

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH  
MELALUI MEDIASI DI KANTOR ATR/BPN  
KABUPATEN KENDAL**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S1)



**Disusun oleh:**  
**NUGROHO ADIYANTO**  
**2002056106**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG  
2024**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang

*Assalamu 'alaikum Wr.Wb*

Setelah kami melaksanakan pembimbing seperlunya, bersama ini kami menyatakan bahwa skripsi Saudara:

Nama : Nugroho Adiyanto

NIM : 2002056106

Prodi : Ilmu Hukum

Judul : **Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui**

**Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal**

Selanjutnya mohon kepada Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang, agar skripsi saudara tersebut dapat segera di munaqosyahkan. Agar perhatiannya, kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr.Wb.*

Semarang, 19 April 2024

**Pembimbing I**



Dr. H. Tolkah, M.A.

NIP. 196905071996031005

**Pembimbing II**



Aang Asari, M.H.

NIP. 199303142019031016

# LEMBAR PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Kampus III Ngaliyan, Semarang 50185  
Telp./Fax. (024)7601291/7624691

## PENGESAHAN

Skripsi Saudara : Nugroho Adiyanto  
NIM : 2002056106  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul : Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Kendal

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang dan telah dinyatakan lulus, dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana.

Semarang, 27 Mei 2024

Ketua Sidang

FENNY BINTARAWATI, M.H  
NIP. 198907262019032011

Sekretaris Sidang

AANG ASARI, M.H.  
NIP. 199303142019031016

Penguji Utama I

Hj. NUR HIDAYATI SETYANI, S.H., M.H.  
NIP. 196703201993032001

Penguji Utama II

TRI NURHAYATI, M.H.  
NIP. 198612152019032013

Pembimbing I

H. TOLKAH, M.A.  
NIP. 19690507199031005

Pembimbing II

AANG ASARI, M.H.  
NIP. 199303142019031016

## MOTTO

وَإِنْ طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَت إِحْدَاهُمَا  
عَلَى الْأُخْرَىٰ فَقْتُلُوا الَّتِي تَبْغِي حَتَّىٰ تَفِيءَ إِلَىٰ أَمْرِ اللَّهِ فَإِنَّ فَاءَ تِ  
فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ

*Dan kalau ada dua golongan dari mereka yang beriman itu berperang hendaklah kamu damaikan antara keduanya! Tapi kalau yang satu melanggar perjanjian terhadap yang lain, hendaklah yang melanggar perjanjian itu kamu perangi sampai surut kembali pada perintah Allah. Kalau dia telah surut, damaikanlah antara keduanya menurut keadilan, dan hendaklah kamu berlaku adil; sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil.*

(Q.S. Al-Hujurat : 9)

## HALAMAN PERSEMBAAN

Alhamdulillah puji syukur hamba ucapkan kehadirat-Mu ya Allah, atas segala kekuatan, rasa sabar dalam segala hal baik berupa ujian

maupun cobaan, serta nikmat sehat yang paling berharga di dalam kehidupan. Sehingga atas-Mu, peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini, untuk itu peneliti persembahkan karya ini untuk mereka yang telah memberikan sesuatu yang tidak ternilai harganya kepada peneliti, diantaranya:

1. Untuk cinta pertama dan pintu surga penulis, Bapak Kiswanto dan Ibu Ima Hadiyana, orang yang paling berjasa bagi penulis dan yang paling dicintai di dunia ini. Seseorang yang tidak pernah lelah mendoakan, menasehati, menyemangati, dan mendukung. Terima kasih atas nasihat, semangat dan biaya kuliah dari Bapak Ibu kepada penulis selama perkuliahan ini, berkat Bapak Ibu juga penulis dapat melanjutkan pendidikan kuliah. Mustahil apabila semua permasalahan yang penulis alami selama ini mampu terlewati jika tanpa adanya doa dan ridho dari mereka. Kedua orang tua yang telah berjasa dalam hidup saya dan selalu sabar kepada penulis. Sampai kapanpun penulis tidak akan bisa membalas apa yang telah Bapak Ibu berikan, tapi penulis akan selalu mendoakan Bapak Ibu supaya selalu diberi kesehatan, keberkahan, dan selalu dalam lindungan Allah SWT.
2. Kepada kakak saya tercinta, Adrian Amar. Seorang Kakak yang sangat terbuka untuk memberikan semangat, mendengarkan keluh kesah dan dukungan hingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
3. Kepada Pembimbing penulis yakni Bapak Dr. H. Tolkah, M.A. dan Bapak Aang Asari, M.H. Bimbingan dan arahan ibu dan bapak membawa cahaya dalam setiap langkah penelitian ini. Terima kasih atas kesabaran, dukungan, dan inspirasi. Ilmu yang anda berikan tidak ternilai harganya.
4. Seluruh dosen serta civitas akademik UIN Walisongo Semarang yang sudah memberikan ilmu kepada penulis, namun tidak bisa penulis sebutkan satu persatu akan tetapi selalu penulis harapkan barakah ilmunya.

5. Untuk diri Sendiri yang sudah mampu dan mau bertahan hingga detik ini melewati berbagai macam badai namun tetap memilih tegak dan kuat.
6. Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya, Faridatunnisa sebagai partner spesial. Terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis, yang menemani dan meluangkan waktunya, mendukung dan menghibur dalam kesedihan. Berkontribusi banyak dalam penulisan skripsi ini baik tenaga, waktu, maupun materi.
7. Para sahabat penulis (M. Miftakhur Rohman, Didin Syamsudin, Gunawan Hartanto, Alfarizki Baihaqi, Ferdandi Alfiansyah, dan Vikki Kurniawan) yang selalu menyemangati dan menemani penulis sejak masa perkuliahan hingga sekarang, dan yang selalu mengingatkan untuk berjuang dalam menyusun skripsi. Semoga kalian selalu dilancarkan dan dipermudah segala urusannya.
8. Teman seperjuangan, kelas Ilmu Hukum angkatan 2020 khususnya kelas IH-B dan IH-Hukum Perdata. Terimakasih telah kebersamaan penulis selama di bangku perkuliahan. Terimakasih telah memberikan pengalaman dan pembelajaran selama proses belajar di perkuliahan. Semangat untuk kalian semua, semoga kelak kita bisa menjadi orang yang sukses.
9. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang banyak membantu dan memberikan dukungan maupun doa-doanya.

## **PERNYATAAN ORISINALITAS PENELITIAN**

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab penulis, penulis menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL” tidak berisi materi yang telah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian pula skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 23 April 2024

Yang menyatakan,

Ttd.



NUGROHO ADIYANTO

NIM. 2002056106

## **ABSTRAK**

Kesadaran masyarakat melakukan penyelesaian sengketa tanah di Kantor ATR/BPN Kabupaten Kendal cukup rendah, dikarenakan masih banyak masyarakat yang belum mengetahui cara penyelesaian sengketa tanah di Kantor ATR/BPN. Sehingga, masih banyak masyarakat yang menyelesaikan sengketa tanah langsung melalui pengadilan (litigasi). Oleh karenanya, keberadaan kantor ATR/BPN Kabupaten Kendal perlu dipopulerkan karena mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi. Hal itu sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria No.21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian kasus pertanahan.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode empiris, dan pendekatan yuridis empiris. Data yang digunakan diperoleh dari lapangan berupa data primer yaitu hasil Wawancara dengan Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan perkara pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dan data sekunder yaitu studi dokumen dari beberapa buku-buku literatur serta Peraturan perundang-undangan yang terkait.

Adapun hasil penelitian ini dapat disimpulkan yaitu proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang dilaksanakan di Kantor ATR/BPN Kabupaten Kendal sudah memberikan hasil yang baik dan optimal sesuai dengan Permen Agraria No.21 Tahun 2020. Peran mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah juga sudah sesuai dengan prosedur, namun dalam hal ini terdapat beberapa penghambat dalam proses penyelesaian sengketa tanah. Hambatan yang dihadapi mediator Kantor ATR/BPN Kendal dalam menyelesaikan sengketa tanah diantaranya: 1) Banyaknya jumlah pelayanan yang ada di Badan Pertanahan Kendal 2) Banyaknya jumlah pelayanan 3) Kurangnya pemahaman Masyarakat terkait Penyelesaian Sengketa Tanah 4) Kurangnya pemahaman Masyarakat terkait Penyelesaian Sengketa Tanah di BPN Kendal

***Kata Kunci: BPN, Sengketa, Pertanahan.***

## ***ABSTRACT***

*Public awareness of resolving land disputes at the ATR / BPN Office in Kendal Regency is quite low, because there are still many people who do not know how to resolve land disputes at the ATR / BPN Office. Thus, there are still many people who resolve land disputes directly through the courts (litigation). Therefore, the existence of the Kendal District ATR/BPN office needs to be popularized because it has the authority to resolve land disputes through mediation. This is in accordance with the provisions of the Minister of Agrarian Affairs Regulation No.21 of 2020 concerning Handling and Settlement of land cases.*

*The research method used is empirical method, and empirical juridical approach. The data used is obtained from the field in the form of primary data, namely the results of interviews with the Coordinator of the Substance Group for Handling Disputes, Conflicts and Land Cases of the Kendal District Land Office and secondary data, namely document studies from several literature books and related laws and regulations.*

*The results of this study can be concluded that the process of resolving land disputes through mediation carried out at the ATR / BPN Office of Kendal Regency has provided good and optimal results in accordance with Permen Agrarian No.21 of 2020. The role of the mediator in resolving land disputes is also in accordance with the procedure, but in this case there are several obstacles in the process of resolving land disputes. The obstacles faced by the mediator of the Kendal ATR / BPN Office in resolving land disputes include: 1) The large number of services available at the Kendal Land Agency 2) The large number of services 3) Lack of understanding of the community regarding the settlement of land disputes 4) Lack of understanding of the community regarding the settlement of land disputes at the Kendal BPN*

***Keywords: BPN, Dispute, Land***

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT karena atas berkat, rahmat, dan karunia-Nya peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul “Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal” Judul tersebut dipilih karena adanya rasa ingin tau mengenai peran Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan dengan membantu para pihak berdialog, mencari Solusi dan mencapai kesepakatan dalam mediasi.

Berbagai kendala dan kesulitan tentu peneliti hadapi selama penyusunan skripsi ini. Namun, dengan kesabaran, motivasi, serta dukungan dari berbagai pihak kendala tersebut lebih mudah untuk dilalui, maka dari itu perkenankan peneliti untuk menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Pembimbing terhormat, Bapak Dr. H. Tolkah, M.A..dan Bapak Aang Asari, M.H. yang telah Ikhlas memberikan bimbingan, dukungan semangat, masukan, kritik, dan saran terhadap penelitian skripsi peneliti;
2. Bapak Prof. Dr. H. Abdul Ghofur, M. Ag., selaku dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo beserta segenap jajarannya;
3. Ibu Dr. Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.Hum., selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum UIN Walisongo Semarang;
4. Ibu Mahdaniyal H.n., M.S.I selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum UIN Walisongo Semarang;
5. Segenap dosen dan civitas akademika UIN Walisongo Semarang khususnya Fakultas Syariah dan Hukum Jurusan Ilmu Hukum; dan
6. Semua pihak yang tidak sempat peneliti sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis khususnya dalam penulisan skripsi, terima kasih. Semoga semua kebaikan kalian berbalas dengan pahala dari Allah Yang Maha Kuasa.

Peneliti menyadari dalam penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan dan kesalahan. Segala sesuatu yang baik datangnya dari Allah dan segala keluputan ataupun kesalahan

adalah berasal dari peneliti. Semoga penelitian ini bermanfaat dan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan.

Semarang, 19 April 2024



**Nugroho Adiyanto**  
**NIM 2002056106**

## DAFTAR ISI

<b><u>PERSETUJUAN PEMBIMBING</u></b> .....	<b>ii</b>
<b><u>LEMBAR PENGESAHAN</u></b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b><u>MOTTO</u></b> .....	<b>iii</b>

<b><u>HALAMAN PERSEMBAHAN</u></b> .....	<b>iv</b>
<b><u>PERNYATAAN ORISINALITAS PENELITIAN</u></b> .....	<b>vi</b>
<b><u>ABSTRAK</u></b> .....	<b>vii</b>
<b><u>ABSTRACT</u></b> .....	<b>viii</b>
<b><u>KATA PENGANTAR</u></b> .....	<b>ix</b>
<b><u>DAFTAR ISI</u></b> .....	<b>xi</b>
<b><u>BAB I PENDAHULUAN</u></b> .....	<b>1</b>
<b><u>A. Latar Belakang</u></b> .....	<b>1</b>
<b><u>B. Rumusan Masalah</u></b> .....	<b>6</b>
<b><u>C. Tujuan Penelitian</u></b> .....	<b>6</b>
<b><u>D. Manfaat Penelitian</u></b> .....	<b>6</b>
<b><u>E. Tinjauan Pustaka</u></b> .....	<b>7</b>
<b><u>F. Metode Penelitian</u></b> .....	<b>11</b>
<b><u>G. Sistematika Penelitian</u></b> .....	<b>16</b>
<b><u>BAB II KONSEP UMUM TENTANG PENGERTIAN TANAH, PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DAN MEDIASI DALAM PERMEN NO. 21 TAHUN 2020</u></b> .....	<b>17</b>
<b><u>A. Pengertian Tanah dan Sengketa Tanah</u></b> .....	<b>17</b>
<b><u>B. Pengertian Umum tentang BPN/ATR</u></b> .....	<b>18</b>
<b><u>C. Penyelesaian Sengketa Tanah dan Mediasi dalam Permen No. 21 Tahun 2020</u></b> .....	<b>20</b>
<b><u>D. Tinjauan Umum tentang Mediasi</u></b> .....	<b>33</b>
<b><u>BAB III GAMBARAN UMUM ATR/BPN KENDAL</u></b> .....	<b>49</b>
<b><u>A. Gambaran Umum mengenai BPN Kendal</u></b> .....	<b>49</b>
<b><u>B. Peran ATR/BPN Kabupaten Kendal dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan</u></b> .....	<b>56</b>
<b><u>BAB IV ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR ATR/BPN KABUPATEN KENDAL</u></b> .....	<b>64</b>
<b><u>A. Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor ATR/BPN Kabupaten Kendal</u></b> .....	<b>64</b>
<b><u>B. Analisis Faktor Penghambat Proses Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah di Kantor BPN/ATR Kabupaten Kendal</u></b> .....	<b>73</b>
<b><u>BAB V PENUTUP</u></b> .....	<b>80</b>

<u>A.</u> <u>Kesimpulan</u> .....	81
<u>B.</u> <u>Saran</u> .....	82
<b><u>DAFTAR PUSTAKA</u></b> .....	<b>83</b>
<b><u>DAFTAR LAMPIRAN</u></b> .....	<b>91</b>
<b><u>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</u></b> .....	<b>105</b>

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar sebagai tempat hidup, tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Selain itu, tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Menurut Pasal 33 ayat (3) UUD RI 1945 dijelaskan bahwa “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Pada hakikatnya, permasalahan tanah terjadi karena adanya benturan kepentingan sehingga dapat menimbulkan terjadinya sengketa pertanahan.<sup>1</sup>

Salah satu faktor terbesar yang dapat menimbulkan sengketa pertanahan adalah karena adanya pertumbuhan penduduk. Tingginya dan frekuensi permintaan tanah cenderung semakin meningkat terus dari tahun ke tahun akan tetapi ketersediaan ruang terbatas. Melihat fakta yang ada bahwa laju pertumbuhan penduduk di Indonesia sangatlah cepat, sedangkan luas tanah yang ada tidak ikut berkembang bersesuaian dengan laju pertumbuhan penduduk Indonesia, tidak dapat dipungkiri bahwa persengketaan tanah di Indonesia sering terjadi.<sup>2</sup>

Sengketa pertanahan merupakan permasalahan yang berulang dan terus berlangsung akibat pertumbuhan penduduk, peningkatan pembangunan, dan semakin luasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah

---

<sup>1</sup> Ahmad Rian Fathoni, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Jambi” (Universitas Jambi, 2023).10

<sup>2</sup> Aprilia Tri Wahyuni, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta” (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, 2013).15

sebagai modal untuk berbagai kepentingan. Menurut Maria S.W. Soemarjono:<sup>3</sup> “Kasus konflik di bidang pertanahan tidak pernah surut bahkan cenderung semakin kompleks dan cakupannya seiring dengan dinamika bidang ekonomi, sosial dan politik. Hampir seluruh aktivitas kehidupan manusia semua dilakukan diatas tanah dan dapat dikatakan bahwa manusia selalu berhubungan dengan tanah.

Kasus pertanahan yang kerap terjadi di Kabupaten Kendal seperti sengketa batas tanah, sengketa kepemilikan tanah, dan sengketa penyalahgunaan tanah. Masyarakat akan mempertahankan hak atas tanah yang mereka miliki, sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Agar kehidupan masyarakat dapat berjalan secara harmonis, diperlukan suatu perlindungan dalam memperjuangkan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat dicapai jika ada pedoman, aturan bahkan standar yang dipatuhi oleh masyarakat.

Masalah yang berkaitan dengan tanah antara lain sebagai berikut: laju pertumbuhan penduduk di Indonesia antara lain disebabkan karena terbatasnya lahan untuk tempat tinggal, lahan pertanian, lahan untuk fasilitas pendidikan, lahan untuk fasilitas kesehatan, lahan untuk aktivitas perekonomian, dan masih banyak lagi. Sengketa pertanahan yang terjadi beragam pula jenisnya, seperti sengketa hak kepemilikan, penyerobotan tanah, sertifikat ganda, dan masih banyak jenis sengketa pertanahan lainnya.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Maria S.W.Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah* (Jakarta: Kompas, 2008).1

<sup>4</sup> Ahmad Rian Fathoni, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Jambi.”16

Menurut Direktur Jenderal Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat, setidaknya ada tiga penyebab utama terjadinya sengketa tanah:<sup>5</sup>

1. Persoalan administrasi tanah yang tidak jelas, mengakibatkan tanah yang dimiliki oleh dua orang yang masing-masing memiliki sertifikat kepemilikan sendiri.
2. Ketimpangan pembagian kepemilikan tanah.
3. Legalitas kepemilikan tanah hanya didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa mempertimbangkan produktivitas tanah.

Untuk itulah maka diberikan atensi khusus untuk menyelesaikan sebuah sengketa tanah salah satunya memberikan kewenangan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tujuan penyelesaian sengketa tanah oleh BPN adalah untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, Badan Pertanahan Nasional diberi kewenangan dalam Permen Agraria No.21 Tahun 2020 yang mengatur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, yaitu penyelesaian sengketa berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kehidupan semua pihak. Dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian perdamaian berdasarkan berita secara mediasi yang mengikat para pihak.<sup>6</sup>

Pada dasarnya, penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui dua cara yaitu jalur pengadilan (litigasi) dan jalur luar pengadilan (non litigasi). Penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan biasanya lebih mahal dan menyita waktu serta dapat menimbulkan pertikaian. Sedangkan penyelesaian sengketa melalui jalur

---

<sup>5</sup> Kepala BPN, "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional," n.d.

<sup>6</sup> Nia Kurniati and Efa Laila Fakhirah, "BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia Pasca Perkaban No 11 Tahun 2016", *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol.10, No. 2 Juli (2017).19

non litigasi, prosesnya yang lebih sederhana, cepat dan biaya murah, serta dengan sifat putusan yang win-win solution yang diambil dari hasil musyawarah dan atas kesepakatan bersama, maka tidak ada pihak yang merasa dirugikan.<sup>7</sup>

Salah satu proses penyelesaian tanah di luar pengadilan yang dapat dilakukan dengan cara mediasi. Mekanisme pelaksanaan mediasi di Kantor Petanahan Kabupaten Kendal berpedoman pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional khususnya dalam Petunjuk Teknis No.05/JUKDIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara kedua belah pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral (pihak ketiga) yang tidak memiliki kewenangan memutus.<sup>8</sup> Mediasi adalah salah satu metode alternatif penyelesaian sengketa yang dapat digunakan dalam penyelesaian sengketa tanah di kantor ATR/BPN Kabupaten Kendal. Proses mediasi ini melibatkan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah untuk duduk bersama di bawah bimbingan seorang mediator yang netral dan terlatih. Mediator bertujuan untuk membantu pihak-pihak tersebut mencapai kesepakatan yang adil dan saling menguntungkan tanpa harus melalui jalur peradilan.

Pada dasarnya Kantor ATR/BPN Kabupaten Kendal berperan sebagai penengah dan mempertemukan kedua pihak yang bersengketa untuk membantu para pihak bersengketa dalam penyelesaian sengketa yang dihadapi. Pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah juga dapat memanfaatkan bukti-bukti yang relevan dan memperkuat argumen mereka untuk mencapai kesepakatan yang adil. Bukti-bukti tersebut dapat berupa dokumen-dokumen

---

<sup>7</sup> Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Bandung: Grafiti, 2003).63

<sup>8</sup> Laurensius Arliman S, "Mediasi Melalui Pendekatan Mufakat Sebagai Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Untuk Mendukung Pembangunan Ekonomi Nasional," *Jurnal Hukum UIR Law 2*, no. 2 (2018).3

kepemilikan tanah, bukti-bukti pembayaran pajak, serta bukti-bukti lain yang mendukung klaim masing-masing pihak terkait kepemilikan dan pemanfaatan tanah tersebut. Selain itu, pihak-pihak juga perlu memperhatikan prosedur dan ketentuan yang berlaku dalam proses mediasi di kantor pertanahan. Hal ini termasuk jadwal mediasi, persiapan dokumen-dokumen yang diperlukan, dan juga kewajiban untuk hadir dalam proses mediasi tersebut. Dengan mematuhi prosedur dan ketentuan yang berlaku, pihak-pihak akan dapat memastikan bahwa proses mediasi berjalan dengan lancar dan efektif.<sup>9</sup>

Dalam melaksanakan tugasnya, Kantor ATR/BPN Kabupaten Kendal berusaha semaksimal mungkin untuk dapat memberikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat berupa keputusan atau penetapan setelah melakukan mediasi dengan pihak-pihak yang terkait. Meskipun dalam mediasi sifatnya sukarela dan tidak diwajibkan untuk menghasilkan perdamaian, namun sekiranya mediasi wajib untuk dilakukan. Oleh karena itu, BPN Kabupaten Kendal berupaya untuk memberikan ruang bagi para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketanya melalui upaya mediasi di luar pengadilan untuk menekan/mengurangi kasus-kasus pertanahan yang semakin kompleks. Adapun terdapat kasus sengketa tanah yang terdaftar dari 2022 sampai dengan Februari 2024 berjumlah 10 kasus dan terdapat 6 kasus yang berhasil di mediasi.<sup>10</sup> Penulis memilih obyek penelitian di Kabupaten Kendal karena sudah melakukan pra penelitian dengan berkunjung kesana dan lokasi penelitian ini sesuai dengan karakter permasalahan yang penulis angkat. Salah satunya

---

<sup>9</sup> Rizky Aulia, "Kewenangan Pertanahan Nasional Dibawah Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/BPN," *Jurnal Ilmiah*, 2017.7

<sup>10</sup> Aprilia Tri Wahyuni, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta."<sup>16</sup>

adalah melakukan mediasi sengketa tanah akan tetapi dalam praktiknya, lembaga mediasi yang dilakukan oleh ATR/BPN mempunyai kelemahan antara lain didalam pembicaraannya belum populer di kalangan masyarakat.

Hal tersebut menarik penulis untuk melakukan penelitian tersebut. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merasa tertarik untuk menulis skripsi berjudul “Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal”.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana analisis proses mediasi penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal?
2. Apa faktor penghambat proses mediasi penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis proses penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.
2. Untuk mengidentifikasi selanjutnya menjelaskan penghambat penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal

## **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah, rumusan masalah dan tujuan penelitian di atas, maka adapun manfaat penelitian yang diharapkan adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam bidang hukum perdata dan memberikan sumbangan referensi bagi pengembangan Ilmu Hukum yaitu Hukum Perdata.
  - b. Untuk menambah ilmu dan pemahaman khususnya dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah melalui proses mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Manfaat Praktis
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk masyarakat dan pihak-pihak terkait dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).
  - b. Penelitian ini diharapkan mahasiswa dapat memahami tentang ilmu yang diperoleh secara teori dan ilmu yang diperoleh langsung di lapangan sesuai kenyataan yang terjadi dalam proses penyelesaian sengketa oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

## **E. Tinjauan Pustaka**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dan masyarakat untuk dapat mengatasi segala problematika penyelesaian sengketa tanah dan menegaskan bahwa perlunya kejelasan bagi masyarakat apabila sedang mengalami kasus sengketa tanah maka bisa diselesaikan secara mediasi. Terdapat beberapa penelitian yang penulis jadikan tinjauan dalam penelitian ini serta memiliki keterkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan sebagai berikut:

Pertama, Penyelesaian Sengketa Mengenai Adanya Sertifikat Ganda Terhadap Hak Milik Atas Tanah Pada Kasus yang Terjadi di Kabupaten Pematang (2021), Skripsi, R. Sabrina Dhea, Universitas Atma Jaya

Yogyakarta. Hasil dari penelitiannya yaitu pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah mengenai adanya sertifikat ganda yang terjadi di Kabupaten Pemalang. Bahwa dalam hal ini pihak yang memiliki sertifikat dengan tahun terbitan lama mendatangi pihak yang membeli tanah tersebut dengan sertifikat yang diterbitkan tahun baru. Berdasarkan hal tersebut maka Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal membuka pintu mediasi bagi para pihak untuk melakukan negosiasi atas masalah pendaftaran tanah yang menyebabkan sertifikat ganda tersebut. Penelitian ini menggunakan metode hukum empiris dengan berusaha berfokus pada fakta sosial.<sup>11</sup>

Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang ditulis oleh penulis terletak pada pembahasannya. Jika penelitian diatas lebih berfokus pada sertifikat ganda, penulis disini akan meneliti tentang proses penyelesaian sengketa tanah. Penulis ingin mencari tahu cara menyelesaikan hambatan yang terjadi saat pelaksanaan mediasi.

Kedua, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Jambi (2023), Skripsi, Ahmad Rian Fathoni, Universitas Jambi. Hasil penelitiannya yaitu dalam Peraturan Presiden Reoublik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 yaitu Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, dapat bertindak secara administrative menyelesaikan sengketa pertanahan yang menjadi kewenangannya. Kantor Pertanahan Kota Jambi menjadi alternatif bagi para pihak yang bersengketa untuk menghindari persoalan ini berakhir ke pengadilan.

---

<sup>11</sup> R. Sabrina Dhea, "Penyelesaian Sengketa Mengenai Adanya Sertifikat Ganda Terhadap Hak Milik Atas Tanah Pada Kasus Yang Terjadi Di Kabupaten Pemalang" (Yogyakarta : Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2021).

Penelitian ini menggunakan metode hukum sosiologis mengkaji keadaan sebenarnya dan nyata di masyarakat.<sup>12</sup>

Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang ditulis oleh penulis terletak pada obyek penelitian dan penulis berfokus pada obyek penelitian di Kabupaten Kendal saja dalam melakukan penelitian.

Ketiga, Efektifitas Mediasi Atas Sengketa Batas Tanah di Desa Setrojenar Kecamatan Bulupesanren Kabupaten Kebumen (2020) , Skripsi, Anas Lukman Efendi, UIN Walisongo Semarang. Hasil penelitiannya yaitu tentang lahan yang terjadi antara TNI (Tentara Nasional Indonesia) dengan masyarakat. Akibat hal tersebut, terjadi proses panjang keributan status tanah yang melibatkan TNI AD. Berdasarkan hal tersebut, maka PemKab Kebumen Bersama Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen melakukan Upaya titik temu untuk menyelesaikan kesalahpahaman tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum untuk menemukan sebuah kebenaran dan sebuah pemikiran kritis.<sup>13</sup>

Perbedaan nya adalah dapat dilihat dari identifikasi rumusan masalahnya, belum ada skripsi yang membahas mengenai terkait sengketa tanah yang terjadi antara masyarakat dengan TNI AD. Skripsi diatas membahas mengenai bagaimana upaya Kantor Pertanahan Kebumen dalam menyelesaikan keributan soal sengketa lahan batas tanah yang mengakibatkan kerusuhan antara pihak TNI dengan masyarakat sedangkan skripsi yang akan ditulis penulis adalah tentang mekanisme proses penyelesaian sengketa tanah.

---

<sup>12</sup> Ahmad Rian Fathoni, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Jambi."

<sup>13</sup> Anas Lukman Efendi, "Efektifitas Mediasi Atas Sengketa Batas Tanah Di Desa Setrojenar Kecamatan Bulupesanren Kabupaten Kebumen" (UIN Walisongo Semarang, 2020).

Keempat, Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa (2022) Skripsi , Ummuh Kulsum, Universitas Hasanudin . Hasil penelitiannya yaitu memfokuskan penelitiannya pada peningkatan sumber daya manusia serta mempopulerkan nya Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa. Karena tingginya kasus sengketa tanah di Kabupaten Gowa. Maka dari itu Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa berupaya meningkatkan kesadaran masyarakat khususnya dalam bidang pendaftaran tanah demi menjamin kepastian hukum.<sup>14</sup> Penelitian ini menggunakan metode normatif empiris di samping melihat aspek hukum positif juga melihat penerapan atau praktiknya di lapangan.<sup>15</sup>

Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang ditulis oleh penulis terletak pada sasaran masyarakat yang sedang mengalami masalah sengketa tanah untuk itu Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa berusaha meningkatkan kesadaran pentingnya pendaftaran tanah demi terjaminnya kepastian hukum. Jika penelitian diatas memfokuskan tingginya sengketa tanah di Kabupaten Gowa, berbeda dengan penelitian penulis bahwa di Kabupaten Kendal masih rendah kasus soal sengketa tanah yang dikarenakan pendaftaran tanah.

Kelima, Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia (2022) Jurnal, Putu Diva Sukmawati , Universitas Pendidikan Ganesha , Hasil penelitiannya yaitu mengkaji pada efektifitas mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Penulis menemukan bahwa hasil mediasi yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam bentuk transparansi yang baik hasil mediasi dalam menyelesaikan

---

<sup>15</sup> Ummuh Kulsum, “Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa” (Universitas Hasanudin, 2020).

suatu perkara, maupun dalam suatu laporan yang menyajikan hasil rekapitulasi mediasi, dalam hal ini kinerja para mediator di BPN Buleleng sudah cukup memuaskan.<sup>16</sup>

Perbedaan jurnal ini dengan apa yang akan penulis teliti yaitu keefektifan mediator. Jurnal diatas hanya meneliti tentang bagaimana keefektifan mediator Badan Pertanahan Nasional, sedangkan yang penulis teliti yaitu keuntungan apa yang didapat melalui mediasi dan apakah mediasi akan menjadi alat yang efektif dalam memediasi.

Dengan demikian, dari berbagai literature review yang sudah penulis jelaskan tersebut tidak ada satupun dari skripsi, tesis dan jurnal sebelumnya yang mengkaji soal analisis proses penyelesaian sengketa tanah dan apa saja faktor penghambat dalam melakukan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Artinya, masih sangat mungkin untuk dilakukan penelitian lebih lanjut.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian untuk penulisan skripsi ini, penulis menggunakan jenis penelitian empiris yaitu jenis penelitian untuk memecahkan masalah atau keadaan atau peristiwa yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subjek atau objek penelitian (seseorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain) pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta tampak atau sebagaimana adanya.<sup>17</sup> Peneliti memilih jenis penelitian deskriptif dengan harapan mampu menggambarkan keadaan di lapangan secara detail melalui pemaparan fakta dan juga data yang didapatkan, sehingga kita semua dapat

---

<sup>16</sup> Putu Diva Sukmawati, "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol.2, no. 2 (2022).

<sup>17</sup> Nawawi Hadari, *Metode Penelitian Sosial* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1993).63

mengetahui peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam memediasi sengketa tanah. Pada penelitian ini juga penulis akan mengamati untuk melakukan penelitian langsung objek, peristiwa, masalah, tantangan dan fakta lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

## 2. Pendekatan Penelitian

Jenis Pendekatan Penelitian yang akan digunakan oleh penulis adalah pendekatan penelitian yuridis Empiris. Pada penelitian ini mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat yang dibutuhkan.<sup>18</sup> Pendekatan yuridis empiris yang dimaksudkan di dalam penelitian ini adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dilakukan dengan memadukan bahan-bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

## 3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang akan menjadi fokus dalam penelitian ini adalah sesuai dengan judul, maka penelitian ini berlokasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal. Alasan dipilihnya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal dalam penelitian ini karena berada di salah satu kabupaten yang memiliki penduduk cukup padat dengan pembangunan dan luas wilayah yang memungkinkan terjadi permasalahan pertanahan dan telah menyelesaikan banyak sengketa tanah.

## 4. Sumber Data

Data yang akan digunakan dalam penelitian hukum ini bersumber dari 2 (dua) sumber yaitu:

### a. Data Primer

---

<sup>18</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 2012).126

Yaitu sumber data yang didapat langsung dari lapangan berupa data-data dari Badan Pertanah Nasional (BPN) Kabupaten Kendal, yang telah diperoleh secara langsung melalui wawancara terhadap narasumber yang berkompeten.

b. Data Sekunder

Sumber data yang di peroleh melalui studi kepustakaan yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mencari dan membaca literatur dan dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari perpustakaan. Data sekunder dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang meliputi:

1) Bahan Hukum Primer

Yaitu berkaitan erat dengan bahan-bahan hukum dengan permasalahan yang diteliti, Antara lain yang terdiri dari:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- c. Permen Agraria No.21 Tahun 2020

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku hukum agraria, buku hukum acara perdata buku mediasi sengketa tanah, buku hukum alternative penyelesaian sengketa di luar pengadilan, buku hasil karya ilmiah para sarjana, hasil penelitian hukum, serta pendapat para pakar hukum yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

### a. Wawancara/interview

Wawancara dilaksanakan untuk melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan narasumber untuk menggali informasi.<sup>19</sup> Peneliti menggunakan metode wawancara. Wawancara adalah pertanyaan-pertanyaan mengarahkan jawaban dalam pola pertanyaan yang dikemukakan,<sup>20</sup> Jadi peneliti sudah menyiapkan pertanyaan-pertanyaan yang lengkap dan rinci mengenai penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di kantor pertanahan Kabupaten Kendal. Adapun jumlah yang di wawancara berjumlah 1 orang. Peneliti melakukan wawancara secara terbuka dan mendalam kepada Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan yaitu Bapak Rokhedi Susanto.

### b. Dokumentasi

Metode ini dapat diartikan sebagai cara pengumpulan data dengan cara memanfaatkan data data berupa buku, catatan-catatan sebagai mana dijelaskan oleh Tanzeh sebagai berikut: mengumpulkan data dengan melihat atau mencatat suatu laporan yang sudah tersedia. Pada metode ini dilakukan dengan melihat dokumen- dokumen resmi seperti monografi, catatan-catatan serta buku-buku peraturan yang ada.<sup>21</sup>

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip,

---

<sup>19</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Nusa Tenggara Barat: UPT Mataram University Press, 2020).95

<sup>20</sup> Gulo, *Metodologi Penelitian*, cet. 1 (Jakarta: Grasindo, 2002).116

<sup>21</sup> Ahmad Tanzeh, *Dasar-Dasar Penelitian* (Surabaya: Elkaf, 2006).92

buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, lengger, agenda dan sebagainya.<sup>22</sup> Teknik ini digunakan penulis untuk mendapatkan data yang berkenaan dengan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

#### 6. Teknik Validasi Data

Teknik validasi data yang digunakan pada penelitian ini adalah teknik triangulasi. Pada penelitian ini peneliti menggunakan Teknik triangulasi untuk menguji keabsahan data. Teknik triangulasi dilakukan dengan mengumpulkan data sekaligus menguji kredibilitas data yaitu mengecek kredibilitas data dengan Teknik pengumpulan data dan berbagai sumber data.<sup>23</sup> Teknik triangulasi yang digunakan peneliti yaitu mengumpulkan data yang berbeda - beda untuk mendapatkan sumberdata yang sama dalam hal ini peneliti menggunakan observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi untuk sumber data yang sama secara serempak.

#### 7. Teknik Analisis Data

Teknik analisa data yang dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu penelitian yang menggunakan metode dan teknik pengumpulan datanya dengan cara memakai dan menganalisis data sekunder yang berupa peraturan perundang-undangan, dokumen, buku kepustakaan dan literatur lainnya yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah, mediasi dan konflik pertanahan. Setelah itu data sekunder yang dimiliki oleh penulis dipadukan dengan data primer yang diperoleh langsung studi lapangan oleh penulis yang berupa hasil wawancara dengan

---

<sup>22</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*.231

<sup>23</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosyakarda, 2000).177

responden atau narasumber yang bersangkutan, sehingga dapat dilakukan pengumpulan data dan penyusunan data secara sistematis dan dapat menguraikannya dengan kalimat yang teratur sehingga dapat dicari pemecahannya yang akhirnya dapat ditarik kesimpulan.

## **G. Sistematika Penelitian**

Dalam sistematika pembahasan skripsi ini meliputi lima bab, antara lain secara globalnya sebagai berikut :

Bab pertama adalah pendahuluan. Bab ini meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, tinjauan pustaka, metode menelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

Bab kedua adalah konsep umum tentang penyelesaian sengketa tanah dan mediasi. Dalam bab ini akan membahas mengenai tinjauan umum tentang tanah dan hak sengketa, dan tinjauan umum tentang mediasi.

Bab ketiga adalah Gambaran Umum BPN Kendal. Dalam bab ini berisi mengenai gambaran umum mengenai objek penelitian yang penulis lakukan di Kantor Pertanahan dan hasil wawancara penulis dengan narasumber.

Bab keempat adalah analisis. Bab ini berisi analisis terhadap problematika penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kendal. Bagian ini menganalisis apa saja faktor penghambat dalam menyelesaikan tanah melalui mediasi, bagaimana Upaya BPN Kendal untuk menyelesaikan sengketa tanah dan bagaimana analisis proses mediasi penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

Bab Kelima Penutup. Bab ini berisi simpulan, saran, dan penutup. Bab ini menguraikan kesimpulan dan analisis dan pembahasan serta saran atau rekomendasi dari penulis terhadap permasalahan dalam penelitian

## **BAB II**

### **KONSEP UMUM TENTANG PENGERTIAN TANAH, PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DAN MEDIASI DALAM PERMEN NO. 21 TAHUN 2020**

#### **A. Pengertian Tanah dan Sengketa Tanah**

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian dari tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.<sup>1</sup> Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), "tanah" didefinisikan sebagai permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya. Dalam arti ini, "tanah" juga mencakup tanah yang memiliki hak yang sudah ada di atasnya atau yang telah dilekati hak oleh undang-undang yang berlaku. Oleh karena itu, secara yuridis, tanah dapat didefinisikan sebagai permukaan bumi. Jhon Salindeho menyatakan bahwa tanah memiliki nilai ekonomi bagi bangsa Indonesia dan sering menimbulkan konflik dan kedamaian. Menurutnya, pembangunan juga sering terhambat olehnya.<sup>2</sup>

Berdasarkan pemahaman tentang tanah di atas, kita dapat memahami bahwa tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi sehingga setiap orang harus memelihara dan mempertahankannya sebagai benda yang bernilai ekonomis. Selain itu, tanah bermanfaat untuk pembangunan. namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya

---

<sup>1</sup> Kamus Bahasa Indonesia Besar, "Pengertian Tanah Menurut KBBI" (n.d.).

<sup>2</sup> Agung Basuki Prasetyo, "Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum," *Administrative Law and Governance Journal*, Vol,1, No. 3 (2018),7.

agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.<sup>3</sup>

Maria R. Ruwiasuti menggambarkan tanah sebagai "suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (biasanya berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan. Ada dua fungsi tanah, yaitu: Potensi ekonomis dan Potensi budaya. Potensi ekonomis adalah potnsi yang dapat meningkatkan pendapatan masyarakat yang berada di atas tanah tersebut. Tanah yang berfungsi ekonomis, dapat berupa tanah gunung, Sungai, Hutan, Sumber-sumber mineral dan Lahan-lahan pertanian.<sup>4</sup>

Pasal 1 ayat 2 Permen No. 21 tahun 2020 menyebutkan, kasus pertanahan yang selanjutnya disebut Kasus adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudian pada ayat 3, sengketa pertanahan yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.<sup>5</sup>

## **B. Pengertian Umum tentang BPN/ATR**

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah Lembaga pemerintah non kemeterian di Indonesia

---

<sup>3</sup> Neni Chona'ah, "Hak Pakai Atas Tanah Negara Sebagai Obyek Jaminan Hak Tanggungan," *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 2, no. 2 (2018),6.

<sup>4</sup> Kory Fransiska, "Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Di Lubuk Alai Kecamatan Kapur IX Kabupaten Lima Puluh Kota Sumatera Barat" (UIN Riau Pekanbaru, 2019).<sup>9</sup>

<sup>5</sup> Permen No. 21 Tahun 2020

yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan *Kantor Agraria*. ATR/BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020. Pada era 1960 sejak berlakunya UU Pokok Agraria (UUPA). Badan Pertanahan Nasional mengalami beberapa kali pergantian penguasaan dalam hal ini kelembagaan. tentunya masalah tersebut berpengaruh pada proses pengambilan kebijakan. ketika dalam naungan kementerian agraria sebuah kebijakan diproses dan ditindaklanjuti dari struktur Pimpinan Pusat sampai pada tingkat Kantah, namun ketika dalam naungan Departemen Dalam Negeri hanya melalui Dirjen Agraria sampai ketinggian Kantah. disamping itu secara kelembagaan Badan Pertanahan Nasional mengalami perubahan struktur kelembagaan yang rentan waktunya sangat pendek. BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugas, BPN menyelenggarakan fungsi:

1. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak 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 tugas 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 pengembangan di bidang pertanahan; dan
11. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan

### **C. Penyelesaian Sengketa Tanah dan Mediasi dalam Permen No. 21 Tahun 2020**

#### **1. Faktor-Faktor Penyebab Sengketa Pertanahan**

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 mengatur tentang tata cara penertiban dan pendayagunaan Kawasan dan tanah terlantar. Konflik pertanahan telah ada dari zaman dulu hingga sekarang, akar konflik pertanahan merupakan faktor utama yang menyebabkan timbulnya konflik pertanahan. Akar permasalahan konflik pertanahan ini penting untuk diidentifikasi dan diinventarisasi guna mencari solusi atau jalan keluar.<sup>6</sup> Bidang pertanahan adalah salah satu bidang yang juga tunduk pada hukum yang mengatur tata kehidupan warga negara. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, seperti yang dijelaskan dalam UUPA, menetapkan peraturan yang harus dipatuhi dalam hal pertanian dan pertanahan di Indonesia. Salah satu tujuan pembentukan

---

<sup>6</sup> SS Rahmad, "Pengertian Sengketa Pertanahan," Universitas Medan Area, 2014, <https://repositori.uma.ac.id/bitstream> .

UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang hak-hak tanah bagi semua orang.<sup>7</sup>

Secara keseluruhan, jika dilihat secara faktual landasan yuridis yang mengatur masalah agraria dan pertanahan tidak sepenuhnya diterapkan, yang menyebabkan berbagai masalah. Sumber masalah dan konflik pertanahan saat ini antara lain:<sup>8</sup>

- a. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata
- b. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan tanah nonpertanian.
- c. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat yang golongan ekonominya lemah.
- d. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah seperti hak ulayat.
- e. Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah.

Secara garis besar, Maria S.W Sumardjono menjelaskan beberapa permasalahan konflik pertanahan yaitu sebagai berikut.<sup>9</sup>

- a. Konflik kepentingan disebabkan oleh persaingan kepentingan yang berkaitan dengan kepentingan substantif (seperti hak atas sumber daya agraria, termasuk tanah), kepentingan prosedural, dan kepentingan psikologis.
- b. Konflik struktural yang disebabkan pola perilaku atau destruktif, kontrol kepemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan yang tidak seimbang, dan faktor

---

<sup>7</sup> Elfachri Budiman, "Peradilan Agraria (Solusi Alternatif Penuntasan Sengketa Agraria)," *Jurnal Hukum USU*, Vol.1, no. 1 (2005), 74.

<sup>8</sup> Elfachri Budiman, Peradilan, 75

<sup>9</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah : Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Cet.1 (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008).112-113

- geografis, fisik, atau lingkungan yang menghambat proses.
- c. Konflik nilai yang disebabkan karena perbedaan kriteria yang dipergunakan mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, idiologi atau agama/kepercayaan.
  - d. Konflik hubungan yang disebabkan oleh emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk atau salah, dan pengulangan perilaku negatif.
  - e. Konflik data yang disebabkan oleh informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang topik yang bersangkutan, atau interpretasi yang berbeda dari data yang diberikan.

Selanjutnya, penyebab yang bersifat umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan kedalam dua faktor yaitu: faktor hukum dan faktor nonhukum.<sup>10</sup>

#### **a. Faktor Hukum**

Faktor Hukum ini terdiri dari tiga bahagian yaitu adanya tumpang tindih peraturan perundang-undangan dan tumpang tindih peradilan.

- 1) Tumpang tindih peraturan terjadi ketika UUPA berfungsi sebagai dasar untuk peraturan di bidang sumber daya agraria, tetapi ketika peraturan lain dibuat, UUPA tidak digunakan sebagai undang-undang induknya. Akibatnya, ini bertentangan dengan peraturan sektoral baru seperti Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Pokok Pertambangan, dan Undang-Undang Penanaman Modal.

---

<sup>10</sup> H.Budhiawan, "6 Pemetaan Karakter Dan Tipologi Konflik," Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2020, [http://repository.stpn.ac.id/181/1/6 Pemetaan Karakter Dan Tipologi Konflik.pdf](http://repository.stpn.ac.id/181/1/6%20Pemetaan%20Karakter%20Dan%20Tipologi%20Konflik.pdf).

- 2) Terkait dengan tumpang tindih peradilan, misalnya, ada tiga lembaga peradilan yang saat ini dapat menangani perselisihan pertanahan: peradilan perdata, peradilan pidana, dan peradilan tata usaha negara. Dalam kasus tertentu, pihak yang menang dalam peradilan perdata belum tentu menang dalam peradilan pidana (dalam kasus disertai tindak pidana) atau dalam peradilan tata usaha negara (dalam kasus TUN).

**b. Faktor nonhukum**

Dalam faktor nonhukum yang menjadi akar dari konflik pertanahan antara lain: adanya tumpang tindih penggunaan tanah, nilai ekonomi tanah tinggi, kesadaran masyarakat akan guna tanah meningkat, tanah berkurang sedangkan masyarakat terus bertambah, dan arena faktor kemiskinan.

- 1) Tumpang tindih penggunaan tanah dikarenakan pertumbuhan penduduk yang cepat menghasilkan peningkatan jumlah penduduk sementara produksi pangan tetap atau mungkin berkurang karena banyak tanah pertanian berubah fungsi. Kepentingan yang berbeda dapat muncul di tempat yang sama.
- 2) Nilai ekonomis tanah tinggi karena harga tanah semakin meningkat di pasar, membuat tanah menjadi pilihan yang menjanjikan bagi masyarakat untuk membuka perkebunan, persawahan, pemukiman, dan lahan industri.
- 3) Kesadaran masyarakat meningkat, yaitu adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Terkait dengan tanah sebagai asset pembangunan maka timbul

perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah yaitu tidak ada lagi menempatkan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.

- 4) Tanah tetap sedangkan penduduk bertambah, yaitu pertumbuhan penduduk yang sangat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, serta jumlah lahan yang tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan sekuatnya.
- 5) Kemiskinan, yaitu merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan. Terbatasnya akses terhadap tanah merupakan salah satu faktor penyebab kemiskinan dalam kaitan terbatasnya aset dan sumber daya produktif yang dapat diakses

## **2. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Litigasi (Pengadilan)**

Proses penyelesaian sengketa di pengadilan dikenal sebagai penyelesaian sengketa dengan cara litigasi. Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman mengatur penyelesaian sengketa atau konflik melalui peradilan, juga dikenal sebagai litigasi. Dalam Pasal 1 Undang-undang ini, dijelaskan secara eksplisit bahwa Negara yang merdeka memiliki kekuasaan kehakiman untuk menyelenggarakan peradilan untuk menegakkan hukum dan keadilan, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia. Ada beberapa jalur hukum yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan ini:

### **a. Pengadilan Tata Usaha Negara**

Sengketa Tata Usaha Negara diselesaikan dengan dua cara, yakni: Melalui Upaya Administrasi Cara ini merupakan prosedur yang dapat ditempuh seseorang atau Bentuk upaya administrasi adalah:

- 1) Banding Administratif, yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain dari yang mengeluarkan putusan.
- 2) Keberatan, yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan sendiri oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan putusan itu.

### **b. Melalui Gugatan**

Subjek atau pihak-pihak yang berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak, yaitu:

- 1) Penggugat, yaitu seseorang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau di daerah.
- 2) Tergugat, yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan padanya.<sup>11</sup>

Menurut Ali Achmad Chomzah,<sup>12</sup> Apabila penyelesaian sengketa tanah tidak dapat dicapai melalui musyawarah, atau jika kepala BPN secara sepihak melakukan penyelesaian atas keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya,

---

<sup>11</sup> Erman Suparman, *Kitab Undang-Undang PTUN (Peradilan Tata Usaha Negara)* (Bandung: Fokudmedia, 2004).59

<sup>12</sup> Ali Achmad Chomzah, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003).32-34

tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus dilakukan melalui pengadilan. Jika setelah melalui penelitian ternyata keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh pejabat BPN sudah benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang telah berlaku, maka Kepala BPN dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh pejabat BPN tersebut, sebagai konsekuensi dari penolakan tersebut berarti keputusan tersebut berarti keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan tersebut tetap benar dan sah walaupun ada pihak lain yang mengajukan gugatan ke Pengadilan setempat.

Sementara menunggu Putusan Pengadilan, sampai adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hal ini dimaksud untuk menghindari terjadinya masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara, maupun pihak ketiga, untuk itu Pejabat Tata Usaha Negara dibidang Pertanahan yang terkait harus menerapkan azas-azas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*InKracht Van Gewijsde*).

Kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya setempat melalui kakanwil BPN Propinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan/pencabutan suatu

Keputusan Tata Usaha Negara dibidang Pertanahan yang telah diputuskan tersebut diatas. Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan laporan mengenai semua data-data yang menyangkut subyek dan beban-beban yang ada diatas tanah tersebut serta segala permasalahan yang ada. Kewenangan administratif untuk mencabut/membatalkan suatu Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah atau Sertipikat Hak Atas Tanah adalah menjadi kewenangan kepala BPN termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutable*). Semua ini agar diserahkan kepada kepala BPN untuk menilainya dan mengambil keputusan lebih lanjut.

### **3. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Non Litigasi (Luar Pengadilan)**

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan dilakukan melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS), juga dikenal sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK). Model penyelesaian sengketa ini sangat sesuai dengan cara hidup masyarakat modern yang bersifat kekeluargaan, dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan yang cenderung bersifat konfrontatif, lebih memperhitungkan menang dan kalah. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini lebih memperhitungkan aspek yang bersifat kekeluargaan dan gotong royong.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Priyatna Adurrasyid, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Fikahati Aneska, 2002).

Penyelesaian sengketa melalui jalur nonlitigasi yang dikenal di Indonesia pada saat ini adalah Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase.<sup>14</sup>

#### **a. Negosiasi**

Negosiasi berasal dari kata *negotiation* (bahasa Inggris) yang berarti perundingan, sedang orang yang melakukan negosiasi disebut negosiator. Perundingan dilakukan oleh kedua belah pihak yang saling berselisih untuk melakukan pembicaraan guna mencapai kesepakatan bersama yang saling menguntungkan kedua belah pihak dengan cara kooperatif dan saling terbuka.<sup>15</sup> Para pihak bernegosiasi untuk mencapai kesepakatan tentang masalah tertentu. Negosiasi, menurut Fisher dan Ury, adalah jenis komunikasi dua arah yang digunakan untuk mencapai kesepakatan ketika kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama dan berbeda. Negosiasi memungkinkan pihak-pihak yang bersengketa berbicara tentang penyelesaiannya tanpa melibatkan mediasi atau pihak ketiga pengambil keputusan (arbitrase dan litigasi).<sup>16</sup>

#### **b. Mediasi**

Joni Emirzon menjelaskan mediasi sebagai upaya untuk menyelesaikan sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersifat netral. Ini tidak membuat keputusan atau kesimpulan untuk para pihak, tetapi membantu fasilitator untuk memungkinkan para pihak berbicara satu sama lain dengan cara yang terbuka, jujur, dan

---

<sup>14</sup> Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan* (Jakarta: visimedia, 2011).12

<sup>15</sup> Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001).44

<sup>16</sup> Maskur Hidayat, *Strategi & Taktik Mediasi Berdasarkan Perma No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan* (Jakarta: Jakarta Kencana, 2016).13-14

bertukar pendapat untuk mencapai mufakat. Orang yang berfungsi sebagai penengah dalam proses mediasi disebut mediator.

**c. Konsiliasi**

Pengertian konsiliasi menurut Jimmy Joses Sembiring<sup>17</sup> adalah upaya penyelesaian sengketa dengan menggunakan pihak ketiga, yang memiliki otoritas untuk memaksa masing-masing pihak untuk mengikuti dan menjalankan hal yang telah diputuskan oleh pihak ketiga tersebut.

**d. Arbitrase**

Menurut Subekti dalam Joni Emirzon,<sup>18</sup> arbitrase adalah penyelesaian suatu perselisihan (perkara) oleh seorang atau beberapa orang wasit (arbiter) yang bersama-sama ditunjuk oleh para pihak yang berperkara dengan tidak diselesaikan lewat pengadilan. Sedang pengertian arbitrase menurut Pasal 1 angka 1 UU No. 30 Tahun 1999 adalah cara penyelesaian suatu perkara perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbiter yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Adapun penyelesaian sengketa di luar pengadilan khususnya penanganan sengketa yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dapat dilakukan melalui mediasi sebagaimana dijelaskan pada Pasal 43 ayat (1) dan (2) Permen ATR/BPN RI Nomor 21 Tahun 2020, yakni:

- 1) Penyelesaian Kasus dapat diselesaikan melalui Mediasi.
- 2) Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif:

---

<sup>17</sup> Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan*.45

<sup>18</sup> Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*.97

- a. Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa; atau
- b. Perorangan atau lembaga atas inisiatif pihak yang bersengketa. Penanganan kasus dinyatakan selesai dengan berbagai kriteria.

Penanganan kasus dinyatakan selesai dengan berbagai kriteria. Pasal 17 Permen ATR/BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 menjelaskan bahwa kasus pertanahan yang dalam penanganan BPN RI dinyatakan selesai dengan kriteria penyelesaian sebagai berikut.

- a) Kriteria Satu (K1) jika penyelesaian bersifat final, berupa:
  1. Keputusan pembatalan;
  2. Perdamaian; atau
  3. Surat penolakan tidak dapat dikabulkannya permohonan.
- b) Kriteria Dua (K2) berupa:
  1. Surat petunjuk penyelesaian kasus atau surat penetapan pihak yang berhak, tetapi belum dapat ditindaklanjuti keputusan penyelesaiannya karena terdapat syarat yang harus dipenuhi yang merupakan kewenangan instansi lain;
  2. Surat rekomendasi penyelesaian kasus dari Kementerian kepada Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan Kantor Wilayah kepada Kantor Pertanahan atau usulan penyelesaian dari Kantor Pertanahan kepada Kantor Wilayah dan Kantor Wilayah kepada Menteri.
- c) Kriteria Tiga (K3) berupa surat pemberitahuan bukan kewenangan Kementerian.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> “Kriteria Mediasi,” <https://dntlawyers.com/>. Diakses pada 7/12/2023

Penyelesaian sengketa melalui proses yang berlangsung lama dan melalui proses peradilan cenderung menimbulkan permasalahan baru, karena merupakan win-win solution yang tidak responsif, memakan waktu, dan terbuka untuk umum. Seiring waktu, proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan berkembang. Penyelesaian kontroversi di luar hukum atau ekstrajudisial bersifat tertutup untuk umum (sesi di balik pintu tertutup) dan kerahasiaan pihak-pihak yang berkepentingan dijamin, prosedurnya lebih cepat dan lebih efisien. Prosedur penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini menghindari penundaan yang disebabkan oleh prosedur administratif dan prosedural, seperti di pengadilan umum, dan win-win solution. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dikenal sebagai alternatif penyelesaian sengketa (APS).<sup>20</sup> APS berkembang pertama kali di Negara Amerika Serikat, di mana pada saat itu APS berkembang karena di latar belakang hal-hal sebagai berikut:<sup>21</sup>

- a. Mengurangi kemacetan di pengadilan. Banyak kasus yang di ajukan ke pengadilan menyebabkan proses pengadilan seringkali berkepanjangan, Sehingga memakan biaya yang tinggi dan sering memberikan hasil yang kurang memuaskan.
- b. Meningkatkan ketertiban masyarakat dalam proses penyelesaian sengketa.
- c. Memperlancar serta memperluas akses ke pengadilan.
- d. Memberikan kesempatan bagi tercapainya penyelesaian sengketa yang menghasilkn

---

<sup>20</sup> Frans Hendra Winata, *Hukum Penyelesaian Sengketa (Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).9

<sup>21</sup> Suyud Margono, *ADR Dan Arbitrase Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2004).35

keputusan yang dapat di terima oleh semua pihak dan memuaskan

Selain itu budaya penyelesaian sengketa alternatif (APS) juga melekat pada masyarakat Indonesia, APS juga memiliki potensi pengembangan yang besar di Indonesia karena alasan berikut:<sup>22</sup>

- a. Faktor ekonomis: APS memiliki potensi sebagai sarana penyelesaian sengketa yang lebih ekonomis, baik dari sudut pandang biaya maupun waktu.
- b. Faktor lingkup pembahasan: APS memiliki kemampuan untuk membahas agenda masalah secara lebih luas, komprehensif dan fleksibel. Hal ini dapat terjadi karena para pihak yang bersengketa mengembangkan dan menetapkan aturan main sesuai dengan kepentingan dan kebutuhannya. APS berpotensi menyelesaikan konflik yang sangat kompleks (polisentris) yang disebabkan oleh substansi kasus yang problematik secara ilmiah (scientifically complex).
- c. Faktor pembinaan hubungan baik: APS yang mengandalkan cara-cara penyelesaian kooperatif sangat cocok bagi mereka yang menekankan pentingnya pembinaan hubungan baik antara manusia yang telah berlangsung maupun yang akan datang.

Penggunaan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) baik di luar maupun di dalam negeri telah menimbulkan kesan bahwa ada kelompok atau aliran pemikiran yang mengarah pada pengembangan APS dan dipandang sebagai domain perusahaan yang berbeda yang berasal dari sumber yang berbeda. dan masing-masing memiliki filosofi, budaya, dan kegunaan tertentu. Seiring berjalannya waktu,

---

<sup>22</sup> Suyud Margono.39

pengusaha berupaya mengembangkan mekanisme GSP sebagai mekanisme penyelesaian sengketa. Namun kini, dengan disahkannya UU No. 30 Tahun 1999, para pengusaha menyadari bahwa keputusan menang kalah di pengadilan belum tentu merupakan solusi terbaik dan keputusan tersebut menentukan tujuan umum bisnis sehingga tidak berjalan. Penyelesaian sengketa yang ditawarkan oleh pengadilan negeri, yang memenangkan satu pihak dan mengalahkan yang lain, dapat disebut sebagai metode penyelesaian sengketa, yang dapat berdampak negatif terhadap perkembangan bisnis pelaku ekonomi.<sup>23</sup>

Hal ini memungkinkan dalam Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) untuk menyelesaikan sengketa secara informal dan sukarela dalam kerjasama langsung antara kedua pihak yang bersengketa dan untuk mengidentifikasi kebutuhan dan kepentingan para pihak yang bersengketa (win-win solution). Banyak dari para aktor ini menginginkan perselisihan perdata yang muncul di antara mereka diselesaikan dengan win-win solution. Di sinilah APS lahir untuk memenuhi kebutuhan para pengusaha tersebut. Namun dalam perkembangannya, APS tidak hanya digunakan oleh para pemain komersial, kini APS banyak digunakan untuk memberikan jawaban. Perselisihan di Masyarakat.<sup>24</sup>

## **D. Tinjauan Umum tentang Mediasi**

### **1. Pengertian Mediasi**

Mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa telah dikenal luas dan menarik

---

<sup>23</sup> Frans Hendra Winata, *Hukum Penyelesaian Sengketa (Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional)*.12

<sup>24</sup> Frans Hendra Winata.13

minat banyak pakar. Menurut Pasal 1 Ayat 11 Permen No. 21 Tahun 2020, 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. Hal tersebut berbeda dengan proses litigasi ataupun arbitrase, mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa. Mediator hanya membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa yang dipercayakan kepadanya.<sup>25</sup> Mediasi mempunyai arti menengahi, yaitu menengahi pihak-pihak yang bersengketa. Beberapa pengertian mediasi sebagaimana dikutip di bawah ini.<sup>26</sup>

- a. Mediasi adalah intervensi dalam sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak berpihak, dan netral. Pihak ketiga ini tidak memiliki kekuatan untuk mengambil keputusan dan membantu para pihak yang berselisih mencapai kesepakatan secara sukarela untuk menyelesaikan masalah.
- b. Mediasi adalah suatu proses di mana pihak dengan bantuan seseorang atau beberapa orang secara sistematis menyelesaikan masalah untuk mencari alternatif dan mencapai penyelesaian yang memenuhi kebutuhan mereka.
- c. Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 menyatakan bahwa "Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara

---

<sup>25</sup> Susanti Adi Nugroho, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019).22

<sup>26</sup> Susanti Adi Nugroho.24-26

konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli."

- d. Menurut Peraturan Bank Indonesia/PBI No. 8/5/PB/2006, proses penyelesaian sengketa adalah proses di mana mediator membantu para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan sukarela untuk sebagian atau seluruh masalah yang disengketakan. Dari beberapa rumusan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian mediasi mengandung unsur-unsur sebagai berikut.
- a) Mediasi adalah sebuah proses penyelesaian sengketa berdasarkan asas kesukarelaan melalui suatu perundingan.
  - b) Mediator yang terlibat bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian.
  - c) Mediator yang terlibat harus diterima oleh para pihak yang bersengketa.
  - d) Mediator tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan selama perundingan berlangsung.
  - e) Tujuan mediasi adalah untuk mencapai atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa

Secara umum mediasi dapat diartikan upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak, tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antarpihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat. Dengan kata lain, proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan.

## **2. Prinsip-Prinsip Umum Mediasi**

Pelaksanaan mediasi harus didasarkan pada prinsip-prinsip umum, yaitu: Sukarela. Karena disini para pihak mempunyai kehendak yang bebas untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek sengketa, yang dimaksudkan agar kemudian hari tidak timbul keberatan-keberatan atas kesepakatan yang telah diambil dalam penyelesaian sengketa tersebut Independen dan Tidak Memihak. Dalam proses maupun hasil dari penyelesaian mediasi haruslah bebas dari pengaruh baik dari pihak sendiri maupun dari pihak mediator. Dalam proses mediasi seorang mediator haruslah netral.

a. Hubungan Personal Antar Pihak

Hubungan antar pihak diupayakan dapat selalu terjaga meskipun persengketaannya telah selesai.

b. Mediator

Mediator adalah orang/pejabat yang ditunjuk dari jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahannya. Tipe-tipe mediator:<sup>27</sup>

c. Mediator Jaring Sosial (Social Network Mediator)

Tokoh-tokoh masyarakat/informal misalnya: ulama atau tokoh agama, tokoh adat, tokoh pemuda dan lain-lain. Biasanya mempunyai pengaruh besar dalam masyarakat. Penyelesaian sengketa didasarkan nilai-nilai sosial yang berlaku: nilai keagamaan/religi, adat kebiasaan, sopan santun.moral dan sebagainya.

d. Mediator sebagai pejabat yang berwenang (Authoritative Mediator)

Tokoh formal, pejabat-pejabat yang mempunyai kompetensi dibidang sengketa yang ditangani.

---

<sup>27</sup> Munawar Iskandar, *Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi* (Jakarta: Universitas Terbuka, 2013).54

Disyaratkan orang yang mempunyai pengetahuan dengan sengketa yang ditangani.

- e. Mediator Independen (Independent Mediator)  
Mediator profesional, orang yang berprofesi sebagai mediator, mempunyai legitimasi untuk melakukan negosiasi-negosiasi dalam proses mediasi.
- f. Konsultasi hukum, pengacara, arbiter.  
Selain itu, konsultasi hukum adalah hal yang disarankan.

Dalam berbagai literatur ditemukan sejumlah prinsip mediasi. Prinsip dasar (basic principle) adalah landasan filosofis dari diselenggarakannya kegiatan mediasi. Prinsip atau filosofi ini merupakan kerangka kerja yang harus diketahui oleh mediator sehingga dalam menjalankan mediasi tidak keluar dari arah filosofi yang melatarbelakangi lahirnya institusi mediasi dari berbagai pengertian dan kajian-kajian literatur tentang mediasi dapat disimpulkan beberapa prinsip dari lembaga mediasi.<sup>28</sup>

- a. Mediasi bersifat sukarela

Pada dasarnya, para pihak setuju bahwa inisiatif penyelesaian sengketa melalui mediasi tunduk pada kekuatan mengikat dari kesepakatan hasil mediasi, yang didasarkan pada kekuatan kesepakatan menurut Pasal 1338 Kode Hukum Perdata.

- b. Lingkup sengketa pada prinsipnya bersifat keperdataan.

Di Indonesia, peraturan setingkat undang-undang yang mengatur mediasi adalah sengketa keperdataan. Sesuai dengan Pasal 30 ayat 2 UU No. 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak berlaku terhadap tindak pidana lingkungan hidup. Namun, ada

---

<sup>28</sup> Susanti Adi Nugroho, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*.43-44

kemungkinan bahwa tindak pidana tertentu dapat diselesaikan melalui proses penyelesaian di luar pengadilan. Ini sangat mungkin karena sifat sanksi pidana sebagai ultimum remedium. Selain itu, penyelesaian kasus keperdataan dengan indikasi pidana sering menggunakan penyelesaian kasus pidana di luar pengadilan.

Dalam penanganan kasus BLBI, misalnya, pemerintah berupaya menyelesaikan masalah tersebut terlebih dahulu melalui jalur luar pengadilan. Model penyelesaian perkara pidana di luar pengadilan sudah dikenal dalam hukum pidana, baik yang diatur dalam Pasal 82 KUHP ataupun perundang-undangan di luar KUHP, baik itu melalui mekanisme sanksi administratif ataupun penyelesaian perkara secara cepat, atau “schikking” oleh penyidik dengan dibayarnya maksimum denda dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan kalau penuntutan telah dimulai. Perkembangan secara internasional menunjukkan bahwa penyelesaian kasus pidana melalui jalur mediasi sudah semakin diterima. Hal itu terbukti semakin banyaknya negara yang termasuk dalam Uni Eropa menggunakan penyelesaian seperti ini.

c. Proses sederhana

Sifat sukarela dalam mediasi memungkinkan pihak untuk memilih mekanisme penyelesaian sengketa mereka sendiri. Dengan demikian, para pihak yang bersengketa tidak terikat dengan formalitas acara seperti yang terjadi dalam proses litigasi. Para pihak dapat memutuskan metode yang lebih sederhana daripada proses pengadilan yang formal. Jika kasus terus naik banding atau kasasi, penyelesaian sengketa melalui litigasi dapat memakan waktu bertahun-tahun. Penyelesaian sengketa melalui mediasi, di sisi lain, lebih singkat karena tidak ada banding atau metode lain.

Putusan bersifat final, yang berarti mereka memiliki kekuatan hukum yang tetap. Putusan tersebut tidak membutuhkan upaya hukum lanjutan, karena disebut "final". Dengan keluarnya putusan akhir, perselisihan diputuskan atau diakhiri. Istilah ini biasanya digunakan untuk menggambarkan keputusan terakhir pengadilan tentang hak para pihak untuk menyelesaikan semua masalah yang ada dalam suatu sengketa. Para pihak yang bersengketa harus tunduk dan menerapkan keputusan akhir tersebut.<sup>29</sup>

d. Menjaga kerahasiaan sengketa

Dalam proses mediasi, beberapa aspek legal harus diperhatikan, seperti faktor kerahasiaan. Para pihak yang tidak bermoral mungkin melihat proses ini sebagai kesempatan untuk mendapatkan informasi sebanyak mungkin sebelum memutuskan untuk berlitigasi. Selain itu, jika sebuah rahasia dianggap telah dibuka atau dibocorkan, para mediator juga mungkin mengalami keberatan atau tuntutan dari pihak yang terlibat. Perjanjian seperti itu akan memastikan bahwa mediator tidak dapat dituntut untuk rahasia yang diberikan selama proses sesuai dengan kode etik.

e. Mediator bersifat netral dan sebagai penengah

Dalam konteks ini, tugas seorang mediator hanyalah membantu proses berjalan, dan para pihak yang bersengketa tetap memiliki hak atas isinya. Mediator hanya memiliki wewenang untuk memastikan bahwa proses mediasi berlangsung atau tidak. Mereka tidak bertindak seperti juri atau hakim yang memutuskan apa yang salah atau benar bagi salah satu pihak atau memaksakan pendapat dan penyelesaian mereka kepada kedua belah pihak.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Susanti Adi Nugroho.45

<sup>30</sup> Moore S.P, *Proses Mediasi Di Luar Pengadilan* (Bandung: Citra Aditya, 2010).20-22

### 3. Tahapan proses Mediasi

Pada dasarnya proses mediasi di luar pengadilan tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan, melainkan lebih didasarkan pada pengalaman para praktisi mediasi, para praktisi mengemukakan tahapan proses mediasi berdasarkan pada pengalaman praktisi saat menjadi mediator. Menurut pendapat dari Moore tahapan harus lebih ekstensif dan mencakup tahapan proses mediasi yang dikemukakan dalam mengidentifikasi proses mediasi ke dalam dua belas tahapan, yaitu:

- a. Memulai hubungan dengan para pihak yang bersengketa (*initial contacts with the disputing parties*)

Pada dasarnya, hubungan awal mediator dengan para pihak dapat terjadi setidaknya melalui empat cara yaitu: (1) permintaan langsung dari satu atau para pihak, (2) tawaran oleh mediator kepada para pihak, (3) pengajuan oleh pihak sekunder dan, (4) penunjukan oleh yang berwenang. Jika para pihak telah sepakat untuk menunjuk dan menerima seseorang atau lebih sebagai mediator, maka mediator sudah dapat melakukan tugas-tugasnya. Namun jika hanya satu pihak yang meminta atau memprakarsai maka mediator harus mendekati pihak lain untuk meminta persetujuan dari pihak itu apakah dia berkenan menyelesaikan masalahnya dengan mediasi serta menerima diri sebagai mediator.

- b. Memilih strategi untuk membimbing proses mediasi (*selecting strategy to guide mediation*)

Mediator memberi wawasan kepada para pihak bahwa ada banyak cara untuk menyelenggarakan mediasi melalui beberapa pendekatan misalnya pendekatan informal dan formal, tertutup ketat, dan terbuka. Pilihan ini bergantung pada keinginan para pihak dan situasi sengketa. Pada tahap

awal, mediator mengadakan pertemuan dengan masing-masing pihak secara terpisah untuk memilih pilihan yang sesuai dengan keinginan atau kebutuhan masing-masing pihak. Selama pertemuan ini, mediator menjelaskan manfaat dan kekurangan dari masing-masing pendekatan. Setelah itu, para pihak sendiri yang membuat keputusan.

- c. Mengumpulkan dan menganalisis informasi latar belakang sengketa (*Collecting and analyzing Background Information*)

Mediator harus mengumpulkan dan menganalisis data dari berbagai informasi yang berkaitan dengan sengketa untuk mengidentifikasi pihak yang terlibat dalam sengketa, serta kepentingan masing-masing pihak. Mereka juga harus mengungkapkan dan menganalisis hubungan mereka sebelumnya dan saat ini. Ini dapat dikumpulkan sebelum proses mediasi dimulai atau segera setelah proses mediasi berjalan.

- d. Menyusun rencana mediasi (*Designing a Plan For Mediation*)

Salah satu tujuan penyusunan rencana mediasi adalah untuk mempertimbangkan atau menentukan jawaban atas pertanyaan. Membangun kepercayaan dan kerja sama para pihak (Membangun Kepercayaan dan Kerjasama) Seorang mediator dapat memulai proses mediasi dengan mengadakan pertemuan terpisah kepada para pihak sebelum pertemuan tatap muka dilakukan.

- e. Membangun kepercayaan dan kerja sama diantara para pihak (*Building Trust and Cooperation*)

Setelah para pihak menerima kehadiran seorang mediator atau lebih untuk membantu menyelesaikan sengketa mereka, mediator dapat memulai proses mediasi dengan mengadakan pertemuan terpisah dengan para pihak sebelum

pertemuan tatap muka langsung. Pada tahap ini mediator dapat memberikan wawasan kepada para pihak tentang mediasi, serta pada tahap ini mediator dapat melihat dan mempertimbangkan kesiapan mental dari para pihak untuk dipertemukan dalam pertemuan-pertemuan tatap muka langsung.

- f. Memulai sidang mediasi (*Beginning Mediation Session*)<sup>31</sup>

Dalam pertemuan pertama yang dihadiri secara menyeluruh oleh para pihak, mediator harus melakukan tiga hal penting. Pertama, mediator memperkenalkan diri sendiri kepada pihak atau kuasa hukum mereka. Kemudian, mediator menjelaskan definisi mediasi dan peran dan tanggung jawab mediator. Terakhir, mediator menekankan pentingnya aturan mediasi. Setelah memperkenalkan diri dan menjelaskan sifat proses mediasi serta hak-hak para pihak, mediator meminta kedua pihak untuk melakukan pernyataan pembukaan. Pernyataan pembukaan berisi latar belakang atau duduk perkara sengketa serta proposal penyelesaian dari sudut pandang masing-masing pihak. Mediator harus cermat mendengarkan pernyataan pembukaan dari para pihak karena dari pernyataan pembukaan ini mediator harus merumuskan masalah-masalah dan menyusun perundingan.

- g. Merumuskan masalah-masalah dan menyusun agenda (*Defining Issue and Setting Agenda*)

Sebagaimana disebutkan sebelumnya, mediator harus memiliki kemampuan untuk membantu para pihak menemukan masalah. Mediator dapat membuat agenda perundingan atau mediasi berdasarkan masalah yang ditemukan. Ada tiga cara yang dapat digunakan oleh mediator untuk

---

<sup>31</sup> Moore S.P. 23

mengidentifikasi masalah. Untuk memulai, mediator dapat mewawancarai kedua belah pihak secara terpisah sebelum mereka bertemu dalam pertemuan lengkap. Selanjutnya, mediator dapat meminta kedua belah pihak untuk menuliskan sengketa yang terjadi dari sudut pandang masing-masing. Terakhir, mediator dapat mengambil kesimpulan dari pernyataan pembukaan masing-masing pihak.

- h. Mengungkapkan kepentingan tersembunyi dari para pihak (*Uncovering Hidden Interest of the Disputing Parties*)<sup>32</sup>

Tidak jarang para pihak dalam sengketa menghadapi kesulitan untuk menjelaskan kepentingan mereka. Ini dapat terjadi karena mereka tidak menyadari kepentingan sebenarnya atau dengan sengaja menyembunyikannya untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar. Sudah jelas bahwa kemajuan dalam undang-undang akan terhambat oleh keadaan ini. Seorang mediator harus dapat mengungkapkan kepentingan tersembunyi dari masing-masing pihak. Yang pertama adalah pendekatan langsung, di mana mediator secara langsung menanyakan kepentingan salah satu pihak atau pihak. Ini dapat dilakukan dalam pertemuan terpisah.

Pendekatan kedua yang tidak langsung adalah dengan mendengarkan pernyataan pihak yang menunjukkan kepentingan. Mediator harus membaca ulang catatan mereka untuk mengetahui kepentingan tersembunyi masing-masing pihak.

- i. Mengembangkan pilihan-pilihan penyelesaian sengketa (*Assessing Options For Settlement*)

Ketika proses perundingan dimulai, para pihak yang bersengketa sering kali percaya bahwa

---

<sup>32</sup> Moore S.P. 24

mereka telah menemukan solusi untuk masalah mereka. Akibatnya, mereka cenderung mempertahankan bentuk penyelesaian masalah yang telah melekat pada pikiran mereka, meskipun penyelesaian ini tidak selalu dapat memuaskan pihak lain. Akibatnya, tugas mediator adalah untuk menemukan solusi untuk masalah lain.

j. Menganalisis pilihan-pilihan penyelesaian masalah

Pada tahap ini, para pihak dengan bantuan mediator menganalisis berbagai opsi pemecahan masalah yang mungkin dapat menyelesaikan sengketa. Para pihak juga menganalisis sejauh mana pilihan-pilihan ini dapat memuaskan atau memenuhi kepentingan mereka. Tugas mediator membantu para pihak dalam mengevaluasi opsi yang tersedia dan membantu mereka menentukan keuntungan dan kerugian dari menerima atau menolak suatu pemecahan masalah.<sup>33</sup>

k. Proses Tawar Menawar (*final Bargaining*)

Pada tahap ini, kedua belah pihak telah melihat potensi titik temu kepentingan mereka. Namun, masih ada perbedaan. Mereka masih harus lebih rinci dan jelas menjelaskan tempat kesamaan dan perbedaan. Pada tahap ini, kedua belah pihak bersedia berbicara satu sama lain tentang suatu masalah untuk mengimbangi keuntungan atau kerugian dari satu masalah. Mediator dalam situasi ini seharusnya membantu para pihak dalam membuat proposal hipotesis atau tentatif untuk mengevaluasi apakah penyelesaian masalah tertentu dapat dicapai.

l. Mencapai penyelesaian formal (*Achieving Formal Agreement*)

Setelah kedua belah pihak mencapai konsensus atau penyelesaian secara lisan atau lisan,

---

<sup>33</sup> Moore S.P. 25-26

persyaratan atau rumus penyelesaian lisan diikuti dengan penyelesaian formal. Dalam penyelesaian formal, para pihak secara resmi setuju bahwa mereka dapat menyelesaikan dan menyelesaikan sengketa dalam dokumen yang ditandatangani oleh para pihak dan mediator.<sup>34</sup>

#### 4. Keunggulan dan Tujuan Mediasi

Menurut Nurmaningsih Amsriani, ada beberapa keunggulan dari penyelesaian sengketa melalui mediasi.<sup>35</sup>

- a. *Voluntary*: Keputusan untuk bermediasi diserahkan kepada kesepakatan para pihak, Sehingga dapat dicapai suatu putusan yang benar merupakan kehendak para pihak.
- b. *Informal/Fleksibel*: Tidak seperti dalam proses litigasi (pemanggilan saksi, pembuktian, replik, duplik, dan sebagainya) proses mediasi sangat fleksibel. Kalau perlu para pihak dengan bantuan mediator dapat mendesain sendiri prosedur bermediasi.
- c. *Interest Based*: Penyelenggaraan mediasi tidak bermaksud mencari siapa yang benar atau salah, tetapi lebih untuk menjaga kepentingan masing-masing pihak.
- d. *Future Looking*: Karena lebih menjaga kepentingan masing-masing pihak, mediasi lebih menekankan untuk menjaga hubungan para pihak yang bersengketa kedepan, tidak berorientasi ke masa lalu.
- e. *Parties Oriented*: Dengan prosedur yang informal, maka para pihak yang berkepentingan dapat secara aktif mengontrol proses mediasi dan pengambilan penyelesaian tanpa terlalu bergantung kepada pengacara.

---

<sup>34</sup> Moore S.P.27

<sup>35</sup> Nurnaningsih Amriani, *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011). 29

- f. *Parties control*: Penyelesaian sengketa melalui mediasi merupakan keputusan dari masing-masing pihak. Mediator tidak dapat memaksakan untuk mencapai kesepakatan. Pengacara tidak dapat mengulur-ulur waktu atau memanfaatkan ketidaktahuan klien dalam hal beracara di pengadilan.

Sebagai salah satu bentuk APS (Alternatif Penyelesaian Sengketa), mediasi dapat memberikan beberapa keuntungan sebagai berikut:<sup>36</sup>

- a. Mediasi diharapkan dapat menyelesaikan sengketa dengan cepat dan relatif murah dibandingkan membawa perselisihan tersebut ke pengadilan atau arbitrase.
- b. Mediasi akan memfokuskan para pihak pada kepentingan mereka secara nyata dan pada kebutuhan emosi atau psikologis mereka, jadi bukan hanya pada hak-hak hukumnya.
- c. Mediasi memberikan kesempatan para pihak untuk berpartisipasi secara langsung dan secara informal dalam menyelesaikan permasalahan mereka.
- d. Mediasi memberikan para pihak kemampuan untuk melakukan kontrol terhadap proses dan hasilnya.
- e. Mediasi dapat mengubah hasil, yang dalam litigasi dan arbitrase sulit diprediksi, dengan suatu kepastian melalui konsensus.
- f. Mediasi memberikan hasil yang tahan uji dan akan mampu menciptakan saling pengertian yang lebih baik di antara para pihak yang bersengketa karena mereka sendiri yang memutuskannya.
- g. Mediasi mampu menghilangkan konflik atau permusuhan yang hampir selalu mengiringi setiap putusan yang bersifat mamaksa yang dijatuhkan oleh hakim di pengadilan atau arbiter pada arbitrase.

---

<sup>36</sup> Gatot Soematrono, *Arbitrase Dan Mediasi Di Indonesia* (Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama, 2006). 139

Apabila dibandingkan dengan penyelesaian melalui pengadilan atau litigasi yang bersifat formal, memaksa, memandang belakang serta bertujuan menentukan pihak mana yang menang dan kalah (win lose) berdasarkan alat-alat bukti yang dikemukakan oleh para pihak atau jaksa (dalam pidana), mediasi merupakan bentuk penyelesaian yang lebih bersifat informal, sukarela, memandang kedepan, bekerjasama atas dasar kepentingan guna menyelesaikan sengketa yang dapat menguntungkan kedua belah pihak (win-win solution). Dengan demikian, tujuan yang akan dicapai dalam penyelesaian sengketa melalui pengadilan sifatnya tegas dan kesimpulan pihak ketiga, yaitu hakim atau arbiter, berkenaan dengan masalah di waktu lalu akan menentukan hasilnya. Sedangkan tujuan penyelesaian sengketa melalui mediasi adalah untuk menghasilkan suatu rencana atau kesepakatan kedepan yang dapat diterima dan dijalankan oleh para pihak yang bersengketa untuk menerima konsekuensi dari putusan yang mereka buat dengan mengurangi kekhawatiran dan dampak negatif lainnya dari suatu konflik, karena para pihak yang bersangkutan telah dibentuk untuk mencapai konsensus melalui mediasi.

Adapun Mediasi sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa memiliki beberapa kelemahan.<sup>37</sup> Pertama, mediasi hanya dapat diselenggarakan secara efektif jika para pihak yang bersengketa memiliki kemauan atau keinginan untuk menyelesaikan sengketa secara konsensus. Kedua, Pihak yang tidak beritikad baik dapat memanfaatkan proses mediasi sebagai taktik untuk mengulur-ulur waktu penyelesaian sengketa, Ketiga, beberapa jenis kasus mungkin tidak dapat dimediasi, terutama kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah ideologis dan nilai dasar yang tidak menyediakan ruang

---

<sup>37</sup> Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011). 27

bagi para pihak untuk melakukan kompromi-kompromi. Keempat, mediasi dipandang tidak tepat untuk digunakan jika masalah pokok dalam sebuah sengketa adalah soal penentuan hak, karena sengketa soal penentuan hak karena seharusnya diputus oleh hakim, Sedangkan mediasi lebih tepat digunakan untuk menyelesaikan sengketa terkait kepentingan.

## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM ATR/BPN KENDAL**

#### **A. Gambaran Umum mengenai BPN Kendal**

##### **1. Sekilas tentang ATR/BPN Kabupaten Kendal**

Menurut peraturan perundang-undangan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas pemerintah di bidang pertanahan. Kantor Agraria adalah nama awal Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 mengatur tentang Badan Pertanahan Nasional.<sup>1</sup>

Fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabungkan dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo. Sejak 27 Juli 2016, jabatan kepala Badan Pertanahan Nasional sekarang dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang.<sup>2</sup>

ATR/BPN Kabupaten Kendal merupakan salah satu dari instansi vertikal dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang berkedudukan di Jawa Tengah yaitu di Kabupaten Kendal, Kantor BPN Kabupaten Kendal di pimpin oleh seorang Kepala Kantor Tanah. Pada periode tahun 2023 ini BPN Kabupaten Kendal di Pimpin Oleh Drs. Agung Taufik Hidayat, M.M. Setiap kegiatan yang dilaksanakan oleh ATR/BPN Kabupaten Kendal pertanggung jawabannya kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

---

<sup>1</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia, “Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015,” 2015.

<sup>2</sup> “Tugas Dan Fungsi BPN,” n.d., <https://www.detik.com/menteri-atr-bpn-apa-saja-tugas-dan-fungsinya>. Diakses pada 02/01/2023

Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah.

ATR/BPN Kabupaten Kendal berlokasi di Patebon Kendal, Purwokerto, di Jalan Kyai Tulus No. 63. Bagian depan bangunan ATR/BPN Kabupaten Kendal terletak di gedung utama, yang berfungsi sebagai kantor pelayanan dan loket. Selain itu, ada fasilitas tambahan seperti koperasi, ruang pertemuan, mushola, dan tempat ibadah untuk karyawan dan publik.<sup>3</sup>

## **2. Visi dan Misi ATR/BPN Kabupaten Kendal**

Visi dari ATR/BPN Kabupaten Kendal yaitu terselenggaranya pengelolaan pelayanan pertanahan yang berkualitas dengan mengutamakan pemberdayaan dan kemitraan Masyarakat. Dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal diantaranya:

- a. Melaksanakan dan menjabarkan reforma kebijakan peraturan dan perundangan dari pemerintah di bidang pertanahan sesuai kewenangan yang ada dalam lingkup Kabupaten Kendal.

ATR/BPN Kabupaten Kendal dalam melaksanakan reforma kebijakan juga memerlukan proses pembuatan peraturan yang jelas dan tegas untuk melindungi hak kepemilikan tanah, mencegah konflik atas pemanfaatan lahan, dan memastikan prosedur transparan dalam pengelolaan pertanahan.

- b. Meningkatkan kualitas pelayanan dan administrasi pertanahan.

Peningkatan ATR/BPN kabupaten Kendal selalu mengedepankan peningkatan dalam pelayanan administrasi yang baik untuk memenuhi harapan masyarakat.

---

<sup>3</sup> BPN Kendal, 'Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal - ATR/BPN', Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, 2021 <https://kab-kendal.atrbpn.go.id/> Diakses Pada 7/03/2024.

- c. Mengupayakan pengembangan dan inovasi pelayanan.  
BPN Kabupaten Kendal terus berupaya meningkatkan kualitas, efisiensi dan relevansi dari layanan untuk memastikan kepuasan masyarakat.
- d. Melaksanakan penyediaan informasi pertanahan bagi keperluan Masyarakat, pembangunan, dan investasi di Kabupaten Kendal.  
Penyediaan informasi pertanahan dari ATR/BPN Kabupaten Kendal adalah bertujuan agar mendukung aspirasi masyarakat, memberikan dukungan terhadap pengelolaan pertanahan.<sup>4</sup>

### **3. Tugas Pokok dan Fungsi ATR/BPN Kabupaten Kendal**

Menurut Pasal 4 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) ditugaskan untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria, pertanahan, dan tata ruang. Untuk melakukan tugasnya, Kementerian ATR menjalankan fungsi sebagai berikut:

- a. Perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
- b. Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;

---

<sup>4</sup> BPN Kendal, "Web ATR/BPN Kendal," kabkendal.atrbpn, 2023, <https://kab-kendal.atrbpn.go.id/>.Diakses pada 07/02/2024

- c. Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- d. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- e. Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
- e. Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Sedangkan, Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional menetapkan bahwa BPN bertanggung jawab untuk menjalankan fungsi pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan

Untuk melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;

- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.<sup>5</sup>

#### **4. Struktur Organisasi ATR/BPN Kabupaten Kendal**

Setiap instansi, baik pemerintah maupun swasta, memiliki struktur organisasi untuk membantu mereka bekerja dengan baik, mencegah kesalahan, dan memberikan kejelasan.<sup>6</sup> Kantor ATR/BPN Kabupaten Kendal juga terdapat struktur organisasi, gambaran struktur organisasi juga mengacu pada pasal 32 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, berikut ini struktur organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal

---

<sup>5</sup> BPN Palu, 'Tugas Dan Fungsi | Kantor Pertanahan Kota Palu', Atrbpnkotapalu, 2022 <https://www.atrbpntapalu.com> Diakses pada 7/03/2024.

<sup>6</sup> Farida Habibah, "Rancangan Enterprises Architecture Sistem Informasi Pelayanan Publik Pada BPN Kota Pekanbaru Menggunakan TOGAF ADM" (UIN Syarif Kasim Riau, 2020).<sup>9</sup>

**Gambar 3.1 Struktur organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal**



(Sumber: Website BPN Kendal Maret 2024)

Struktur organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yaitu di pimpin oleh Kepala Kantor yang membawahi satu subbagian tata usaha dan lima seksi kelompok kerja yaitu seksi survei dan pemetaan, seksi penetapan hak dan pendaftaran, seksi penataan dan pemberdayaan, seksi pengadaan tanah dan pengembangan dan seksi pengendalian dan penanganan sengketa.<sup>7</sup>

Kantor pertanahan dipimpin oleh seorang kepala kantor. Kepala kantor adalah unsur pelaksana di Tingkat Kantor Pertanahan di wilayah kabupaten/Kota yang bertanggung jawab memimpin Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam wilayah provinsi yang bersangkutan. Dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya Kepala kantor pertanahan dibantu oleh:

1. Sub Bagian Tata Usaha

---

<sup>7</sup> Devvy Nurvica, “Analisis Kinerja Pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Dalam Melaksanakan Sertifikasi Tanah Negara Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria” (Universitas Sultan Agung Tirtayasa Serang, 2016).54

Mempunyai tugas memberikan sebuah layanan administratif kepada semua satuan organisasi di kantor pertanahan, serta menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program dan peraturan perundang-undangan.

2. Seksi Survei dan Pemetaan

Seksi Survei dan Pemetaan mempunyai tugas untuk melakukan survei, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan, perataan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan atau wilayah, pemetaan tematik dan survei potensi tanah, penyiapan pembinaan surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah.<sup>8</sup>

3. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

Mempunyai tugas untuk menyiapkan bahan - bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka pemberian, perpanjangan dan pembaruan hak tanah, pengadaan tanah, perijinan, pendataan dan penerbitan berkas tanahhak; pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah serta pembinaan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT).

4. Seksi Bidang Penataan dan Pemberdayaan

Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai tugas menyiapkan sebuah bahan dan melakukan penatagunaan tanah, *landreform* konsolidasi tanah, penataan pertanahan di wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, serta perbatasan dan wilayah tertentu lainnya.

5. Seksi Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan

Seksi Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan mempunyai tugas untuk menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan dalam pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat.

---

<sup>8</sup> Devvy Nurvica. 56

6. Seksi Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa<sup>9</sup>

Seksi Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa mempunyai tugas untuk menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan pelaksanaan penanganan sengketa konflik dan perkara pertanahan.

**B. Peran ATR/BPN Kabupaten Kendal dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan**

ATR/BPN Kabupaten Kendal berperan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi. Adapun peranan sebagai mediator pada saat mediasi yaitu memimpin diskusi, memelihara atau menjaga aturan-aturan perundangan, mendorong para pihak untuk menyampaikan masalah dan kepentingan secara terbuka, mendorong para pihak agar menyadari bahwa sengketa bukan pertarungan yang harus dimenangkan tetapi diselesaikan, mendengar, mencatat dan mengajukan pertanyaan, membantu para pihak mencapai titik temu.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi ini menggunakan sebuah tipe mediator yaitu mediator Authoritative. Tipe mediator authoritative ini berusaha membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan perbedaan-perbedaan dan memiliki posisi yang kuat sehingga mereka memiliki potensi atau kapasitas untuk mempengaruhi hasil akhir sebuah proses mediasi.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan juga mengatur

---

<sup>9</sup> Devvy Nurvica.58

kewenangan mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Terobosan baru yang dilakukan oleh pemerintah adalah kewenangan Badan Pertanahan Nasional untuk menyelesaikan sengketa atau konflik. Hal ini dilakukan untuk mencegah banyak perkara masuk ke pengadilan, atau setidaknya untuk mengurangnya.<sup>10</sup>

Adanya Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan suatu sengketa pertanahan merupakan sebuah bentuk implementasi dari fungsi pemerintah dalam menjalankan konsep negara hukum dalam hal ini adalah negara kesejahteraan. Berdasarkan konsep negara kesejahteraan pemerintah juga ikut terlibat aktif dalam kehidupan ekonomi dan sosial masyarakat untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan juga menjaga ketertiban dan keamanan.

Untuk mewujudkannya, negara diberi kewenangan untuk berpartisipasi secara aktif atas inisiatif sendiri terutama dalam hal-hal yang sifatnya penting.<sup>11</sup> Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan penyelesaian kasus Pertanahan dan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Penyelesaian Kasus Pertanahan, penyelesaian sengketa dilaksanakan berdasarkan inisiatif kementerian atau pengaduan masyarakat. Pelaksanaan penyelesaian sengketa didasarkan pada inisiatif kementerian sebagai dasar pelaksanaan Penyelesaian Sengketa membawa implikasi

---

<sup>10</sup> M.arba and Wira Sahnun, "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan," *Jurnalius* 7, no. 3 Desember (2019),5

<sup>11</sup> Ni Putu Riyani Kartika Sari, "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Terkait Inisiatif Kementerian Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan," *Jurnal Ilmu Hukum*, n.d. 5-6

pada adanya upaya aktif bagi Kementerian Agraria/Badan Pertanahan Nasional untuk mengetahui keberadaan-keberadaan konflik yang ada di masyarakat.

Dengan demikian, BPN harus memenuhi tugas dan kewenangannya dalam menjalankan fungsi pemerintah di bidang pertanahan. Salah satu kewenangannya adalah menyelesaikan sengketa pertanahan melalui inisiatif kementerian, yang merupakan bagian dari upaya negara untuk menjamin terwujudnya konsep negara hukum.<sup>12</sup>

### **1. Jumlah Kasus yang Masuk dan Yang Berhasil Diselesaikan di BPN Kabupaten Kendal**

ATR/BPN Kabupaten Kendal telah banyak melakukan kegiatan mediasi sebagai salah satu upaya penyelesaian permasalahan sengketa tanah yang ada pada wilayah Kabupaten Kendal dengan adanya aturan-aturan hukum yang diberlakukan akan memperjelas dan mempermudah kerja dan upaya ATR/BPN Kabupaten Kendal dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi tersebut.

Dalam hal melakukan mediasi ATR/BPN Kabupaten Kendal itu sangat baik kontribusinya, karena menangani beberapa mediasi yang dilakukan kepada masyarakat yang membutuhkan. Dimana nantinya Badan Pertanahan Nasional akan menjadi pihak ketiga dalam penyelesaian sengketa mediasi dalam hal ini adalah mediator. Penerapan pelaksanaan mediasi yang dilakukan pada ATR/BPN Kendal dari tahun 2022 sampai dengan tahun 2024 terdiri sebagai berikut :

---

<sup>12</sup> Baiq Hana Sulhia, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Non Litigasi Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional"(Kota Mataram:Universitas Mataram).3

Tahun	Sengketa Yang Ditangani	Mediasi	Jenis Sengketa	Keterangan
2022	3	2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengurusan sertifikat tanah sebagai pengganti Letter C dan Letter D.</li> <li>2. Sengketa Waris</li> <li>3. Masalah biaya pengurusan tanah</li> </ol>	2 kasus selesai sepakat damai, 1 kasus lanjut di pengadilan.
2023	5	3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sengketa waris 2</li> <li>2. Batas kepemilikan tanah</li> <li>3. Sengketa tanah peninggalan kolonial dengan penguasaan yang tidak jelas</li> <li>4. Sengketa Hak Milik</li> </ol>	3 kasus selesai secara mediasi, 2 kasus selesai dengan negosiasi
2024	2	1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sengketa Waris</li> <li>2. Sengketa batas kepemilikan tanah</li> </ol>	1 mediasi, 1 kasus lanjut dalam pengadilan

(Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Per 15 Februari 2024)<sup>13</sup>

Menurut data diatas, proses mediasi di BPN Kendal sudah cukup optimal karena jumlah kasus

---

<sup>13</sup> BPN Kendal, "Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal - ATR/BPN."

sengketa yang telah berhasil diselesaikan dari pada yang gagal di mediasi. Proses penyelesaian kasus yang diselesaikan secara mediasi bisa dikategorikan gagal dalam menyelesaikan kasus tersebut di karenakan setiap penggugat dan tergugat tidak menerima hasil keputusan yang disepakati karena masing-masing pihak merasa benar dan tidak mau mengalah.

Hal ini juga disampaikan dalam wawancara penulis dengan oleh Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan Bapak Rokhedi Susanto,A.Ptnh. yang menjelaskan bahwa dalam menyelesaikan masalah sengketa pertanahan sudah berupaya maksimal dalam menjalankan sesuai dengan prosedur amanat undang-undang akan tetapi dikarenakan masing-masing pihak yang menggugat dan tergugat tidak mau mengalah dan juga dalam melaksanakan mediasi ada salah satu pihak yang tidak datang maka dari pihak BPN Kendal tidak mempunyai upaya paksa agar para pihak mau menghadiri pelaksanaan mediasi, dan cara penyelesaian satu-satunya adalah jalur litigasi. (wawancara 1 Maret 2024).<sup>14</sup>

Mempedomani hasil wawancara dengan Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan Bapak Rokhedi Susanto,A.Ptnh bahwa penyelesaian kasus sengketa tanah sebenarnya tidak banyak diselesaikan oleh pihak BPN dikarenakan masing-masing pihak tidak mau mengalah sedangkan kekuatan hukum BPN tidak bisa secara tegas memutuskan perkara tersebut dan apabila masing-masing pihak tidak mau mengalah maka jalur satu-satunya ke litigasi atau

---

<sup>14</sup> A.Ptnh. Rokhedi Susanto, "Wawancara Dengan Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan" (Kendal, 2024). Pada Hari Jumat Tanggal 1 Maret 2024.

penyelesaian sengketa tanah tersebut diselesaikan di dalam pengadilan. (wawancara 1 Maret 2024).<sup>15</sup>

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kelompok Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan Bapak Rokhedi Susanto, A.Ptnh juga menganalisis sejumlah pengaduan kasus sengketa tanah dalam masyarakat yang masuk pada tahun 2022 sebanyak 3 pengaduan, 2023 sebanyak 5 pengaduan, dan 2024 jumlah pengaduan yaitu ada 2 dan juga memberikan keterangan berupa yang berwenang menyelesaikan sengketa tersebut jawabannya adalah berdasarkan tupoksinya petugas ialah Kasi dan Kasubsi. Untuk menjadi seorang mediator tidak seluruh kepala seksi dapat menjadi mediator dalam sebuah permasalahan sengketa tanah, akan tetapi yang menjadi mediator ialah yang telah mendapatkan kewenangan karena posisi mereka dalam menangani sengketa tanah tersebut. (wawancara 1 Maret 2024).<sup>16</sup>

Adapun penjelasan mengenai prosedur proses mediasi di Kantor BPN/ATR Kabupaten Kendal adalah sebagai berikut:

#### 1. Pengaduan

Pengaduan disampaikan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dapat berupa mengenai pengaduan secara tertulis dan online. Pengaduan ini paling sedikit memuat identitas pengadu, dokumen pendukung dan uraian singkat kasus.

#### 2. Menelaah

Setelah pengaduan diadministrasikan maka selanjutnya ditangani oleh pejabat yang bertanggung

---

<sup>15</sup> Rokhedi Susanto. Wawancara, 2024.

<sup>16</sup> Rokhedi Susanto. Rokhedi "Wawancara Dengan Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan." 2024 Pada Hari Jumat Tanggal 1 Maret 2024.

jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara selanjutnya melakukan pengumpulan data. Keterangan dari Saksi. Setelah pelaksanaan kegiatan pengumpulan data tersebut dikumpulkan pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara melakukan analisis.<sup>17</sup>

### 3. Pemanggilan

Selanjutnya pemanggilan para pihak yang bersengketa untuk melakukan proses mediasi yang akan dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dengan mengirim undangan kepada para pihak. Jika salah satu pihak menolak untuk dilakukannya mediasi atau mediasi batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu 30 hari, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan

### 4. Upaya mediasi

Apabila para pihak bersedia untuk melakukan mediasi maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak.

### 5. Negosiasi Akhir

Para pihak melakukan negosiasi akhir, yang menegaskan ketegasan mereka tentang opsi yang disepakati untuk menyelesaikan sengketa. Hasil dari tahap ini adalah keputusan penyelesaian sengketa, yang merupakan kesepakatan antara para pihak yang bersengketa. Pilihan, hak, dan kewajiban yang

---

<sup>17</sup> Rosiana, "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi." 7

diterima oleh masing-masing pihak tercakup dalam kesepakatan tersebut pada pokoknya.

#### 6. Kesepakatan

Berita Acara Mediasi mencatat semua kegiatan mediasi. Perjanjian tertulis mengandung kesepakatan para pihak dan ditandatangani oleh mediator dan para pihak. Pernyataan tertulis harus dibuat oleh para pihak jika mereka diwakili oleh kuasa hukum. Pernyataan ini harus menunjukkan persetujuan mereka atas kesepakatan tersebut. Perjanjian perdamaian dapat dikuatkan dengan akta perdamaian yang dibuat di depan notaris dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat. Sebuah laporan harus dibuat tentang hasil dari setiap mediasi. Jika tidak ada kesepakatan selama proses mediasi, masing-masing pihak memiliki hak untuk mengajukan masalah sengketa mereka ke pengadilan.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Rosiana.8

**BAB IV**  
**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH**  
**MELALUI MEDIASI DI KANTOR ATR/BPN**  
**KABUPATEN KENDAL**

**A. Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor ATR/BPN Kabupaten Kendal**

Penyelesaian sengketa pertanahan yang diselesaikan melalui mediasi dilakukan oleh BPN Kabupaten Kendal sudah terlaksana mulai dari tahun 2006 hingga saat ini. BPN Kabupaten Kendal berperan sebagai mediator, yang ditangani oleh seksi pengendalian dan penanganan sengketa.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi di BPN Kabupaten Kendal dapat dikatakan berhasil jika para pihak mempunyai posisi tawar-menawar yang setara dan mereka masih menghargai hubungan baik antara mereka dimasa depan, indikator keberhasilan adalah bahwa mediasi yang dilakukan atau yang dilaksanakan berakhir dengan damai tanpa ada perkelahian antara kedua belah pihak dan juga para kedua belah pihak menerima keputusan untuk berakhir secara damai dalam hal ini dapat disimpulkan berhasil itu adalah keputusan yang telah disepakati kedua belah pihak melalui perantara mediator berakhir dengan kata damai dan ditandatangani dengan berita acara yang telah dikasih oleh BPN Kabupaten Kendal.<sup>1</sup>

Penyelesaian sengketa pertanahan yang terlaksana di BPN Kabupaten Kendal dapat dikatakan bahwa kinerjanya sudah cukup efektif disebabkan lebih dari setengah kasus pertahunnya yang telah terselesaikan melalui mediasi. Hal ini dapat dilihat dari tingkat

---

<sup>1</sup> Muhammad Reza Pahlevi, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar)” (UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2021).48

keberhasilan mediasi yang dilaksanakan oleh BPN Kabupaten Kendal. Dari data yang diperoleh dari kantor Pertanahan Kabupaten Kendal adapun jumlah kasus yang masuk dan yang berhasil diselesaikan di BPN Kabupaten Kendal yaitu tercatat jumlah kasus yang masuk dari tahun 2022, 2023, dan 2024 sebanyak 10 kasus dan dari kasus tersebut tercatat 6 kasus yang berhasil diselesaikan secara mediasi di BPN Kabupaten Kendal.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Rokhedi Susanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan BPN Kendal “diantara banyak sengketa yang telah diselesaikan melalui proses mediasi di BPN Kabupaten Kendal, ada beberapa faktor yang dapat menentukan tingkat keberhasilan proses tersebut. Salah satu faktor tersebut adalah adanya itikad baik dari kedua belah pihak untuk menyelesaikan sengketanya melalui proses mediasi, kedua belah pihak harus memiliki niat baik untuk menyelesaikan masalah tanpa menimbulkan permusuhan yang berlarut-larut, dan masing-masing pihak harus memiliki keinginan untuk menyelesaikan masalah guna tercapainya kesepakatan. (1 Maret 2024).<sup>2</sup>

Keberhasilan mediasi juga didorong oleh kemampuan mediator untuk membantu para pihak menyelesaikan sengketa mereka. Kemampuan mediator mencakup pemahaman dan penguasaan konsep dan strategi mediasi serta pemahaman mendalam tentang substansi masalah yang menjadi subjek perselisihan. Tingkat keberhasilan mediasi juga meningkat ketika mediator bersifat netral dan tidak memihak. Mediator yang netral dan tidak memihak dapat memberikan rekomendasi yang bijak, tidak memihak kepada salah

---

<sup>2</sup> Rokhedi Susanto, “Wawancara Dengan Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan.”2024 Pada Hari Jumat Tanggal 1 Maret 2024.

satu pihak. Hal-hal tersebutlah yang dapat menjadi faktor pendorong tingkat keberhasilan mediasi ini.

Tingkat keberhasilan mediasi ini juga dipengaruhi oleh beberapa hal. Mediasi dianggap berhasil ketika para pihak mencapai kesepakatan untuk melakukan perdamaian. Hal tersebut lah yang menyebabkan masyarakat lebih memilih menyelesaikan sengketa melalui jalur mediasi di BPN Kabupaten Kendal.<sup>3</sup>

Pada dasarnya, pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal menetapkan prosedur proses pelaksanaan mediasi yang harus diikuti oleh setiap pihak yang ingin melakukan mediasi. Prosedur ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa setiap sengketa, konflik, dan masalah pertanahan yang datang ke Kantor Pertanahan dapat diselesaikan secara efektif dan memuaskan semua pihak yang terlibat.<sup>4</sup>

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan mengatur bagaimana Badan Pertanahan Nasional menangani sengketa kepemilikan tanah. Untuk menyelesaikannya, Badan Pertanahan Nasional memulai dengan menerima pengaduan masyarakat, mengumpulkan data, menganalisis sengketa, dan melakukan pemeriksaan lapangan. Jika terbukti ada kesalahan administrasi, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan keputusan untuk menyelesaikan sengketa, yaitu Keputusan Pembatalan Hak atau

---

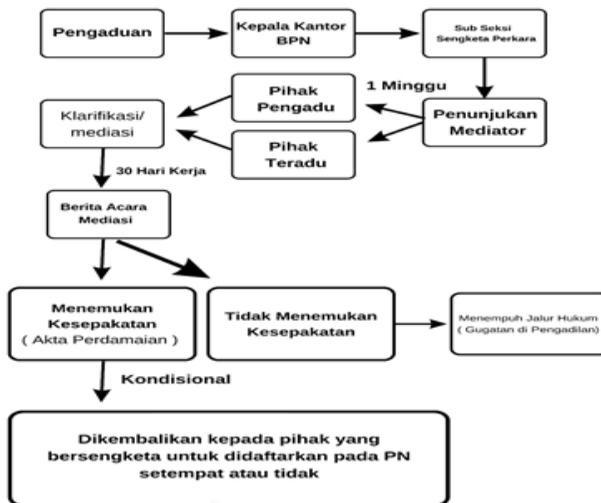
<sup>3</sup> Ade Sinta and Devi Siti Hamzah Marpaung, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang)."69

<sup>4</sup> Rosiana, "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi," *Jurnal Rechten : Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia* 4, no. 2 (2022).  
5

Keputusan Pembatalan Sertipikat. BPN juga bertindak sebagai mediator antara para pihak yang bersengketa.<sup>5</sup>

Melalui Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi jo PERMEN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Adapun prosedur atau proses mediasi yang ada di Kantor Pertanahan Kendal yaitu:

Tabel 4.1 Pola Pelaksanaan Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal



(Sumber BPN Kabupaten Kendal)

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Rokhedi Susanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara

<sup>5</sup> T Sitohang, E., & Siambaton, "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah," *Jurnal Hukum Patik* 10, no. 1 (2021). 61

Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal, Beliau menyampaikan bahwa jalur mediasi digunakan sebagai langkah awal oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal dalam menyelesaikan berbagai macam permasalahan tanah, akan tetapi jika kedua belah pihak tidak menemukan kesepakatan, maka disarankan bagi pihak yang mengajukan pengaduan untuk menempuh jalur hukum dengan cara mengajukan gugatan di pengadilan. (wawancara 1 Maret 2024).<sup>6</sup>

Proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di kantor pertanahan Kabupaten Kendal merupakan alternatif yang cukup diminati dalam menyelesaikan masalah terkait kepemilikan tanah. Sementara itu, terdapat beberapa hal penting yang perlu dianalisis diantaranya:

### **1. Ditinjau dari Sisi Aturan**

Pada dasarnya, Pengaturan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi diatur dalam Pasal 6 hingga Pasal 42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yang sejatinya mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria atau pertanahan, berwenang untuk menyelesaikan sengketa tanah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Bagaimana Penyelesaian Kasus Pertanahan.<sup>7</sup>

Untuk menyelesaikannya, Badan Pertanahan Nasional memulai dengan menerima pengaduan

---

<sup>6</sup> Rokhedi Susanto, "Wawancara Dengan Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan." Pada Hari Jumat Tanggal 1 Maret 2024

<sup>7</sup> RI, "Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia No 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan."

masyarakat, mengumpulkan data, menganalisis sengketa, dan melakukan pemeriksaan lapangan. Jika terbukti ada kesalahan administrasi, BPN menerbitkan keputusan untuk menyelesaikan sengketa, yaitu Keputusan Pembatalan Hak atau Keputusan Pembatalan Sertipikat. BPN juga bertindak sebagai mediator antara para pihak yang bersengketa.<sup>8</sup>

Penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yaitu penyelesaian melalui mediasi, dimana dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa penyelesaian kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal merupakan lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan serta melaksanakan tugas penyelesaian sengketa pertanahan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan BPN. Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh BPN perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Mediasi adalah alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri waktu penyelesaian sengketa yang disengketakan, terstruktur, berorientasi kepada tugas dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang

---

<sup>8</sup> Sitohang, E., & Siambaton, "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah."62

membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama.<sup>9</sup>

Pola penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi sudah diterapkan dalam PerMen Agraria 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.<sup>10</sup>

## 2. Praktik di Lapangan

Berdasarkan praktik di lapangan, proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal merupakan langkah yang penting untuk mencapai solusi yang dapat diterima dan adil bagi semua pihak yang terlibat. Keuntungan utama dari penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di kantor pertanahan adalah prosesnya yang efektif dibandingkan dengan jalur peradilan, akan tetapi dalam prosesnya memiliki berbagai tantangan dan peluang yang perlu dipertimbangkan.<sup>11</sup> Adapun beberapa hal yang dapat menjadi pertimbangan:

- a. Keterbatasan Sumber Daya

---

<sup>9</sup> Maryam Abdullah dan Titin Samsudin, "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi," *Jurnal Hukum Islam* 4, no. 1 (2023). 2

<sup>10</sup> Maryam Abdullah dan Titin Samsudin. 3

<sup>11</sup> Sitti Fauziah, "Peran Lembaga Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kantor Pertanahan Surakarta" (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, n.d.).9

Salah satu tantangan utama praktik di lapangan dalam penyelesaian sengketa tanah di BPN adalah keterbatasan sumber daya, baik dari segi personil maupun fasilitas. Hal ini dapat memperlambat proses penyelesaian sengketa dan menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak yang terlibat.

b. Kompleksitas Peraturan

Masalah hukum dan peraturan yang kompleks terkait sengketa tanah juga menjadi tantangan dalam penyelesaian di BPN. Para pihak yang bersengketa mungkin membutuhkan bantuan ahli hukum untuk memahami dan menavigasi berbagai regulasi yang berlaku.

c. Keterlibatan Pihak Ketiga

Berdasarkan penyelesaian sengketa tanah melalui BPN melibatkan pihak ketiga seperti halnya pengacara atau mediator. Hal ini dapat menambah kompleksitas dan biaya dalam proses penyelesaian sengketa.

d. Kesesuaian Pihak

Penyelesaian permasalahan sengketa tanah di BPN, diperlukan kesesuaian dari kedua belah pihak untuk mencapai kesepakatan. Jika salah satu pihak tidak bersedia berunding secara damai, proses penyelesaian sengketa dapat menjadi lebih sulit.

e. Transparansi dan Akuntabilitas

Penting untuk memastikan bahwa proses penyelesaian sengketa tanah di BPN dilakukan secara transparan dan akuntabel, sehingga keputusan yang diambil dapat dipertanggungjawabkan dan adil bagi semua pihak yang terlibat.

### 3. Sisi Keberhasilan

Keberhasilan mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dapat dilihat dari kasus sengketa tanah yang berhasil di mediasi. Faktor yang dapat mendorong tingkat keberhasilan dari mediasi ini yaitu, adanya itikad baik dari pihak untuk menyelesaikan sengketanya melalui jalur mediasi. Para kedua belah pihak harus saling menghargai dan berkeinginan untuk menyelesaikan persoalan tanpa niat permusuhan dimasa yang akan datang. Kemampuan mediator dalam membantu para pihak menyelesaikan sengketanya juga sebagai faktor pendukung untuk keberhasilan mediasi. Kemampuan mediator tidak saja berupa pemahaman dan penguasaan terhadap konsep, skill dan teknik mediasi, tetapi juga mengenai substansi masalah yang menjadi objek sengketa.

Oleh hal ini, mediator haruslah bersifat netral dan tidak berhak memihak kepada salah satu pihak dan dapat memberikan saran dan anjuran yang bijak, tidak memihak kepada salah satu pihak, misalnya pada saat posisi tawar-menawar mediator dapat menawarkan posisi tawar-menawar yang setara sehingga para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketanya melalui jalur mediasi tersebut. Hal-hal tersebutlah yang dapat menjadi faktor pendorong tingkat keberhasilan mediasi ini.<sup>12</sup>

Tingkat keberhasilan mediasi ini juga dipengaruhi oleh beberapa hal. Mediasi dapat dikatakan berhasil jika dilihat dari adanya kesepakatan antara kedua belah pihak melakukan perdamaian. Namun, di kantor Pertanahan Kabupaten Kendal ini termasuk normal dan berjalan baik bagi masyarakat yang ingin melakukan penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Republik Indonesia, "Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016" (2016).

<sup>13</sup> Muhammad Reza Pahlevi, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar)." 67

Kantor Pertanahan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah membantu para pihak bersengketa berperan sebagai jembatan untuk menyelesaikan masalah pertanahan yang terjadi. Peran mediator dapat berjalan dengan maksimal apabila kedua pihak yang bersengketa sama-sama sepakat dengan hasil musyawarah kedua pihak yang bersengketa. Sebaliknya apabila kedua pihak yang bersengketa tidak menemukan kesepakatan mediasi dalam hal ini dapat dikatakan gagal. Hal tersebut sesuai dengan teori yang dikemukakan Soerjono Soekanto yang berpendapat bahwa, peran merupakan aspek yang dinamis dari kedudukan (status). Apabila seseorang melakukan hak dan kewajiban sesuai dengan kedudukannya, maka hal ini berarti ia menjalankan suatu peran. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal mempunyai kedudukan (status) dalam penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Kendal.<sup>14</sup>

## **B. Analisis Faktor Penghambat Proses Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah di Kantor BPN/ATR Kabupaten Kendal**

Berdasarkan hasil penelitian penulis pada Kantor Badan Pertanahan Nasional/ATR Kendal dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan Non Litigasi oleh mediator melalui mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang memiliki banyak keuntungan dan berhasil di selesaikan, namun demikian dalam penyelesaian sengketa pertanahan pada Kantor Badan Pertanahan Provinsi Maupun Kabupaten Kendal ternyata masih ada juga yang tidak berhasil diselesaikan

---

<sup>14</sup> Syaron Brigette Lantaeda, "Peran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Dalam Penyusunan RPJMD Kota Tomohon," *Jurnal Administrasi Publik* 4, no. 048 (2017). 2

hal ini disebabkan adanya kendala-kendala merupakan faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi, atau mencegah pencapaian sasaran. yang dihadapi oleh BPN sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan dimaksud.

Didalam suatu permasalahan tentunya terdapat berbagai kendala yang bersifat berat maupun ringan. Namun saat terjadinya hambatan tentunya ada sebuah solusi. Hambatan dan solusi BPN dalam melaksanakan mediasi penyelesaian sengketa pertanahan yaitu:

- 1. Banyaknya jumlah pelayanan yang ada di Badan Pertanahan Kendal.**

Badan Pertanahan Nasional tidak hanya memiliki tugas untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, akan tetapi memiliki tugas yang tidak kalah penting dalam proses pengurusan tanah seperti Informasi Ketersediaan Tanah, Pertimbangan Teknis Pertanahan, Pengukuran A Bidang Tanah dan Kawasan, Penetapan Hak Atas Tanah, Pendaftaran Keputusan Hak Atas Tanah, Pengelolaan Pengaduan sehingga sumber daya manusia yang seharusnya bisa terlibat dalam penyelesaian konflik sengketa harus membantu sektor pelayanan yang tidak kalah penting dalam tugas badan pertanahan nasional. Solusi dari kendala banyaknya jumlah pelayanan yang ada di Badan Pertanahan Kendal adalah badan pertanahan Kendal harus mampu memperkuat tim yang membidangi sengketa tanah agar fokus dan mampu menyelesaikan sengketa tanah di badan pertanahan nasional Kendal secara tepat dengan cara menambah sumber daya secara kuantitas dan kualitas seperti contoh penambahan personil dan kelengkapan teknologi.

## **2. Ketidakhadiran hadiran para pihak dalam pelaksanaan mediasi.**

Ketika pihak tidak hadir untuk memenuhi undangan, maka mediator menawarkan kepada salah satu pihak yang hadir apakah akan diupayakan lagi atau tidak, jika tidak maka akan dihentikan tetapi jika masih meminta untuk diupayakan mediasi kembali, maka mediator dan pihak Kantor Pertanahan akan mengupayakan sekali lagi.

Menurut informasi yang diperoleh penulis dari wawancara dengan Bapak Rokhedi Susanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan BPN Kendal, Mediasi tidak dapat dilakukan jika salah satu pihak tidak hadir, biasanya, pihak pelapor tidak mau hadir, dan Kantor Pertanahan tidak bisa melakukan upaya paksa untuk membuat kedua pihak hadir. (wawancara 1 Maret 2024).<sup>15</sup>

Solusi yang dapat dilakukan BPN yaitu dengan memberikan kembali undangan kepada pihak-pihak yang bersengketa dan pihak- pihak lain yang terkait. Selanjutnya saat berlangsungnya mediasi setelah semua pihak yang bersengketa memenuhi undangan dilaksanakan sebagaimana rencana semula.

## **3. Adanya kepentingan antara para pihak atau ikut campur**

Ketika dalam pelaksanaan mediasi adanya pihak yang tidak mempunyai kepentingan ikut

---

<sup>15</sup> Rokhedi Susanto, "Wawancara Dengan Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan." Pada Hari Jumat Tanggal 1 Maret 2024

campur, maka dapat terjadi banyak perdebatan sehingga mediasi sulit untuk mendapatkan titik terang atau kesepakatan antara para pihak yang bersengketa. Solusinya dalam mediasi BPN memberikan masukan dan memberikan jalan keluar dengan menggunakan prinsip win win solution. Win-win Solution merupakan situasi di mana kedua belah pihak yang berselisih (berkonflik) sama-sama merasa diuntungkan dalam suatu transaksi atau kesepakatan dan tidak ada pihak yang merasa dikalahkan. Agar para pihak yang bersengketa memperoleh keadilan.

#### **4. Kurangnya pemahaman Masyarakat terkait Penyelesaian Sengketa Tanah di BPN Kendal**

Penyelesaian sengketa tanah di BPN seringkali dihadapi oleh berbagai hambatan, salah satunya adalah terkait proses pendaftaran tanah. Pemahaman masyarakat soal pentingnya status tanah harus ditingkatkan hal ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman warga masyarakat dan menyebarkan informasi mengenai berbagai segi penyelesaian sengketa di luar pengadilan dan pendaftaran tanah terutama dari aspek hukumnya, sekaligus untuk memberdayakan masyarakat untuk ikut secara aktif dalam rangka mensosialisasikan manfaat pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Hasil wawancara dengan Sudaryo, seorang warga Kecamatan Ngampel Kabupaten Kendal yang merupakan salahsatu pihak bersengketa di BPN/ATR Kabupaten Kendal menjelaskan “Saya kurang mengetahui terkait sengketa tanah dan cara penyelesaiannya, akan tetapi saya diberi saran oleh pemerintah desa untuk diarahkan melakukan mediasi

di Kantor BPN/ATR.” Hambatan yang sering terjadi di masyarakat adalah ketika sengketa kebanyakan muncul diakibatkan ketidakjelasan status kepemilikan tanah, penguasaan tanah tanpa alas hak, bahkan masih banyak masyarakat yang belum memahami fungsi dari pendaftaran tanah, bahkan tidak mengetahui bahwa adanya kewajiban untuk pendaftaran tanah.

Pada dasarnya Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal agar giat dalam bersosialisasi untuk mengatasi ketidaktahuan tersebut dikarenakan masih timbul adanya masyarakat yang berpendapat untuk apa tanah didaftarkan, dan menurut mereka tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah ada suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi pemerintah, berarti tanah tersebut sudah terdaftar, (misalnya : bukti pembayaran PBB atau surat-surat lainnya seperti jual beli dibawah tangan, jual beli yang diketahui/disetujui Kepala desa/ lurah/ camat dan sebagainya).<sup>16</sup>

Jadi, hal semacam ini bagi sebagian masyarakat sudah dianggap cukup sebagai petunjuk bahwa tanahnya sudah terdaftar. Pemahaman yang salah ini tidak boleh terus berkembang dan harus diupayakan agar pengertian yang sebenarnya sesuai dengan pemahaman hukum. Sebagai tindak lanjutnya, perlu adanya sosialisasi bagi masyarakat mengenai pemahaman tentang Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sebagai alternatif penyelesaian

---

<sup>16</sup> Ahmad Rian Fathoni, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Jambi.” 79

sengketa tanah melalui mediasi. Sehingga nantinya hambatan-hambatan yang ada di atas tidak lagi dialami, dan penyelesaian masalah melalui mediasi dapat berjalan lebih lancar sehingga penumpukan perkara di pengadilan tidak lagi terjadi serta pemahaman masyarakat mengenai pendaftaran tanah dapat diperluas. Kantor pertanahan Kabupaten Kendal harus semaksimal mungkin melakukan sosialisasi baik dari media sosial maupun terjun langsung ke desa sehingga mediasi menjadi opsi utama untuk menyelesaikan sengketa di masyarakat serta menambah pengetahuan masyarakat mengenai pendaftaran tanah.

Sengketa tanah yang timbul di desa pada umumnya adalah sengketa kepemilikan tentang tanah yang disebabkan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pendaftaran tanah. Ditinjau dari jenis konflik pertanahan maka jenis konflik pertanahan yang sering timbul adalah mengenai status pemilikan tanah. Salah satu faktor pendorong terjadinya permasalahan ini adalah masyarakat di desa menganggap bukti kepemilikan tanah hanya berdasarkan penguasaan fisik, hal ini yang menyebabkan banyak tanah di desa belum didaftarkan hak atas tanahnya. Oleh karena itu perlu dilakukan sosialisasi mengenai pendaftaran tanah bagi masyarakat desa.<sup>17</sup>

Menurut Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran tanah adalah

---

<sup>17</sup> Maria Kaban, "Pentingnya Penyuluhan Hukum" Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan(Mediasi) Dan Pemahaman Tentang Pembuatan Sertifikat Tanah Di Kec.Juhar Dan Di Desa Sari Nembah,Kabupaten Karo," *Jurnal Usu 2*, no. 1 (2017). 8

rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan perjanjian serta pemeliharaan data fisik dan data juridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti Hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah Ada haknya dan hak milik atas satuan rumah Susun serta hak-hak tertentu yang Membebaninya. Dengan dilakukannya Pendaftaran tanah maka akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, dan dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Diharapkan dengan adanya sosialisasi tersebut bahwa dalam menyelesaikan sengketa terutama sengketa perdata, tidak harus melalui jalur pengadilan yang cenderung menghabiskan banyak biaya dan waktu serta menyebabkan penumpukan kasus di pengadilan, namu tersedia jalur lain yang lebih hemat biaya dan waktu yaitu melalui penyelesaian sengketa alternatif dan dalam hal pendaftaran tanah agar masyarakat dapat melaksanakan pendaftaran tanahnya untuk menjamin kepastian hukum serta menghindarkan terjadinya sengketa.<sup>18</sup>

Bahwa berdasarkan hasil penelitian diatas menurut penulis apabila terdapat kendala Badan Pertanahan Nasional/ATR sebagai mediator untuk

---

<sup>18</sup> Salman, "Penerapan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di PTUN Makassar" (UIN Alauddin Makassar, 2018). 67

menyelesaikan sengketa tanah, dalam menghadapi kendala Badan Pertanahan Nasional harus mampu segera berbenah karena pada dasarnya apabila semakin banyak masyarakat yang memilih jalur mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah maka akan lebih membuat masyarakat semakin mudah dan tidak perlu mengeluarkan tenaga, waktu dan materi di bandingkan menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi atau melalui badan-badan peradilan, seyogyanya badan pertanahan nasional harus lebih masih memberikan pemahaman apa yang seharusnya masyarakat lakukan dan penuhi apabila ingin menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi di badan pertanahan nasional.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

## A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dan pada pembahasan yang telah disampaikan diatas maka kesimpulan yang dapat diambil adalah:

1. Analisis penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sudah memberikan hasil yang baik sesuai dengan Permen No. 21 tahun 2020. Dalam hal ini, pada bagian penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non litigasi yaitu mengajukan sengketa tanah melalui Kantor Pertanahan. Hal ini mengindikasikan bahwa kantor Pertanahan BPN Kendal memiliki peran yang sangat penting dalam banyak penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan di Kabupaten Kendal. BPN /ATR Kendal sebagai mediator pada penyelesaian sengketa pertanahan yang bukan menjadi kewenangannya masih dalam status quo karena dalam hal berhasil diperoleh kesepakatan perdamaian melalui mediasi oleh BPN masih perlu dukungan lembaga peradilan untuk memperoleh kekuatan hukum yang mengikat atas kesepakatan perdamaian; disamping perlu dukungan sportifitas dan itikad baik dari para pihak yang bersengketa agar secara sukarela melaksanakan kesepakatan perdamaian.
2. Faktor yang menjadi penghambat dari pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal masih ada dan hal itu mempengaruhi peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal diantaranya:
  - a. Banyaknya jumlah pelayanan yang ada di Badan Pertanahan Kendal.
  - b. Banyaknya jumlah pelayanan yang ada di Badan Pertanahan Kendal.
  - c. Kurangnya pemahaman Masyarakat terkait Penyelesaian Sengketa Tanah di BPN Kendal

- d. Kurangnya pemahaman Masyarakat terkait Penyelesaian Sengketa Tanah di BPN Kendal

## **B. Saran**

Berdasarkan penelitian tentang Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal agar lebih mensosialisasikan keberadaannya sebagai lembaga yang dapat menjadi pelayanan masyarakat, yang mampu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah alternatif melalui cara mediasi kepada khalayak umum, terutama sosialisasi melalui media sosial. Dalam hal ini yang disosialisasikan dapat berupa banyaknya mediasi yang telah berhasil menyelesaikan permasalahan tanah, Kemudian tentang jenis-jenis permasalahan yang berpotensi untuk diselesaikan melalui mediasi, dan materi lain yang berkenaan dengan Upaya penyelesaian masalah-masalah pertanahan. Dengan begitu, masyarakat lebih familier dengan alternatif penyelesaian tersebut, sehingga menjadi salah satu Solusi bagi masyarakat dalam penyelesaian sengketa tanah, sekaligus untuk mengurangi penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal diharapkan agar terus memperhatikan dan mengatasi hambatan hambatan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah hingga penyelesaian sengketa tanah kearah yang semakin baik, menyangkut biaya yang akan dikeluarkan masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya, karena selama ini patokan minimal atau batas maksimal terhadap biaya yang dikeluarkan dalam proses pendaftaran tanah tidak ada dan juga

sebab akibat terjadinya sengketa tanah serta hal lain yang berkaitan tentang pertanahan terutama di Kabupaten Kendal. Guna meningkatkan kelancaran dalam mediasi, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal perlu membuat aturan untuk para pihak yang bersengketa agar tidak menggunakan kuasa hukum dalam hal ini yang dimaksud adalah pengacara agar pelaksanaannya dapat berjalan lancar tanpa adanya campur tangan kepentingan dari pihak lain.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku :**

Ahmad Tanzeh. *Dasar-Dasar Penelitian*. Surabaya: Elkaf, 2006.

- Ali Achmad Chomzah. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003.
- Emirzon, Joni. *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001.
- Erman Suparman. *Kitab Undang-Undang PTUN (Peradilan Tata Usaha Negara)*. Bandung: Fokudmedia, 2004.
- Frans Hendra Winata. *Hukum Penyelesaian Sengketa (Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Gatot Soematrono. *Arbitrase Dan Mediasi Di Indonesia*. Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama, 2006.
- Gulo. *Metodologi Penelitian*. Cet. 1. Jakarta: Grasindo, 2002.
- Krisna Harahap. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Grafiti, 2003.
- Maria S.W. Sumardjono. *Tanah : Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*. Cet.1. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008.
- Maskur Hidayat. *Strategi & Taktik Mediasi Berdasarkan Perma No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*. Jakarta: Jakarta Kencana, 2016.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosyarkarda, 2000.
- Moore S.P. *Proses Mediasi Di Luar Pengadilan*. Bandung: Citra Aditya, 2010.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Nusa Tenggara Barat: UPT Mataram University Press, 2020.
- Munawar Iskandar. *Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi*. Jakarta: Universitas Terbuka, 2013.
- Nawawi Hadari. *Metode Penelitian Sosial*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1993.
- Nurnaningsih Amriani. *Mediasi : Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Priyatna Adurrasyid. *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Fikahati Aneska, 2002.
- S.W.Sumardjono, Maria. *Mediasi Sengketa Tanah*. Jakarta: Kompas, 2008.
- Sembiring, Jimmy Joses. *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar*

- Pengadilan*. Jakarta: visimedia, 2011.
- Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2012.
- Susanti Adi Nugroho. *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.
- Suyud Margono. *ADR Dan Arbitrase Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2004.
- Takdir Rahmadi. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.

### **Skripsi & Jurnal:**

- Ade Sinta and Devi Siti Hamzah Marpaung. “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang).” *Al Qisthas Jurnal Hukum Dan Politik* 12, no. 1 (2021).
- Ahmad Rian Fathoni. “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Jambi.” Universitas Jambi, 2023.
- Anas Lukman Efendi. “Efektifitas Mediasi Atas Sengketa Batas Tanah Di Desa Setrojenar Kecamatan Bulupesantren Kabupaten Kebumen.” UIN Walisongo Semarang, 2020.
- Ari Wibowo. “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.” Universitas Negeri Yogyakarta, 2012.
- Artha Silvia Nabahan. “Peran Kantor Pertanahan Dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Mediasi Di Kota Bandar Lampung.” *Jurnal Undip* 1, no. 43
- Baiq Hana Sulhia. “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Non Litigasi Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram.” Universitas Mataram, 2018
- Budiman, Elfachri. “Peradilan Agraria (Solusi Alternatif Penuntasan Sengketa Agraria).” *Jurnal Hukum USU* 1, no. 1 (2005): 74.
- Chona’ah, Neni. “Hak Pakai Atas Tanah Negara Sebagai Obyek Jaminan Hak Tanggungan.” *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 2, no. 2 (2018): 235–46.

- Devvy Nurvica. "Analisis Kinerja Pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Dalam Melaksanakan Sertifikasi Tanah Negara Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria." Universitas Sultan Agung Tirtayasa Serang, 2016.
- Dinda Ayu Putri Septiani, Edith Ratna M.S. "Perkembangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Luar Pengadilan Melalui Proses Mediasi." *Jurnal Notarius* 15, no. 1 (2022)
- Farida Habibah. "Rancangan Enterprises Architecture Sistem Informasi Pelayanan Publik Pada BPN Kota Pekanbaru Menggunakan TOGAF ADM." UIN Syarif Kasim Riau, 2020.
- Hartana dan Putu Darmika. "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 10, no. 3 september (2023).
- Juwita Tarochi, Budi Santoso. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruit Dan Jeffrey Z. Rubin." *Jurnal Notarius* 13, no. 2 (2020).
- Kory Fransiska. "Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Di Lubuk Alai Kecamatan Kapur IX Kabupaten Lima Puluh Kota Sumatera Barat." UIN Riau Pekanbaru, 2019.
- Kristi Mutiara Sambe, Frits dan Anna Sally. "'Tinjauan Yuridis Proses Mediasi Di Pengadilan Negeri'." *Lex Privatum Vol.XI* 4, no. 4 mei (2023).
- Laurensius Arliman S. "Mediasi Melalui Pendekatan Mufakat Sebagai Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Untuk Mendukung Pembangunan Ekonomi Nasional." *Jurnal Hukum UIR Law* 2, no. 2 (2018).
- Munawar Iskandar, *Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi*, (Jakarta: Universitas Terbuka, 2013)
- Mudjiono. "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan." *Jurnal Hukum* 14, no. 3 (2007).
- Maryam Abdullah dan Titin Samsudin. "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi." *Hukum Islam* 4, no. 1 (2023).

- Mellyana Putri Ahlanissa. “Efektivitas Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang.” Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022.
- Muhammad Reza Pahlevi. “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar).” UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2021.
- Maria Kaban. “Pentingnya Penyuluhan Hukum” Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan(Mediasi) Dan Pemahaman Tentang Pembuatan Sertifikat Tanah Di Kec.Juhar Dan Di Desa Sari Nembah,Kabupaten Karo.” *Jurnal Usu* 2, no. 1 (2017)
- Ni Putu Riyani Kartika Sari. “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Terkait Inisiatif Kementerian Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan.” *Jurnal Ilmu Hukum*, n.d.
- Nia Kurniati and Efa Laila Fakhirah. “BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia Pasca Perkaban No 11 Tahun 2016.” *Jurnal Sosiohumaniora* 10, no. 2 Juli (2017).
- Prameishela Putri Nurrahma. “Pengembangan SDM Untuk Peningkatan Kinerja Pegawai Pada Kantor BPN Kebumen.” Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023.
- Prasetyo, Agung Basuki. “Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.” *Administrative Law and Governance Journal* 1, no. 3 (2018): 259–67.
- Putu Diva Sukmawati. “Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia.” *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 2, no. 2 (2022).
- R. Sabrina Dhea. “Penyelesaian Sengketa Mengenai Adanya Sertifikat Ganda Terhadap Hak Milik Atas Tanah Pada Kasus Yang Terjadi Di Kabupaten Pematang.” Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2021.

- Rizky Aulia. “Kewenangan Pertanahan Nasional Dibawah Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/BPN.” *Jurnal Ilmiah*, 2017.
- Rosiana. “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi.” *Jurnal Rechten : Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia* 4, no. 2 (2022).
- Shahlita Asya, Daryono. “Peran Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah.” *Jurnal Administrasi Publik* 9, no. 4 (2022).
- Sitohang, E., & Siambaton, T. “Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah.” *Jurnal Hukum Patik* 10, no. 1 (2021).
- Salman. “Penerapan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di PTUN Makassar.” UIN Alauddin Makassar, 2018.
- Sahnun, M.arba and Wira. “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan.” *Jurnalius* 7, no. 3 Desember (2019).
- Syaron Brigitte Lantaeda. “Peran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Dalam Penyusunan RPJMD Kota Tomohon.” *Jurnal Administrasi Publik* 4, no. 048 (2017).
- Suryanto, Dede. “PENGELOLAAN, PEMANFAATAN DAN KEABSAHAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH ADAT BERDASARKAN PERATURAN ADAT DIWILAYAH KEDAMANGAN KECAMATAN TIMPAH KABUPATEN KAPUAS.” *Belom Bahadat* 7, no. 2 (2017).
- Ummuh Kulsum. “Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa.” Universitas Hasanudin, 2020.

**Internet:**

“Tugas Dan Fungsi BPN,” n.d. <https://www.detik.com/menteri-atr-bpn-apa-saja-tugas-dan-fungsinya>.

- BPN Kendal. “Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal - ATR/BPN.” Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, 2021. <https://kab-kendal.atrbpn.go.id/>.
- BPN Palu. “Tugas Dan Fungsi | Kantor Pertanahan Kota Palu.” atrbpnkotapalu, 2022. <https://www.atrbpnkotapalu.com>
- H.Budhiawan. “6 Pemetaan Karakter Dan Tipologi Konflik.” Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2020. <http://repository.stpn.ac.id/181/1/6> Pemetaan Karakter Dan Tipologi Konflik.pdf.
- Kendal, BPN. “Web ATR/BPN Kendal.” kabkendal.atrbpn, 2023. <https://kab-kendal.atrbpn.go.id/>.
- ”Kriteria Mediasi.” Accessed December 7, 2023. <https://dntlawyers.com/>
- SS Rahmad. “Pengertian Sengketa Pertanahan.” Universitas Medan Area, 2014. <https://repositori.uma.ac.id/bitstream> .
- H.Budhiawan. “6 Pemetaan Karakter Dan Tipologi Konflik.” Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2020. <http://repository.stpn.ac.id/181/1/6> Pemetaan Karakter Dan Tipologi Konflik.pdf.

### **Peraturan dan Undang Undang :**

- BPN Republik Indonesia. “Keputusan Kepala BPN RI No 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.” Jakarta, 2007
- Peraturan Menteri Agraria. “Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1999.” Jakarta, 1999.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia. “Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015,” 2015.
- RI, Permen Agraria. “Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia No 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan,” 2016.

### **Narasumber Wawancara :**

Rokhedi Susanto, A.Ptnh. “Wawancara Dengan Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan.” Kendal, 2024 [ Personal Communication ].

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Protokol Wawancara

### **PROTOKOL WAWANCARA**

Judul Penelitian : Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui  
Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal

Tempat : Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal

Hari/tanggal : Jumat / 29 Februari 2024

Pewawancara : Nugroho Adiyanto

Informan : Bapak Rokhedi Susanto, A.Ptnh.

Jabatan : Koordinator Kelompok Substansi Penanganan  
Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan

Daftar Pertanyaan :

1. Apakah ada kasus sengketa tanah yang diselesaikan secara mediasi oleh Kantor Pertanahan Kendal?
2. Bagaimanakah peran sub seksi sengketa, konflik Kantor Pertanahan Kabupaten kendal ini dalam menangani berbagai sengketa tanah di Kabupaten kendal ini?
3. Berapa banyak kasus sengketa tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan kendal pada tahun 2022, 2023 dan 2024
4. Jenis sengketa tanah apa saja yang dipetakan di Kantor Pertanahan Kabupaten kendal?
5. Sejak tahun berapa Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam mediasi sengketa tanah
6. Apakah kantor Pertanahan telah mengedepankan cara mediasi dalam menangani berbagai kasus sengketa tanah yang ada?
7. Jenis sengketa tanah apa saja yang dapat diselesaikan melalui cara mediasi?
8. Apakah tata cara mediasi yang dilakukan mengacu pada Keputusan BPN No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan?
9. Bagaimanakah mekanisme penunjukan mediator oleh Kantor Pertanahan? Apakah mediator telah dibekali pelatihan melakukan mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten kendal?

10. Apa saja kekurangan maupun kendala pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten kendal ini
11. Apa hambatan/kendala yang mediator alami dalam pelaksanaan mediasi Bagaimana usaha mengatasi kendala-kendala tersebut?
12. Bagaimanah tingkat keberhasilan kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam pelaksanaan mediasi penyelesaian sengketa tanah

## Lampiran 2 : Lokasi Penelitian



### Lampiran 3 : Dokumentasi Wawancara

- Wawancara dengan Bapak Rokhedi Susanto, A.Ptnh. selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan BPN Kendal



## Lampiran 4 : Surat Permohonan Melakukan Penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG**  
**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**  
 Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185  
 Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id/>

Nomor : B-937/Un.10.1/K/PP.00.09/2/2023  
 Lampiran : -  
 Hal : Surat Pengantar Pra-Riset

Kepada Yth. :  
**Kepala ATR/BPN Kabupaten Kendal**  
 di tempat

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Dalam rangka melengkapi bahan-bahan untuk menyusun skripsi, maka bersama ini kami hadapkan kepada Bapak/Ibu/Saudara :

N a m a : Nugroho Adiyanto  
 NIM : 2002056106  
 Tempat, Tanggal Lahir : Kendal, 05 Juli 2002  
 Jurusan : Ilmu Hukum (IH)  
 Semester : VIII (Delapan)  
 Keperluan : Penelitian dalam rangka menyusun skripsi

**"Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal"**

Untuk itu kami mohon agar mahasiswa tersebut diberi izin untuk melaksanakan pra riset di wilayah/ lembaga/ instansi yang Bapak/ Ibu pimpin selama (1 bulan) sejak diizinkan.

Demikian atas bantuan Bapak/Ibu/Saudara kami sampaikan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Semarang, 1 Februari 2024

an Dekan  
 Kabag Tata Usaha,  
  
 Abdul Hakim

Tembusan  
 Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo (sebagai laporan)

CONTACT PERSON:  
 Nugroho Adiyanto (083109343531)

## Lampiran 5: Surat Keputusan Penunjukan Pembimbing



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl.Prof. DR. HAMKA Semarang 50185

Telepon (024) 7601291, (024) 7624691, Faksimili (024) 7601291, Website : [www.fsh.walisongo.ac.id](http://www.fsh.walisongo.ac.id)

Nomor : B-7219/UN.10.1/D.1/PP.00.11/10/2023 26 Oktober 2023  
Lamp. : -  
Hal : **Penunjukan Menjadi Dosen Pembimbing Skripsi**

Kepada Yth.  
Dr. H. Tolkah, M.A.  
Dosen Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo  
di Semarang

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Sehubungan dengan pengajuan proposal skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : **Nugroho Adiyanto**  
NIM / Jurusan : **2002056106 / Ilmu Hukum**  
Judul Skripsi : **ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI  
MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
KENDAL**

Maka kami berharap kesediaan saudara untuk menjadi pembimbing penulisan skripsi mahasiswa tersebut, dengan harapan:

1. Topik yang kami setuju masih perlu mendapat pengarahannya terhadap judul, kerangka pembahasan, dan penulisan.
2. Pembimbingan dilakukan secara menyeluruh sampai selesainya penulisan skripsi.

Untuk membantu tugas saudara, maka bersama ini kami tunjuk sebagai Pembimbing II,  
**Sdr. Aang Asari, M.H.**

Demikian, atas kesediaan saudara diucapkan terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

An. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik  
dan Kelembagaan,



**ALI IMRON**

Tembusan:

1. Dekan
2. Pembimbing II
3. Mahasiswa yang bersangkutan
4. Arsip

## Lampiran 6 : Peraturan Perundang-undangan Kewenangan Kantor Pertanahan



### **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 21 TAHUN 2020  
TENTANG  
PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk memberikan kepastian hukum guna menyelenggarakan kebijakan pertanahan yang merupakan salah satu tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- b. bahwa ketentuan mengenai penyelesaian kasus pertanahan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dalam pelaksanaannya masih belum efektif sehingga perlu diganti;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

- 2 -

- Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
4. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
5. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2012 tentang Penanganan Konflik Sosial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 116, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5315);
6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3643);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5098);

- 3 -

10. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83);
11. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84);
12. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722);
13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Pengaduan di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 685);
14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 985);
15. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);

- 4 -

MEMUTUSKAN:

- a : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Kasus Pertanahan yang selanjutnya disebut Kasus adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
3. Konflik Pertanahan yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
4. Perkara Pertanahan yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan tanah yang penanganannya dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.
5. Pengaduan Sengketa dan Konflik yang selanjutnya disebut Pengaduan adalah keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya atau merasa dirugikan oleh pihak lain menyangkut penguasaan dan/atau kepemilikan bidang tanah tertentu.

- 5 -

6. Penanganan Kasus selanjutnya disebut Penanganan adalah mekanisme atau proses yang dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dalam rangka penyelesaian Kasus.
7. Penelitian Kasus yang selanjutnya disebut Penelitian merupakan proses mencari, mendalami, mengembangkan, menemukan dan menguji data dan/atau bahan keterangan yang dibutuhkan untuk membuat terangnya suatu Kasus.
8. Gelar Kasus yang selanjutnya disebut Gelar adalah kegiatan penggelaran suatu Kasus yang dilakukan dalam rangka penanganan sengketa, konflik atau perkara pertanahan sebelum diambil keputusan penyelesaian sengketa, konflik pertanahan dan/atau penyelesaian perkara di pengadilan.
9. Rapat Koordinasi adalah pertemuan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dengan instansi terkait dalam rangka integrasi, sinkronisasi penanganan dan/atau Penyelesaian Kasus.
10. Peradilan adalah suatu proses Penyelesaian Kasus yang dijalankan di pengadilan yang berhubungan dengan tugas memeriksa, memutus dan mengadili perkara.
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.
12. Penyelesaian Kasus selanjutnya disebut Penyelesaian adalah keputusan yang diambil terhadap Kasus sebagai tindak lanjut dari Penanganan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya.

- 6 -

13. Produk Hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya yang selanjutnya disebut Produk Hukum adalah keputusan pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan.
14. Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
15. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
16. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
17. Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang selanjutnya disebut Ditjen VII adalah direktorat jenderal yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik pertanahan serta penanganan perkara pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
18. Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang selanjutnya disebut Dirjen VII adalah unsur pelaksana yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik pertanahan serta penanganan perkara pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- 7 -

19. Direktur adalah unsur pelaksana di lingkungan Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang mempunyai tugas dan fungsi menangani sengketa, konflik dan perkara pertanahan.
20. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di provinsi.
21. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kepala Kantor Wilayah adalah kepala kantor yang memimpin Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri melalui Sekretaris Jenderal.
22. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota.
23. Kepala Kantor Pertanahan adalah kepala kantor yang memimpin Kantor Pertanahan di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah.
24. Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang selanjutnya disebut Bidang V adalah unit kerja di Kantor Wilayah yang mempunyai tugas melaksanakan pembinaan, koordinasi dan pelaksanaan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, Penanganan Sengketa dan Konflik, serta Penanganan Perkara pertanahan.
25. Kepala Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang selanjutnya disebut Kepala Bidang V adalah pejabat di Kantor Wilayah yang mempunyai tugas melaksanakan, pembinaan, pengoordinasian dan pelaksanaan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, Penanganan Sengketa dan Konflik, serta Penanganan Perkara pertanahan.

- 8 -

26. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang selanjutnya disebut Seksi V adalah unit kerja pada Kantor Pertanahan yang mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan Penanganan Sengketa dan Konflik, serta Penanganan Perkara pertanahan.
27. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang selanjutnya disebut Kepala Seksi V adalah pejabat di Kantor Pertanahan yang mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan Penanganan Sengketa dan Konflik, serta Penanganan Perkara pertanahan.
28. Pejabat adalah pejabat struktural atau pejabat fungsional yang mempunyai tugas dan fungsi menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pertanahan.

#### Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. penerimaan dan distribusi Pengaduan;
- b. Penanganan dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik;
- c. Penanganan Perkara;
- d. Pembatalan Produk Hukum;
- e. Mediasi;
- f. tim Penanganan dan Penyelesaian Kasus;
- g. perkembangan Penanganan dan Penyelesaian Kasus;
- h. monitoring, evaluasi dan pelaporan;
- i. sanksi; dan
- j. perlindungan hukum.

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### **i. Data Pribadi**

Nama : Nugroho Adiyanto  
 Tempat, Tanggal Lahir : Kendal, 5 Juli 2002  
 Jenis Kelamin : Laki-laki  
 Agama : Islam  
 Status : Belum Kawin  
 Alamat Rumah : Dk.Krajan Rt 1/Rw 4, Desa  
 Sumpersari, Kec. Ngampel, Kab. Kendal  
 No.Telepon : 083109343531  
 Email : [adiyantonusgroho05@gmail.com](mailto:adiyantonusgroho05@gmail.com)

### **ii. Data Pendidikan**

1. Pendidikan Formal
  - a. SDN 3 Sumpersari Tahun 2009-2014
  - b. SMPN 3 Pegandon Tahun 2014-2017
  - c. SMAN 1 Pegandon Tahun 2017-2020
  - d. UIN Walisongo Semarang Tahun 2020-sekarang
2. Pendidikan Non Formal
  - a. TPQ Roudlotul Muta Allimin 2008-2010
  - b. MDT Thollabul Hiday 2010-2014

### **iii. Pengalaman Kerja,PPL,dan Magang**

1. Kejaksaan Negeri Kota Semarang
2. Pengadilan Agama Ambarawa Kelas 1B
3. Pengadilan Negeri Ungaran Kelas 1B
4. Notaris & PPAT Ida Widiyanti,S.H.

### **iv. Pengalaman Organisasi**

1. WSC UIN Walisongo
2. PMII Rayon Syariah
3. Ikatan Mahasiswa Kendal Cabang UIN Walisongo Semarang

### **v. Hobi**

1. Sepakbola
2. Berenang

Demikianlah daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipertanggung jawabkan.

Semarang, 19 Maret 2024

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nugroho Adiyanto', with a horizontal line underneath.

NUGROHO ADIYANTO

NIM. 2002056106