

1. Prof. Dr. Maroni, S.H.,M.Hum.. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Dr. Sunaryo, S.H.,M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Rohaini, S.H., M.H., *P.h.D.*, selaku Sekretaris Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I terimakasih atas waktu yang telah diluangkan, saran, masukan, dan bantuan yang sangat berarti sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
4. Depri Liber Sonata, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II terimakasih atas waktu yang telah diluangkan, saran, masukan, dan bantuan yang sangat berarti sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
5. Kingkin Wahyuningdiah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I terimakasih atas waktu, krtitik, saran, dalam seminar I dan II guna kesempurnaan skripsi ini;
6. M.Wendy Trijaya, S.H., M.H., selaku Pembahas II terimakasih atas waktu, kritik, saran, dalam seminar I dan II guna kesempurnanaan skripsi ini;
7. Seluruh dosen dan karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Keperdataan yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat berharga bagi saya;
8. Bapak Ahmad Aminullah, S.H.,M.Kn., selaku Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung. Bapak A.Negra Mardenitami, selaku Kepala Sub.Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan. telah bersedia diwawancarai terkait penelitian skripsi saya;

9. Sahabat - sahabatku, Alfa Richy, Andronicus Corne, Ernando Nihan, Kaisar Nurmansyah, Kartika Rosellini, Mayang Tara, Try Hartoni, Tutan, yang selalu memberi dukungan selama perjalanan menyusun skripsi.
10. Semua rekan-rekan jurusan perdata yang tidak dapat kusebut satu persatu, yang selalu memotivasi untuk segera menyelesaikan skripsi ini.

Penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu namanya. Semoga Tuhan memberikan balasan atas segala jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada saya. Pada akhirnya, saya menyadari walaupun skripsi ini telah disusun dengan sebaik mungkin, tidak akan menutup kemungkinan adanya kesalahan yang mengakibatkan skripsi ini belum sempurna, namun saya sangat berharap skripsi ini akan membawa manfaat bagi siapapun yang membacanya dan bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

BandarLampung,
Penulis

Tommy Is Yudistiro

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
JUDUL DALAM	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN	v
RIWAYAT HIDUP	vi
PERSEMBAHAN	vii
MOTO	viii
SANWACANA	ix
DAFTAR ISI	xii
I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Ruang Lingkup Penelitian	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
1. Tujuan Penelitian	5
2. Manfaat Penelitian	6
II. TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Sengketa	7
1. Pengertian Sengketa	7
2. Macam-macam Sengketa Pertanahan	9
3. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah	12
B. Hak Atas Tanah	14
1. Pengertian Hak Atas Tanah Menurut UUPA	14
2. Jenis-jenis Hak Atas Tanah	15
C. Mediasi	21
1. Pengertian Mediasi	21
2. Jenis-jenis Mediasi	24
3. Kelebihan dan Kekurangan Mediasi	25
D. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional	27
1. Sejarah Perkembangan Badan Pertanahan Nasional	27
2. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional	31
E. Kerangka Pikir	34
III. METODE PENELITIAN	35
A. Jenis Penelitian	35
B. Tipe Penelitian.....	36
C. Pendekatan Masalah	37

D. Data dan Sumber Data	37
E. Metode Pengumpulan Data	39
F. Pengolahan Data	39
G. Analisis Data	40
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41
A. Prosedur Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Bandar Lampung	41
1. Ketentuan Hukum Tentang Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi	41
2. Penerapan Ketentuan Hukum Tentang Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung	56
B. Tingkat Keberhasilan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantor badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung	64
V. PENUTUP	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran	75

DAFTAR PUSTAKA

I.PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah salah satu negara agraris dimana tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan. Tanah menjadi salah satu sumber daya manusia yang sangat berarti bagi kesejahteraan masyarakat dan sebagai tempat berlangsungnya aktivitas sehari-hari. Kebutuhan tanah yang meningkat di kalangan masyarakat membuat tanah menjadi kebutuhan pokok yang harus dimiliki setiap umat manusia, karena telah menjadi kebutuhan yang penting tak jarang juga terjadi sengketa pertanahan.

Sengketa tanah merupakan salah satu masalah yang tidak ada habis-habisnya untuk dibahas. Berbicara mengenai pertanahan salah satu undang-undang di Indonesia yang mengatur tentang hal tersebut yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 16 UUPA mengatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa yang paling utama yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak untuk memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Kasus sengketa pertanahan selalu ada di tengah masyarakat, dalam menyelesaikan masalah atau sengketa tanah masyarakat berpandangan hanya dapat diselesaikan di dalam pengadilan. Namun sekarang penanganan masalah sengketa dapat dilakukan dalam dua cara, yaitu cara litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Penyelesaian sengketa di pengadilan dilakukan jika tidak tercapainya kesepakatan dalam menyelesaikan sengketa di luar pengadilan. Penyelesaian di pengadilan terjadi karena salah satu pihak merasa dirugikan dan membuat laporan gugatan ke pihak pengadilan, maka sengketa tersebut di selesaikan di pengadilan. Penyelesaian sengketa pertanahan dapat di selesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan mengajukan gugatan keperdataan. Misalnya kasus tumpang tindih hak atas tanah yang masing-masing pihak telah memiliki sertifikat hak atas tanah, maka kasus tersebut dapat di selesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Penyelesaian sengketa tanah dapat diajukan dengan mengajukan gugatan keperdataan, misalnya sengketa mengenai hak waris, jual beli tanah yang berdimensi keperdataan, sengketa utang piutang dan sebagainya.¹

Adapun penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilakukan atas dasar itikad baik oleh para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian melalui jalur litigasi (pengadilan), di atur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Merujuk pada Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999, alternatif penyelesaian sengketa terdiri dari penyelesaian di luar pengadilan dengan menggunakan metode:

¹ Badriyah Harun, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2013, hlm 82.

1. Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.
2. Negosiasi adalah suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif.
3. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.
4. Konsiliasi adalah penengah akan bertindak menjadi konsilitator dengan kesepakatan para pihak dengan mengusahakan solusi yang dapat diterima.
5. Penilaian ahli adalah pendapat ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.²

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur non litigasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional ini belum banyak diketahui oleh masyarakat luas. Penyelesaian Sengketa mediasi dapat di lakukan sebelum kasusnya sampai ke pengadilan, Mengutip dari Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan, penyelesaian sengketa dapat di lakukan berdasarkan:

1. Inisiatif dari Kementrian
2. Pengaduan masyarakat.

² Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 7-8.

Penyelesaian sengketa tanah ini juga dapat diselesaikan melalui pelaporan pidana. Sengketa tanah yang dapat dilakukan dengan pelaporan pidana ini yaitu pada kasus penyerobotan tanah, atau menggunakan tanah tanpa izin dan tanpa hak penguasaannya maka tindakan tersebut dapat dipidanakan sesuai ketentuan yang berlaku.³

Penyelesaian sengketa pertanahan biasanya di fokuskan dulu ke penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang di selesaikan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional. Penyelesaian tersebut ditangani oleh Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan dan lebih khusus lagi ditangani oleh Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan.

Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus.⁴

Kota Bandar Lampung yang merupakan ibukota dari Provinsi Lampung merupakan kota terbesar dan terpadat ketiga di Pulau Sumatera, setelah Medan dan Palembang berdasarkan jumlah penduduk dan juga termasuk salah satu kota terbesar di Indonesia dan Kota terpadat di luar Pulau Jawa. Jadi tidak menutup kemungkinan jika di Kota Bandar Lampung terdapat permasalahan sengketa pertanahan. Selama ini sebelum dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, penyelesaian sengketa hak atas tanah dilakukan melalui jalur litigasi (pengadilan). Karena telah keluarnya peraturan tersebut jadi penyelesaian sengketa hak atas

³ Badriyah Harun, *Op.cit*, hlm 98.

⁴ Takdir Rahmadi, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm 12.

tanah dapat dilakukan melalui jalur non litigasi (mediasi) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam skripsi yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung ?
2. Bagaimanatingkat keberhasilan penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah melalui Mediasi di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung ?

C. Ruang Lingkup Penelitian

1. Ruang Lingkup Keilmuan

Ruang lingkup bidang ilmu dalam penelitian ini adalah hukum keperdataan, hukum penyelesaian sengketa alternatif.

2. Ruang lingkup penelitian Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung dalam menangani kasus sengketa pertanahan melalui mediasi.

D. Tujuan dan manfaat penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang sudah di uraikan maka tujuan penulisan skripsi adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Bandar Lampung.

2. Mengetahui tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Bandar Lampung.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikansumbangan dalam perkembangan ilmu pengetahuan hukum di Indonesia, hukum penyelesaian sengketa alternatif khususnya mediasi yang merupakan salah satu penyelesaian sengketa perdata di luar Pengadilan maupun di pengadilan.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dapatbermanfaat bagi mahasiswa, pemerintah, mediator dalam mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional dan masyarakat yang sedang terlibat dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Sengketa adalah pertentangan atau konflik antara dua pihak atau kelompok yang pemicunya antara lain perbedaan tentang suatu kepentingan atau hak milik. Biasanya pihak yang merasa dirugikan akan melakukan suatu tindakan - tindakan untuk membalas atas kerugian yang ditimpanya karena sengketa ini bisa menimbulkan akibat hukum dan karena perbuatan tersebut bisa dikenai sanksi untuk salah satu diantara mereka.⁵ Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Menurut Rachmadi Usman menyatakan bahwa baik kata *confict* maupun *dispute* kedua-duanya mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan di antara kedua belah pihak atau lebih, tetapi keduanya dapat dibedakan dari segi kosakata *confict* sudah diserap ke dalam bahasa

⁵ Fitroin Jamilah, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Pustaka Yustisa, Yogyakarta, 2014, hlm 12.

Indonesia menjadi konflik, sedangkan dispute dapat diterjemahkan dengan arti sengketa.⁶Konflik tidak akan berkembang menjadi sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah konflik akan berkembang menjadi sengketa bilamana pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas.

Selanjutnya menurut Rusmadi Murad, sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.⁷Mengenai persoalan sengketa ada beberapa kasus - kasus yang menyangkut sengketa dibidang pertanahan dan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan meningkatnya jumlah kasus sengketannya. Sengketa dibidang pertanahan memiliki beberapa definisi pengertian mengenai sengketa tanah yaitu:

1. Irawan Surojo menurutnya sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.
2. Edy Prajoto mengatakan bahwa sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua orang atau lebih yang sama mempunyai kepentingan atas status hak objek tanah antara satu atau lebih yang

⁶.Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal 33

⁷ Rusmadi Murad, *Pengertian sengketa tanah atau dapat dikatakan sengketa atas tanah*, Alumni, Bandung, 2008, hal.62

sama mempunyai kepentingan atas status hak objek tanah antara satu atau beberapa objek tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum tertentu bagi para pihak.

2. Macam-macam Sengketa Pertanahan

Mengutip dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam kasus pertanahan membedakan yang namanya sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Jadi kasus pertanahan dibagi menjadi 3(tiga) sebagai berikut:

1. Sengketa tanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak.
2. Konflik tanah yang selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
3. Perkara tanah yang selanjutnya disebut perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional. Adapun tipologi kasus pertanahan berdasarkan pengelompokan Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut:⁸

⁸ Angger Sigit, Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015, hlm 138-139.

- a. Penguasaan tanah tanpa hak yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b. Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- c. Sengketa waris yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperbolehkan dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
- d. Sertifikat ganda yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu).
- e. Sertifikat pengganti yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
- f. Akta Jual Beli Palsu yaitu perbedaan persepsi, nilai pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli Palsu.
- g. Kekeliruan penunjukan batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui

satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.

- h. Tumpang tindih yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- i. Putusan pengadilan yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subjek atau objek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu. Maria S.W mengemukakan secara garis besar membagi juga tipologi sengketa tanah ini menjadi 5 kelompok, yaitu:⁹
 - 1. Kasus - kasus berkenaan dengan penerapan rakyat atas areal perkebunan, kehutanan, dan lain-lain
 - 2. Kasus - kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan *land reform*
 - 3. Kasus - kasus berkenaan dengan ekses - ekses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan
 - 4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah dan
 - 5. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

⁹ Maria S.W. Somardjono, *Mediasi Sengketa Hak Atas Tanah*, Buku Kompas, 2008, Jakarta, hlm 39.

Jenis - jenis sengketa pertanahan tersebutlah yang sering muncul di tengah - tengah masyarakat. Jenis – jenis sengketa tersebut dapat diselesaikan oleh pihak yang berwenang seperti Badan Pertanahan Nasional.

3.Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia sehingga diatas tanah manusia melakukan banyak aktivitas sehari - harinya.Kebutuhan tanah ini juga sangat diperlukan untuk menunjang kemakmuran masyarakat, sehingga karena sangat diperlukannya tanah ini tidak jarang juga terjadi sengketa tanah.Sengketa tanah ini juga dapat terjadi karena adanya faktor - faktor penyebab terjadinya sengketa tersebut. Secara umum, sengketa tanah timbul antara lain akibat faktor - faktor berikut:¹⁰

1. Administrasi pertanahan masa lalu yang kurang tertib. Administrasi pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting bagi upaya mewujudkan jaminan kepastian hukum. Penguasaan dan kepemilikan tanah pada masa lalu terutama terhadap tanah milik adat, seringkali tidak didukung oleh bukti - bukti administrasi yang tertib dan lengkap.
2. Pengaturan perundang - undangan yang saling tumpang tindih. Kurang terpadunya peraturan perundang - undangan dibidang sumber daya agraria dan sumber daya alam dengan peraturan dibidang pertanahan, bahkan dalam beberapa hal terlihat bertentangan, sering menimbulkan konflik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

¹⁰ Elsa Syarief, *Buku Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Kasus Pertanahan*, Jakarta,2014,hlm 24.

3. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten. Akibat tidak sinkronnya pengaturan tersebut timbul konflik kewenangan maupun konflik kepentingan, sehingga seringkali hukum pertanahan kurang dapat diterapkan secara konsisten dan ini sangat mempengaruhi kualitas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya.
4. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen merupakan bagian penting upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum khususnya untuk menghindari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan tanah perkebunan dan sebagainya.
5. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis.
6. Legalitas kepemilikan tanah yang semata - mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya secara legal, boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja.

Didalam literatur menyebutkan secara umum sengketa tanah ini timbul akibat faktor-faktor sebagai berikut :

1. Peraturan yang belum lengkap
2. Ketidaksesuaian peraturan

3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap
5. Data tanah yang keliru
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah
7. Transaksi tanah yang keliru
8. Ulah pemohon hak atau
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Faktor - faktor tersebutlah yang membuat timbulnya persengketaan tanah. Persengketaan tanah ini terus bertambah seiring dengan meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah. Persengketaan tanah tidak jarang menimbulkan suatu konflik yang terkadang mengarah kearah kekerasan sehingga diperlukan cara - cara khusus untuk menghadapinya.

B. Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Pada Pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa "*bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara*". Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Menentukan dan mengatur hubungan-

hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud, dalam menentukan 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 (UUPA, Pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Serta ada juga Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

2. Jenis jenis Hak Atas Tanah

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Pakai
4. Hak Sewa
5. Hak Membuka Tanah
6. Hak Memungut Hasil Hutan

1) Hak Milik

1. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, diatur dalam UUPA Pasal 20.
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
3. Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
4. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (bank Negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan social)
5. Terjadinya hak milik, karena hukum adat dan Penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan undang-undang
6. Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Badan Pertanahansetempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

2) Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Hak Guna Usaha ialah:

1. Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.

2. Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan investasi modal yang layak dengan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.
3. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
4. Hak Guna Usaha dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
5. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara
6. Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah
7. Hak Guna Usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat
8. Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan

3) Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Hak Guna Bangunan ialah:

1. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya dapat

diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

2. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
3. Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
4. Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan pemerintah
5. Hak Guna Bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat
6. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan

4) Hak Pakai

Menurut Pasal 41 Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Hak Pakai ialah:

1. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

2. Hak pakai dapat diberikan :
 1. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu
 2. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
 3. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.
3. Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :
 - a. Warga negara Indonesia
 - b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
 - c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
 - d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
4. Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
5. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

5) Hak Sewa

Menurut Pasal 44 Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Hak Sewa ialah:

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan

bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:

1. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu
2. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan
3. Perjanjian sewa tanah dimaksudkan dalam Pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :
 - a. Warganegara Indonesia
 - b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
 - c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
 - d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

6) Hak Membuka Tanah Dan Memungut Hasil Hutan

Menurut Pasal 46 Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan ialah:

1. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

7) Peralihan dan Perolehan Hak Atas Tanah dapat terjadi karena

Menurut Pasal 53 Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Peralihan ialah:

1. Jual beli
2. Tukar menukar

3. Penyertaan dalam modal
4. Hibah
5. Pewarisan

8) Hapusnya Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 27 Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria ialah:

1. Jangka waktu yang berakhir
2. Dibatalkan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
4. Dicabut untuk kepentingan umum
5. Diterlantarkan
6. Tanahnya musnah
7. Beralih ke warganegara asing (khusus Hak Milik) atau badan hukum asing (khusus HGU dan HGB)

C. Mediasi

1. Pengertian Mediasi

Dalam KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), mengartikan mediasi adalah proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat. Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator, dimana mediator sebagai pihak ketiga yang bersifat netral yang membantu para pihak dalam penyelesaian sengketa.

Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Dalam Pasal 1 menyebutkan bahwa mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh Mediator. Mediator adalah hakim atau pihak lain yang memiliki sertifikat mediator sebagai pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna memberi berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian (PERMA No.1 Tahun 2016 pasal 1 ayat 2).

Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak luar yang tidak memihak dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan. Berbeda dengan hakim atau arbiter, mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa antara para pihak. Dalam hal ini para pihak menguasai kepada mediator untuk membantu mereka menyelesaikan persoalan-persoalan di antar mereka asumsinya bahwa pihak ketiga akan mampu mengubah kekuatan dan dinamika social hubungan konflik dengan cara mempengaruhi kepercayaan dan tingkah laku pribadi para pihak, dengan memberi pengetahuan atau informasi, atau dengan menggunakan proses negosiasi yang lebih efektif dengan demikian membantu para peserta untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dipersengketakan. Dibeberapa kepustakaan ditemukan banyak defenisi mengenai mediasi. Beberapa ahli mengemukakan definisi mengenai mediasi, adapun ahli-ahli yang mengemukakan definisi mengenai mediasi antara lain:

1. Laurence Boulle dalam bukunya *Mediation Principles, Proses, Practice*, memberikan definisi mediasi yaitu upaya penyelesaian sengketa dengan

melibatkan pihak ketiga yang netral, yang tidak memiliki kewenangan mengambil keputusan yang membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai penyelesaian (solusi) yang diterima oleh kedua belah pihak.¹¹

2. Menurut John W.Head mediasi adalah suatu proses penengah dimana seseorang bertindak sebagai “kendaraan” untuk berkomunikasi antar pihak sehingga pandangan mereka yang berbeda atas sengketa tersebut dapat dipahami dan mungkin didamaikan, tetapi tanggung jawab utama dan tercapainya suatu perdamaian tetap berada di tangan para pihak sendiri.¹²

Mediasi adalah proses mediasi pemecahan masalah dimana pihak luar dimana tidak memihak bekerja sama dengan pihak-pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian yang memuaskan. Dapat ditarik kesimpulan dari rumusan di atas bahwa pengertian mengenai mediasi mengandung unsur-unsur sebagai :¹³

1. Mediasi adalah sebuah proses penyelesaian sengketa berdasarkan perundingan
2. Mediator terlibat dan diterima oleh para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian.
3. Mediator bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian.
4. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk membuat keputusan selama perundingan berlangsung.

¹¹ Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 2006, hlm 2.

¹² John W.Head, *Pengantar Hukum Ekonomi*, Proyek Perpustakaan Nasional, Jakarta, 1977, hlm 42.

¹³ Sujud Margono, *Pengertian Mediasi*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2010, hal.32.

5. Tujuan mediasi adalah untuk membuat atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa guna mengakhiri sengketa.

Dengan demikian, solusi yang dihasilkan mengarah kepada win-win solution. Upaya untuk mencapai win-win solution ditentukan oleh beberapa faktor di antaranya proses pendekatan yang objektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak-pihak dan memberikan hasil yang saling menguntungkan dengan catatan bahwa pendekatan itu harus menitik beratkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik. Secara umum, mediasi adalah salah satu penyelesaian sengketa alternatif. Beberapa pendapat para ahli yang mengemukakan definisi mediasi di atas ini dapat disimpulkan bahwa mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa dimana pihak ketiga yang ditunjuk oleh para pihak yang bersifat netral dan tidak memihak untuk membantu para pihak menyelesaikan sengketa dan membantu mendapatkan kesepakatan bersama.

Pihak ketiga tersebut disebut mediator atau penengah. Mediator dalam mediasi berbeda halnya dengan hakim. Mediator tidak mempunyai kekuasaan untuk memaksakan suatu penyelesaian pada pihak - pihak yang bersengketa. Mediator membimbing para pihak untuk melakukan negosiasi sampai terdapat kesepakatan yang mengikat para pihak. Penyelesaian sengketa melalui mediasi tidak ada pihak yang menang atau kalah. Masing-masing pihak sama-sama menang, karena kesepakatan akhir yang diambil adalah hasil dari kemauan para pihak itu sendiri.

2. Jenis-Jenis Mediasi

Mediasi dapat dikatakan suatu cara yang digunakan dalam menyelesaikan masalah dengan melakukan musyawarah atau perundingan antara para pihak yang

bersengketa. Mediasi dibagi berdasarkan tempat menjadi dua jenis, yaitu mediasi yang dilakukan di pengadilan dan dilakukan diluar pengadilan.

Mediasi di pengadilan termasuk sebuah mediasi yang sudah banyak diketahui oleh masyarakat. Semakin hari semakin banyak perkara yang menumpuk di Pengadilan. Akibatnya sering kali para pihak yang mengajukan sengketa di Pengadilan harus menunggu dalam jangka waktu yang cukup lama, maka dari itu untuk mengurangi banyaknya perkara yang ditangani oleh pengadilan pada saat ini dibuat suatu proses mediasi. Mediasi di pengadilan diharapkan sebagai salah satu proses penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan murah, serta dapat memberikan akses yang lebih besar kepada para pihak menemukan penyelesaian yang memuaskan dan memenuhi rasa keadilan.

3. Kelebihan dan Kekurangan Mediasi

Mediasi merupakan suatu proses negosiasi untuk memecahkan masalah melalui pihak luar yang tidak memihak dan netral yang akan bekerja dengan pihak bersengketa untuk membantu menemukan solusi dalam menyelesaikan sengketa tersebut secara memuaskan bagi kedua belah pihak.¹⁴ Mediasi sebagai penyelesaian sengketa dapat menemukan beberapa keuntungan yang dapat dikatakan sebagai kelebihan dari mediasi. Mediasi dapat memberikan beberapa kelebihan penyelesaian sebagai berikut:

- a. Penyelenggaraan proses mediasi tidak diatur secara rinci dalam peraturan perundang - undangan sehingga para pihak memiliki keluwesan atau

¹⁴Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, 2006, hlm 122.

keleluasaan dan tidak terperangkap dalam bentuk - bentuk formalis, seperti halnya dalam proses litigasi.¹⁵

- b. Mediasi diselenggarakan secara tertutup dan rahasia. Artinya adalah bahwa hanya para pihak dan mediator yang menghadiri proses mediasi, sedangkan pihak lain tidak diperkenankan untuk menghadiri sidang - sidang mediasi.¹⁶
- c. Dalam proses mediasi, pihak materiil atau principal dapat secara langsung berperan serta dalam melakukan perundingan dan tawar - menawar untuk mencapai penyelesaian masalah tanpa harus diwakili oleh kuasa hukum masing - masing.¹⁷
- d. Sesuai sifatnya yang konsensual atau mufakat dan kolaboratif, mediasi dapat menghasilkan penyelesaian menang - menang bagi para pihak (*win-win solution*).¹⁸

Disamping kelebihan - kelebihan mediasi dalam menyelesaikan sengketa, disisi lain sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa, mediasi juga memiliki kelemahan - kelemahan yang perlu disadari oleh peminat mediasi atau praktisi mediasi, yaitu:¹⁹

- a. Mediasi hanya dapat diselenggarakan secara efektif jika para pihak memiliki kemauan atau keinginan untuk menyelesaikan sengketa secara konsesus. Jika hanya salah satu pihak saja memiliki keinginan

15 Takdir Rahmadi, *Op.cit*, hlm 21.

16 *Ibid*, hlm 22.

17 *Ibid*, hlm 23.

18 *Ibid*.

19 *Ibid*, hlm 27-28.

menempuh mediasi maka mediasi tidak akan pernah terjadi dan jika pun terlaksana tidak berjalan efektif.

- b. Pihak yang tidak beretika baik dapat memanfaatkan proses mediasi sebagai taktik untuk mengulur - ulur waktu penyelesaian sengketa, misalnya dengan tidak mematuhi jadwal sesi - sesi mediasi atau berunding sekadar untuk memperoleh informasi tentang kelemahan lawan.
- c. Beberapa kasus mungkin tidak dapat di mediasi, terutama kasus - kasus yang berkaitan dengan masalah ideologis dan nilai dasar yang tidak menyediakan ruang bagi para pihak untuk melakukan kompromi - kompromi.
- d. Mediasi dipandang tidak tepat untuk digunakan jika masalah pokok dalam sebuah sengketa adalah soal penentuan hak (*rights*) karena sengketa soal penentuan hak haruslah diputuskan oleh hakim, sedangkan mediasi lebih tepat untuk digunakan menyelesaikan sengketa terkait dengan kepentingan (*interest*).

D. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional

1. Sejarah Perkembangan Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintahan non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan. Badan Pertanahan Nasional ini bermula dari zaman pemerintahan kolonial Belanda sampai sekarang. Saat sebelum kemerdekaan landasan hukum pertanahan

menggunakan peraturan Pemerintahan Belanda. Namun pada pasca proklamasi kemerdekaan pemerintah Indonesia bertekad membenahi dan menyempurnakan pengelolaan pertanahan. Setelah kemerdekaan, landasan hukum pertanahan yang masih menggunakan produk hukum warisan pemerintahan Belanda mulai diganti. Melalui Departemen Dalam Negeri pemerintah mempersiapkan landasan hukum pertanahan yang sesuai dengan UUD 1945.

Pada tahun 1948 - 1951, pemerintah membentuk pada tahun 1948 Panitia Agraria Yogyakarta berdasarkan Penetapan Presiden Nomor 16 Tahun 1948.

Tiga tahun kemudian terbit Keputusan Presiden Nomor 36 Tahun 1951 yang membentuk Agraria Jakarta dan sekaligus membubarkan Panitia Agraria Yogyakarta. Pembentukan Panitia Agraria itu sebagai upaya mempersiapkan lahirnya unifikasi hukum pertanahan yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia.

Presiden mengeluarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1955 pemerintah membentuk Kementrian Agraria yang berdiri sendiri dan terpisah dari Departemen Dalam Negeri. Pada 1956 berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 1 Tahun 1956 maka dibentuk Panitia Negara Urusan Agraria Yogyakarta yang sekaligus membubarkan Panitia Agraria Jakarta. Tugas Panitia Negara Urusan Agraria ini antara lain adalah mempersiapkan proses penyusunan Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA).

Pada tahun 1957 - 1958, tepat pada 1 Juni 1957 Panitia Negara Jakarta selesai menyusun Rancangan Undang - Undang Pokok Agraria. Pada saat yang sama, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 190 Tahun 1957, jawatan pendaftaran

tanah yang semula berada di Kementrian Kehakiman dialihkan ke Kementrian Agraria tahun 1958 yang berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor 97 Tahun 1958 dan Panitia Urusan Agraria dibubarkan. Pada 24 April 1958 Rancangan Undang - Undang Agraria Nasional diajukan ke Dewan Perwakilan Rakyat.

Titik tolak reformasi hukum Pertanahan Nasional terjadi pada 24 September 1960. Pada saat itu Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria disetujui menjadi Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960. Berlakunya UUPA tersebut, untuk pertama kali pengaturan tanah di Indonesia menggunakan produk hukum nasional yang bersumber dari hukum adat. Tahun 1960 ini menandai lahirnya Undang – Undang Pokok Agraria di Indonesia.

Pada tahun 1964 - 1986 terjadi banyak perubahan di Badan Pertanahan Nasional. Pada tahun 1964 melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1964, ditetapkan tugas, susunan, dan pimpinan Dapertemen Agraria. Peraturan tersebut nantinya disempurnakan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1965 yang mengurai tugas Dapertemen Agraria serta menambahkan Direktorat Transmigrasi dan Kehutan dalam organisasi. Pada periode ini terjadi penggabungan antara Kantor Inspeksi Agraria - Dapertemen Dalam Negeri, Direktor Tata Bumi – Dapertemen Pertanian ,dan Kantor Pendaftaran Tanah - Dapertemen Kehakiman.

Pada tahun 1965 agraria dipisah dan dijadikan sebagai lembaga yang terpisah dari naungan Menteri Pertanian dan pada saat itu Menteri Agraria pada saat itu dipimpin oleh R.Hermanses, S.H. Pada tahun 1986 secara kelembagaan

mengalami perubahan pada saat itu dimasukkan dalam bagian Departemen Dalam Negeri dengan nama Direktorat Jenderal Agraria.

Pada tahun 1988 -1990 mengalami perubahan lembaga yang menangani Urusan Agraria dipisah dari Departemen Dalam Negeri dan dibentuk menjadi Lembaga Non Departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional dengan terbitnya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Pada tahun tersebut Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional. Namun pada tahun 1993 berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 96 Tahun 1993 tugas kepala Badan Pertanahan Nasional kini dirangkap oleh Menteri Negara Agraria. Kedua lembaga dipimpin oleh satu orang sebagai Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan tugasnya Kantor Menteri Negara Agraria berkonsentrasi merumuskan kebijakan yang bersifat koordinasi sedangkan Badan Pertanahan Nasional lebih berkonsentrasi pada hal - hal yang bersifat operasional.

Pada tahun 1999 terbit Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 Tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Kepala Badan Pertanahan dirangkap oleh Menteri Dalam Negeri. Pelaksanaan pengelolaan pertanahan sehari - harinya dilaksanakan Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pada tahun 2000 sampai sekarang Badan Pertanahan Nasional beberapa kali mengalami perubahan struktur organisasi. Namun tidak hanya mengalami perubahan struktur organisasi saja tugas dan fungsi juga berubah. Pada tahun 2015 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berubah menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan

Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria Yang Berfungsi Tata Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang ditetapkan pada 21 Januari 2015.

2. Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri, dan merupakan suatu Lembaga Pemerintah Non Departemen (LPND) yang berkedudukan dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada Presiden. Terbitnya Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional mengatur tugas dan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional. Ada pun tugas dari Badan Pertanahan Nasional ini diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 pada pasal 2 yang disebut bahwa tugas Badan Pertanahan Nasional yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan. Fungsi dari Badan Pertanahan Nasional ini diatur dalam pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, dalam melaksanakan tugas tersebut Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

1. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan
2. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survey pengukuran dan pemetaan
3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan penetapan hak atas tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat
4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan

5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah
6. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan
7. Pengawasan atas pelaksanaan di lingkungan BPN
8. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN
9. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan
10. Pelaksanaan penelitian dan pembangunan di bidang pertanahan dan
11. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Melaksanakan tugas dan fungsi ini, Badan Pertanahan Nasional dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang.

Pengaturan mengenai tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional ini beberapa kali mengalami perubahan dan berdasar terbitnya Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional mengatur tugas dan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional maka hal diatas tersebutlah yang menjadi tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional sekarang. Serta Badan Pertanahan Nasional Mempunyai Visi dan Misi :

Visi :Menjadi Lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat,serta keadilan dan berkelanjutan system kemasyarakatan,kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

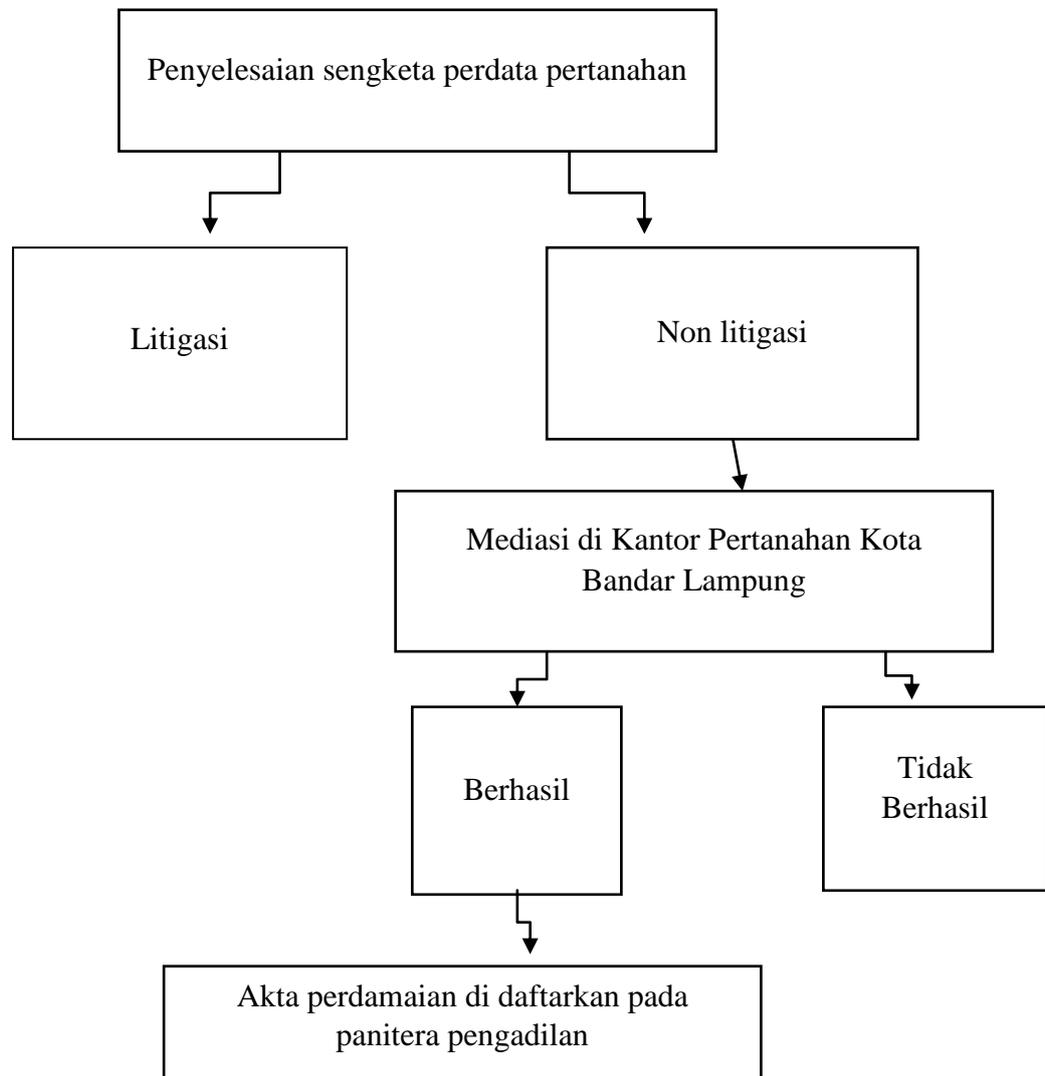
Misi:

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanaha untuk:

1. Peningkatan kesejahteraan masyarakat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
2. Peningkatan tatanan kehidupan Bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dala kaitannya dengan penguasaan,pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
3. Perwujudan tatanan kehidupan Bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa,konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan system pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa,konflik dan perkara di kemudian hari.
4. Keberlanjutan system kemasyarakatan,kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menkuatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa,semangat,prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

E.Kerangka Berpikir

Bagan Alur Pikir



Berdasarkan skema di atas dapat di jelaskan bahwa:

Penyelesaian sengketa hak atas tanah dapat di selesaikan melalui jalu litigasi dan non litigasi. Penyelesaian sengketa yang berada di kantor Badan Pertanahan Nasionalialah penyelesaian sengketa non Litigasi yaitu mediasi.

III.METODE PENELITIAN

Metode penelitian secara hukum itu sendiri adalah suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan menganalisisnya. Penelitian merupakan suatu sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, baik dari segi teoritis maupun praktis. Penelitian merupakan suatu bagian pokok dari ilmu pengetahuan, yang bertujuan untuk lebih mengetahui dan lebih memperdalam segala segi kehidupan. Betapa besar manfaat dan kegunaan penelitian, kiranya sulit untuk disangkal, oleh karena dengan penelitian itulah manusia mencari kebenaran daripada pergaulan hidup ini, yang ditentukan oleh manusia, lingkungan sosial dan lingkungan alam.²⁰

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian normatif empiris. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang mengkaji hukum tertulis dari aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, stuktur dan komposisi, lingkup dan materi, penjelasan umum dari pasal demi pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang tetapi tidak mengikat aspek terapan atau implementasinya.²¹ Penelitian empiris adalah penelitian hukum positif tidak tertulis mengenai perilaku anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat.²² Penelitian hukum normatif dengan

²⁰ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm.3.

²¹ Abdulkadir Muhamad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 101

²² *Ibid*, hlm.155

caramengkaji hukum tertulis yang bersifat mengikat dari segala aspek yang kaitannya dengan pokok bahasan yang diteliti. Penelitian hukum empiris dengan cara mengkaji Permen Agraria nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung.

B. Tipe Penelitian

Soerjono Soekanto melihat dari segi “sifat penelitian”, beliau membedakannya menjadi 3 (tiga) tipe, yaitu penelitian eksploratori, penelitian deskriptif dan penelitian eksplanatori.²³ Sedangkan dilihat dari segi tujuan penelitian, J.Vredendregt membedakan penelitian deskriptif, dan penelitian eksplanatori. Begitu pula Robert K.Yin melihat dari segi strategis kasus, ada tiga tipe kasus penelitian social, yaitu:²⁴

- a. Penelitian hukum normatif
- b. Penelitian hukum normatif – empiris
- c. Penelitian hukum empiris

Penelitian hukum normatif yang di konsepkan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, menjadi acuan perilaku setiap orang. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum teoritis karena tidak mengkaji pelaksanaan atau implementasi hukum. Adapun penelitian hukum normatif – empiris mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan kontrak secara factual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan. Sedangkan penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang di konsepkan sebagai perilaku nyata sebagai gejala social yang bersifat tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam hidup bermasyarakat.²⁵

²³*Ibid, hlm 50*

²⁴*Ibid, hlm.52*

²⁵*Ibid, hlm 53*

C. Pendekatan masalah

Pendekatan masalah pada penelitian ini menggunakan pendekatan secara normatif dan empiris:

- a. Pendekatan secara normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti pada penelitian ini.²⁶
- b. Pendekatan secara empiris, yaitu dilakukan dengan meneliti secara langsung ke instansi terkait masalah judul skripsi yang akan dijadikan bahan penelitian, serta melakukan wawancara dengan beberapa responden yang dianggap dapat memberikan informasi terkait permasalahan di atas.²⁷

D. Data dan Sumber Data

Jenis data dapat dilihat dari sumbernya, dapat dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat dan data yang diperoleh dari bahan pustaka.²⁸

Dalam mendapatkan data atau jawaban yang tepat dalam membahas skripsi ini, serta sesuai dengan pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini maka jenis data yang digunakan adalah:

1. Data Primer

Data primer, yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya. Data diperoleh atas wawancara dengan informan yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional kota Bandar Lampung, dan Kepala

²⁶*Ibid*, hlm 62

²⁷*Ibid*, hlm 71

²⁸*Ibid*, hlm. 11

Sub.Seksi Penangana Sengketa,Konflik dan perkara pertanahan Badan Pertanahan Nasional kota Bandar Lampung.

2.Data sekunder

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, data sekunder diperoleh dengan mempelajari dan mengkaji literatur-literatur, dan perundang-undangan. Data sekunder ini menghasilkan bahan hukum sekunder, terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

1. Undang-Undang Dasar 1945.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementrian Agraria dan Tata Ruang.
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
5. Petunjuk Teknis Nomor :05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti literatur-literatur/buku, hasil-hasil penelitian, dan sebagainya.

c. Bahan Hukum Tersier, seperti kamus-kamus yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

E. Metode Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan diperoleh dengan menggunakan metode pengumpulan data, yang terdiri dari:

1. Studi Pustaka

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mempelajari Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri Agraria dan literatur hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.

2. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan langsung di lapangan guna memperoleh informasi dan memperoleh data primer dengan melakukan Data diperoleh atas wawancara dengan informan yaitu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kota Bandar Lampung, dan Kepala Seksi Sengketa Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung.

F. Pengolahan Data

Langkah selanjutnya setelah data terkumpul dilakukan pengolahan data dengan cara sebagai berikut:

1. Identifikasi data, yaitu mencari data yang diperoleh untuk disesuaikan dengan pembahasan yang akan dilakukan dengan menelaah peraturan, dan literatur yang berkaitan dengan judul dan permasalahannya.
2. Klasifikasi data, yaitu hasil identifikasi data yang selanjutnya diklasifikasi atau dikelompokkan sehingga diperoleh data yang benar-benar objektif.
3. Penyusunan data, yaitu menyusun data menurut sistematika yang telah ditetapkan dalam penelitian sehingga memudahkan dalam menginterpretasikan data.

E. Analisis Data.

Untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang ada maka data tersebut perlu dianalisis. Pada penelitian ini data dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan mendeskripsikan atau menggambarkan data yang dihasilkan dari penelitian lapangan kedalam bentuk penjelasan dengan cara sistematis sehingga memiliki arti dan dapat dirangkum guna pembahasan pada bab-bab selanjutnya.

V.PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Prosedur penyelesaian sengketa hak atas tanah yang di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung sudah mengikuti prosedur yang diatur dalam Permen Agraria no.11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Juknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi.
2. Tingkat keberhasilan mediasi dari penelitian yang sudah ada dan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung dikatakan tidak berhasil dapat dilihat dari jumlah kasus yang masuk pada tahun 2016 ada 5 kasus yang masuk, pada tahun 2017 ada 6 kasus dan pada tahun 2018 ada 3 kasus. Total kasus yang masuk ada 14 kasus sengketa pertanahan, hal tersebut dikarenakan beberapa penyebab sebagai berikut:
 - a. Para pihak masih membawa emosinya masing-masing sehingga sulit untuk melakukan mediasi dan juga kesepakatan para pihak.
 - b. Ketidakhadiran salah satu pihak bahkan kedua belah pihak juga pernah tidak hadir dalam panggilan proses mediasi.
 - c. Para pihak yang bersengketa memakai kuasa hukum, maka ada beberapa kuasa hukum yang lebih memilih berperkara di Pengadilan.
 - d. Para pihak yang hadir masih dalam kultur masyarakat yang keras.
 - e. Perbedaan kemampuan dan pendidikan diantara para pihak

B. Saran

1. Untuk meningkatkan keberhasilan mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung perlu diadakannya sosialisasi tentang adanya mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional dan mediator harus meningkatkan kemampuannya dalam berkomunikasi kepada para pihak karena dengan kemampuan berbicara sangat menentukan keberhasilan pada saat proses negosiasi antar pihak.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Abbas, Syahrizal. 2009.*Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*. (Jakarta:Kencana).
- Amriani, Nurnaningsih. 2011.*Mediasi Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. (Jakarta:PT Rajagrafindo Persada).
- Emirzon, Joni. 2000.*Alternative Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, Dan Arbitrase)*. (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama).
- Harun,Badriyah. 2013.*Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*. (Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia).
- Hendra Winarta, Frans. 2011.*Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional dan Internasional*. (Yogyakarta:Sinar Grafika).
- Jamilah, Fitroin. 2014.*Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*. (Yogyakarta:Pustaka Yustisia).
- Mu'adi, Sholih. 2010.*Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan*. (Jakarta:Prestasi Pusataka Karya).
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Murad, Rusmadi. 1991.*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*.(Bandung:Alumni).
- .2003.*Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan dan Penanganan Kasus Tanah*. (Jakarta:Gramedia Pustaka Utama).
- Rahmadi, Takdir. 2011.*Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. (Jakarta:PT Rajagrafindo Persada).

- Syarief, Elsa. 2014. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Kasus Pertanahan*. (Jakarta:Visi Media).
- Sembiring, Jimmy Joses. 2011. *Cara Menyelesaikan Sengketa Diluar Pengadilan*. (Jakarta:Visi Media).
- Sigit, Angger dan Erdha Widayanto. 2015. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. (Yogyakarta:Pustaka Yustisia).
- Somardjono, Maria S.W. 2008. *Mediasi Sengketa Hak Atas Tanah*. (Jakarta:Buku Kompas).
- Soekanto, Soerjono. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*.(Jakarta:UI Press).
- Soemartono, Gatot. 2006. *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*. (Jakarta:Gramedia Pustaka Utama).
- Umam, Khotibul. 2010. *Penyelesaian sengketa diluar pengadilan*. (Yogyakarta:Pustaka Yustisia).
- Usman, Rachmadi. 2003. *Pilihan Penyelesaian Sengketa diluar Pengadilan*.(Bandung:Citra Aditya Bakti).

b. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Petunjuk Teknis Nomor : 05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme
Pelaksanaan Mediasi

c. **Artikel Internet**

<https://www.atrbpn.go.id>