

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah tempat manusia berpijak dan menopang sebagian besar kehidupan manusia, mulai dari manusia lahir hingga manusia meninggal pasti memerlukan tanah. Nilai yang terkandung dalam tanah sangatlah tinggi apabila dilihat dari berbagai segi seperti dari ekonomi, sosiologi dan sebagainya. Tanah digunakan oleh manusia untuk berbagai macam keperluan, mulai dari untuk tempat tinggal, tempat mencari nafkah, menjadi investasi untuk jangka panjang, dan sebagainya, sehingga setiap manusia pasti akan mempertahankan tanahnya masing-masing dengan berbagai cara. Bahkan bagi sebagian besar rakyat Indonesia, tanah merupakan sumber hidup, seringkali satu-satunya.<sup>1</sup>

Seperti yang diketahui, Indonesia dikenal dengan istilah "negara agraris" karena sebagian besar penduduk Indonesia bermata pencaharian sebagai petani atau tanah digunakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia. Bagi negara Indonesia, tanah menjadi modal utama dalam pembangunan untuk mencapai kesejahteraan rakyat dan untuk mewujudkan cita-cita bangsa Indonesia yang terkandung pada pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Artinya, tanah yang menjadi bagian dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara harus di gunakan "sebesar-besarnya" atau sebaik mungkin bagi kemakmuran rakyat. Tanah diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960) Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi "Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat."<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Effendi Parangin, 1986, *Mencegah Sengketa Tanah.*, Rajawali, Jakarta, hlm v.

<sup>2</sup> Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan.*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, hlm. 5.

Maksud dari Pasal 2 Ayat (1) UUPA adalah negara mempunyai kekuasaan mengatur tanah-tanah yang telah dimiliki seseorang atau badan hukum akan langsung dikuasai oleh negara.<sup>3</sup> Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka hal yang berkaitan dengan pertanahan, mulai dari penguasaan tanah, kepemilikan, penggunaan, pemanfaatan tanah, dan sebagainya diatur dalam sebuah regulasi yang dibuat oleh negara melalui pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat. Meskipun telah dibuat regulasi yang mengatur tentang Hukum Agraria khususnya dalam bidang pertanahan, masalah pertanahan tetap bermunculan, banyaknya sengketa tanah yang dari tahun ke tahun terjadi menyebabkan perlunya perhatian khusus oleh negara melalui pemerintah untuk mencoba mengatasi masalah pertanahan khususnya sengketa tanah. Kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan sering terjadi sengketa, masing-masing masyarakat yang mempunyai hak atas tanah pasti akan memperjuangkan hak atas tanahnya dan tidak jarang terjadi sengketa dengan masyarakat lainnya. Kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahannya maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial, dan politik.<sup>4</sup>

Sengketa pertanahan di Indonesia bukan merupakan hal yang baru dan masih terjadi sampai saat ini. Sengketa tanah sendiri sudah ada sejak dahulu, ketika terjadi perbedaan kepentingan antara manusia satu dengan yang lain. Bahkan semakin tahun, kasus sengketa tanah di Indonesia cenderung meningkat<sup>5</sup>. Salah satu faktor yang menyebabkan sengketa tanah semakin meningkat di Indonesia karena kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat, jumlah tanah yang tersedia sangat terbatas.

---

<sup>3</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 2.

<sup>4</sup> Maria S.W. Sumardjono, dkk, 2008, *Mediasi Sengketa Tanah.*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, hlm. 1.

<sup>5</sup> Badriyah Harun, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, (Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2013) hlm 82.

Menurut Elza Syarief, secara umum sengketa tanah timbul akibat faktor-faktor berikut:

1. Peraturan yang belum lengkap;
2. Ketidaksihesuaian peraturan;
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
5. Data 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.<sup>6</sup>

Sengketa di bidang pertanahan menurut Komnas HAM, merupakan jenis sengketa yang menempati urutan paling atas dari volume pengaduan yang diterima oleh Komisi Nasional Hak Asasi Manusia. Ditinjau dari faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadi sengketa tanah, pada dasarnya penyelesaian dari kasus sengketa tanah dapat diselesaikan dengan dua cara, pertama melalui jalur litigasi atau pengadilan atau melalui jalur non litigasi (diluar pengadilan). Penyelesaian di luar pengadilan dilakukan melalui *Alternative Dispute Resolution* (ADR), di antaranya melalui negosiasi, mediasi ataupun arbitrase<sup>7</sup>.

Mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah, biasanya dilakukan oleh Lembaga Badan Pertanahan Nasional dan lembaga adat, khususnya terkait dengan sengketa tanah adat. Mediasi sebagai alternatif dalam penyelesaian sengketa tanah melibatkan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator atau penengah. Kepercayaan dan kebiasaan masyarakat apabila terkena sengketa maupun masalah hukum pasti akan menempuh jalur penyelesaian melalui pengadilan umum. Sampai saat ini, sudah banyak masyarakat yang mengenal

---

<sup>6</sup> Bachtiar Effendie, *Op. Cit.*, hlm. 8.

<sup>7</sup> Maria S.W. Sumardjono, dkk, *Op. Cit.*, hlm. 9.

alternatif penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun masih banyak juga masyarakat yang kurang pemahaman terkait dengan penyelesaian sengketa di luar jalur litigasi dalam hal sengketa tanah yaitu mediasi, ada yang kasusnya yang lumayan berat untuk diselesaikan melalui mediasi, namun para pihak tetap memilih untuk menempuh jalur mediasi, tetapi hasil akhirnya kebanyakan selesai dengan tidak mencapai kesepakatan atau selesai dengan kasusnya di *close* oleh kantor pertanahan.

Dilihat dari tipologi kasus pertanahan yang ditangani oleh Kementerian ATR/BPN, dibagi menjadi, pendaftaran peralihan hak; penetapan hak dan pendaftaran tanah; pelaksanaan putusan pengadilan; penetapan batas/letak bidang; pengadaan tanah; tanah objek landreform; ganti rugi tanah *ex partikelir*; tanah ulayat; penguasaan/pemilikan tanah belum terdaftar.<sup>8</sup> Terhadap beberapa kasus sengketa tanah lebih efektif diselesaikan melalui mediasi yakni dengan cara perundingan yang dipimpin oleh pihak ketiga yang netral yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) seperti kasus penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan. Dalam alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi memberikan kedudukan yang sama terhadap para pihak yang bersengketa dan mengupayakan hasil keputusan yang paling terbaik, mencapai kesepakatan antara para pihak yang bersengketa atau untuk mencapai *win-win solution*. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan mengatur mengenai mediasi.

Berdasarkan Data Kasus sengketa tanah di Kota Yogyakarta yang masuk di Kantor Pertanahan pada tahun 2022 sebanyak sepuluh (10) sengketa diselesaikan melalui dan hingga bulan Oktober 2023 sebanyak delapan (8) sengketa diselesaikan melalui mediasi. Penulis melakukan wawancara singkat yang dilakukan penulis dengan salah satu perwakilan bagian Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, mulai banyak sengketa tanah yang diselesaikan terlebih dahulu melalui proses mediasi, namun dari hasil mediasi lebih banyak yang selesai dengan tidak mencapai kesepakatan.

---

<sup>8</sup> Priyo Katon Prasetyo, Bambang Suyudi, Muh Arif Suhattanto, Aristiono Nugroho, Haryo Budhiawan, dkk, 2020, *Praktik Kebijakan Program Strategis Nasional, Kendaka dan Peluang.*, STPN Press, Yogyakarta, hlm. 114.

Pada dasarnya, penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta ditangani oleh Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan dan lebih khusus ditangani oleh Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta akan menjadi "Mediator" atau pihak ketiga yang netral dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang terjadi di Kota Yogyakarta dan yang menjadi "Mediator" adalah Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Bidang sengketa V, ataupun pihak yang ditujuk. Mediasi sebagai alternatif dalam penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dikatakan berhasil jika mencapai suatu kesepakatan dari para pihak yang bersengketa. Mediasi dalam sengketa tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pada kenyataannya, menurut narasumber ada beberapa hal yang kurang sesuai dengan regulasi yang mengatur, meskipun dari pihak kantor pertanahan sudah berusaha untuk sesuai dengan regulasi yang mengatur. Selain itu, harusnya untuk pelaksanaan mediasi di kantor pertanahan sebagai alternatif penyelesaian dalam sengketa tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan diatur dengan petunjuk teknis. Petunjuk Teknis untuk penanganan dan penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan terakhir di keluarkantahun 2007 yang sekarang sudah tidak berlaku lagi, sehingga untuk pelaksanaan mediasi didukung dengan *Standart Operating Procedur* (SOP) yang ada di setiap Kantor Pertanahan.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penulisan hukum dengan judul "PELAKSANAAN MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA TANAH (Studi kasus di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta)", mengingat banyaknya kasus sengketa pertanahan yang semakin meningkat, termasuk di Kota Yogyakarta, sudah banyak masyarakat yang tertarik untuk menyelesaikan kasus sengketa tanah melalui mediasi, namun belum memiliki pengetahuan yang cukup mengenai penyelesaian sengketa tanah diluar litigasi sehingga banyak kasus yang selesai dengan tidak mencapai kesepakatan, seperti

ego masing-masing para pihak, kurangnya surat-surat yang menjadi syarat administrasi, dan sebagainya. Penulisan hukum ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat agar dapat memilih mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah dengan pemahaman yang cukup dan mengingat bahwa bangsa Indonesia dalam penyelesaian sengketa didasarkan pada musyawarah dan mufakat. Penulisan hukum ini juga diharapkan menjawab pertanyaan masyarakat mengenai bagaimana sebenarnya pelaksanaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah terlebih khusus di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan apakah pelaksanaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sudah sesuai dengan regulasi yang mengatur atau belum.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan hukum ini adalah, bagaimana pelaksanaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan diatas, maka tujuan penelitian penulisan hukum ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

#### 1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penulisan hukum ini diharapkan dapat bermanfaat dan memberikan sumbangan dalam hal perkembangan ilmu hukum terutama dalam bidang pertanahan terkait dengan mediasi sebagai alternatif dalam penyelesaian sengketa tanah. Penulisan hukum ini juga diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan gambaran bagi pembaca terutama bagi masyarakat Indonesia yang sedang mengalami sengketa tanah, untuk menempuh mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota

Yogyakarta.

## 2. Manfaat Praktis

Penulisan hukum ini diharapkan bermanfaat untuk mahasiswa, pemerintah, Kantor Pertanahan sebagai mediator dalam mediasi dan masyarakat khususnya yang mengalami atau terlibat dalam sengketa tanah agar para pihak yang terlibat sengketa tanah dapat menempuh mediasi dan dapat menjadi acuan untuk penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Penulisan hukum ini juga bermanfaat bagi penulis sebagai syarat memperoleh gelar kesarjanaan Strata 1 Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

## E. Keaslian Penulis

Penelitian dengan judul Penyelesaian Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi kasus di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta) merupakan karya tulis asli penulis dan bukan merupakan plagiat. Berdasarkan penelusuran yang dilakukan oleh penulis, terdapat beberapa judul penelitian yang hampir sama dengan judul penelitian ini.

### 1. Penelitian Pertama

#### a. Identitas Penulis

- 1) Nama : Alfinsa Yoga Pratama
- 2) NPM : 150512188
- 3) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 4) Tahun Penelitian : 2022

#### b. Judul Penulisan Hukum/Skripsi

”PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI PROSES MEDIASI OLEH KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KLATEN”.<sup>9</sup>

#### c. Rumusan Masalah

---

<sup>9</sup> <https://e-journal.uajy.ac.id>. Diakses 21 September 2023

Bagaimana penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten?

d. Hasil Penelitian

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten sudah sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku mengenai penyelesaian sengketa tanah. Penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten juga mengalami peningkatan dari tahun ke tahun menjadikan proses mediasi dirasamasih efektif dalam menangani masalah sengketa tanah di Kabupaten Klaten walaupun banyak juga kasus yang dilakukan penyelesaian melalui mediasi yang tidak menemui kata sepakat.

e. Perbedaan

Penulisan hukum yang dilakukan oleh penulis dengan penulis skripsi perbandingan memiliki persamaan yaitu mencari tahu bagaimana pelaksanaan mediasi penyelesaian sengketa oleh Kantor Pertanahan, namun ada perbedaan antara penulisan hukum ini dan penulisan hukum yang akan ditulis oleh penulis yaitu lokasi penelitian yaitu di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan membahas mediasi sebagai alternatif dalam penyelesaian sengketa tanah.

2. Penelitian Kedua

a. Identitas Penulis

- 1) Nama : Muhammad Reza Fahlevi
- 2) NPM : 180106078
- 3) Universitas : Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh
- 4) Tahun Penelitian : 2022

b. Judul Penulisan Hukum/Skripsi

”PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI JALUR MEDIASI (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar)”.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> <https://repository.ar-rainy.ac.id>. Diakses 21 September 2023



c. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana pola penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar?
- 2) Bagaimana tingkat keberhasilan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar?
- 3) Apa saja hambatan dalam penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar?

d. Hasil Penelitian

- 1) Pola penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi sebagian aturan mengenai mediasi sudah diterapkan dalam PERMEN Nomor 21 Tahun 2020 tentang penyelesaian kasus pertanahan. Menurut pasal 44 ayat 3 menyatakan bahwa proses pelaksanaan mediasi melakukan proses mediasi sebanyak 3 kali disini peran mediator yang memfasilitasi para pihak yang bersengketa untuk mencari kedamaian atau titik temu dengan cara musyawarah. Apabila pada proses mediasi pertama dan kedua tidak berhasil atau tidak ada titik temu untuk kata sepakat maka dapat dilakukan mediasi ketiga dan apabila selama tiga kali mediasi tidak menemui kata sepakat atau *deadlock* maka dapat ditempuh jalur hukum yaitu persidangan untuk menyelesaikan masalah tersebut.
- 2) Tingkat keberhasilan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar masih belum sepenuhnya terselesaikan atau berhasil. Tingkat keberhasilan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar dapat dilihat dari keberhasilan sengketa yang diselesaikan. Dari data yang didapat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar pada tahun 2020 kasus yang masuk ada 14 kasus dan yang diselesaikan secara mediasi ada 12 kasus serta 2 kasus lagi tidak berhasil diselesaikan secara mediasi dan pada tahun 2021 jumlah kasus yang masuk ada 6 kasus dan yang terselesaikan secara mediasi ada 3 kasus serta 3 kasus lagi tidak dapat diselesaikan secara mediasi. Kita dapat melihat bahwa dari tahun 2020 dan 2021 jumlah kasus yang masuk

berkurang dan yang terselesaikan secara mediasi juga berkurang. Hal ini dipengaruhi oleh hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.

- 3) Hambatan dalam proses mediasi di kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar adalah Pihak yang tidak beritikad baik dan rendahnya tingkat partisipasi pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan sengketa tanah dan para pihak yang masih membawa perasaan emosinya sehingga sulit untuk melakukan mediasi dan sulit untuk mendapatkan kesepakatan para pihak, dalam proses mediasi terkadang kedua belah pihak juga tidak menghadiri proses mediasi padahal kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar sudah memanggil serta mengirimkan surat untuk mengikuti proses mediasi tersebut.

e. Perbedaan

Perbedaan antara penulisan hukum ini dan penulisan hukum yang akan ditulis oleh penulis yaitu lokasi penelitian yaitu di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan objek atau masalah yang dikaji dalam penulisan hukum ini berbeda dengan masalah yang akan ditulis oleh penulis yaitu bagaimana pelaksanaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

3. Penelitian Ketiga

a. Identitas Penulis

- 1) Nama : Heru Setiyawan
- 2) NPM : 5116500092
- 3) Universitas : Universitas Pancasakti Tegal
- 4) Tahun Penelitian : 2020

b. Judul Penulisan Hukum/Skripsi

”PENYELESAIAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SESUAI PERATURAN MENTERI AGRARIA

NO. 11 TAHUN 2016 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL”.<sup>11</sup>

c. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana peran Kantor Pertanahan dalam Pelaksanaan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016?
- 2) Faktor-faktor apa yang menjadi penyebab timbulnya sengketa tanah?

d. Hasil Penelitian

- 1) Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan BPN yang berperan sebagai mediator didalam penyelesaian sengketa pertanahan, karena pertanahan dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat maka tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi, hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak saja yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi.
- 2) Faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah, antara lain : Administrasi pertanahan masa lalu yang kurang tertib, Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata, Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.

e. Perbedaan

Perbedaan antara penulisan hukum ini dan penulisan hukum yang akan ditulis oleh penulis yaitu lokasi penelitian yaitu di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan objek atau masalah yang dikaji dalam penulisan hukum ini berbeda dengan masalah yang akan ditulis oleh penulis yaitu

---

<sup>11</sup> <http://repository.upstegal.ac.id>. Diakses 21 September 2023

bagaimana pelaksanaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

## **F. Batasan Konsep**

Batasan-batasan konsep atau pengertian istilah-istilah penting yang digunakan dalam penulisan hukum yang berjudul "PELAKSANAAN MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA TANAH (Studi kasus di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta) ini diuraikan sebagai berikut:

### 1. Pelaksanaan Mediasi

Menurut KBBI, Pelaksanaan adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan. Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 angka 11, Mediasi adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.

### 2. Alternatif Penyelesaian Sengketa

Alternatif penyelesaian sengketa atau sering dikenal dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dalam pasal 1 angka 10 UU No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

### 3. Sengketa Tanah

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 angka 2, Sengketa Pertanahan yang

selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

#### 4. Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

#### 5. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, pengertian ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 35 (1).

#### 6. Kantor Pertanahan

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 angka 22, Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota.

### **G. Metode Penelitian**

#### 1. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam penulisan hukum ini merupakan penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan berfokus pada fakta sosial, dalam hal ini terkait dengan sengketa tanah. Penelitian ini dilakukan secara langsung untuk memperoleh data sebagai data utamanya yang didukung oleh data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

#### 2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari Narasumber atau responden tentang obyek yang diteliti sebagai data utama. Pada penulisan hukum ini, data primer yang digunakan adalah hasil wawancara dengan perwakilan dari Sub. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tentang pelaksanaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah.

b. Data Sekunder

1) Bahan Hukum Primer

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
- d. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- f. Peraturan Presiden (PERPRES) Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- g. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;
- h. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- i. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu berupa fakta hukum, doktrin dan pendapat hukum yang memberikan penjelasan yang berkaitan dengan penelitian ini, yang diperoleh dari buku, jurnal, hasil penelitian, dan internet. Selain data-data tersebut, data dalam penelitian hukum ini juga diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta.

### 3. Metode Pengumpulan Data

#### a. Wawancara

Pengumpulan data dengan metode wawancara yang dilakukan oleh penulis yaitu dengan bertemu langsung dengan narasumber yang akan memberikan informasi, dalam hal ini, penulis melakukan wawancara dengan salah satu perwakilan dari Sub. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta untuk mengetahui informasi tentang pelaksanaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah, kemudian jawaban dari narasumber akan diolah dan dimasukkan dalam penulisan hukum ini sebagai data/informasi.

#### b. Studi kepustakaan

Penulis melakukan pengumpulan data dengan metode studi kepustakaan artinya pengumpulan data dilakukan dengan cara mencari dan mengambil informasi/data dari beberapa sumber literatur seperti buku, hasil penelitian, jurnal, internet.

### 4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian penulis atau tempat permasalahan hukum yang diteliti oleh penulis. Dalam penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta merupakan tempat yang tepat untuk mendapatkan gambaran dan jawaban mengenai masalah yang akan ditulis.

### 5. Populasi

Populasi merupakan suatu kawasan yang sentral yang terdiri dari objek yang memiliki karakteristik dan kualitas tertentu yang dilakukan oleh peneliti

dalam mempelajari dan akan ditarik suatu kesimpulan kedepannya(Menurut Sugiyono).<sup>12</sup> Populasi yang penulis ambil dalam penelitian ini terkait dengan himpunan orang yang memiliki ciri dan sifat yang sama, terkait dengan penyelesaian kasus sengketa tanah melalui mediasi dengan tipologi sengketa pertanahan yang sama.

#### 6. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi dan mempresentasikan karakteristik populasi. Dalam penelitian ini, penulis memakai teknik *non probability sampling* atau mengambil sampel dimana hasilnya merupakan gambaran dangkal/kasar yang tidak dapat dibuat generalisasi sebab tidak semua elemen dalam populasi diambil, hanya sebagai persen saja<sup>13</sup>.

#### 7. Narasumber dan Responden

Narasumber yaitu seseorang yang karena jabatannya, profesi atau keahliannya dapat memberikan jawaban atas pertanyaan penulis untuk memberikan data dan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Berikut narasumber dalam penelitian ini:

- a. Bapak Satria Eri Wibowo, S.ST., M.M selaku Kepala seksi bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (bidang V).
- b. Ibu Theresia Nelly selaku perwakilan dari Pejabat bidang sengketa dan perkara di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang akan memberikan jawaban langsung atas pertanyaan peneliti terkait dengan masalah hukum yang diteliti dengan memberikan kasus-kasus sengketa tanah yang diselesaikan melalui proses mediasi, dan para pihak tersebut akan ditarik menjadi responden dalam penelitian ini.

---

<sup>12</sup> Sugiyono, 2011, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, cetakan ke-14, Bandung.

<sup>13</sup> Suratman dan Pihilips Dillah, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, hlm.121.



Beberapa pihak yang pernah menempuh mediasi sebagai alternatif penyelesaian dalam sengketa tanah yang menjadi responden.

#### 8. Analisis data

Metode analisis yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah analisis secara kualitatif atau analisis yang dilakukan dengan cara memahami dan merangkai data-data yang dikumpulkan secara sistematis sehingga memperoleh gambaran mengenai keadaan yang diteliti. Analisis kualitatif yaitu cara penelitian yang menghasilkan informasi deskriptif analitis, dan terkumpul untuk kemudian menguraikan fakta yang telah ada dalam skripsi ini kemudian ditarik suatu kesimpulan dan saran.<sup>14</sup> Metode berpikir yang penulis gunakan dalam penulisan hukum ini yaitu metode berpikir induktif yakni proses berpikir dari hal-hal yang khusus menuju kesimpulan yang bersifat umum<sup>15</sup>, kemudian metode berpikir ini digunakan untuk menarik suatu kesimpulan.

### **H. Sistematika Penulisan Hukum**

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum/skripsi.

#### **BAB II : PEMBAHASAN**

Bab ini berisi tentang tinjauan tentang Pelaksanaan Mediasi, tinjauan tentang alternatif, tinjauan tentang penyelesaian sengketa tanah, tinjauan tentang Kantor Pertanahan, gambaran lokasi penelitian, hasil pembahasan.

#### **BAB III : PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan yang menjawab rumusan masalah dan saran.

---

<sup>14</sup> Jonaedi Efensi dan Johnny Ibrahim, 2016., *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiria*, Prenadamedia Group, Depok.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, 1984., *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta.