

**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI
JALUR MEDIASI
(Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

MUHAMMAD REZA FAHLEVI

NIM. 180106078

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prodi Ilmu Hukum

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
2022 M/ 1444 H**

**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI
JALUR MEDIASI
(Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar)**

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Keluarga

Oleh:

MUHAMMAD REZA FAHLEVI

NIM. 180106078

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Ilmu Hukum

Disetujui untuk Diuji/ Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I,

Pembimbing II.


Dr. Armiadi, S. Ag., MA
NIP. 197111121993031003


Rispalman, S.H., MH
NIP. 198708252014031002

**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI
JALUR MEDIASI
(Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
dalam Ilmu Hukum

Pada Hari/Tanggal: Sabtu, 24 Desember 2022
30 Jumadil Awal 1444 H
di Darussalam, Banda Aceh

Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,



Dr. Armiadi S. Ag., MA
NIP. 197111121993031003

Sekretaris,



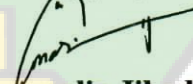
Nurul Fithria, M. Ag
NIP. 198708252014031002

Penguji I,



Sitti Mawar, S. Ag., MH
NIP. 197104152006042014

Penguji II,



Azka Amalia Jihad, S. HI., M.E.I
NIP. 199102172018032001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Dr. Kamaruzzaman, M. sh
NIP. 197809172009121006



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**
Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax, 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Reza Fahlevi
NIM : 180106078
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. ***Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkannya;***
2. ***Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain;***
3. ***Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya;***
4. ***Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data;***
5. ***Mengerjakan sendiri dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.***

Bila kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 20 November 2022
Yang menyatakan,



Muhammad Reza Fahlevi
NIM. 180106078

ABSTRAK

Nama : Muhammad Reza Fahlevi
NIM : 180106078
Fakultas/Prodi : Syariah Dan Hukum/ Ilmu Hukum
Judul : Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar)
Tebal Skripsi : 66 halaman
Pembimbing I : Dr.Armiadi, S.Ag., MA
Pembimbing II : Rispalman, S.H., M.H
Kata Kunci : *penyelesaian sengketa, pertanahan, mediasi*

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar). Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar dapat menyelesaikan beberapa kasus sengketa pertanahan melalui jalur mediasi, akan tetapi masih ada kasus yang belum terselesaikan secara mediasi, bahkan kasus di tahun berikutnya juga sedikit yang masuk ke kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar dan yang terselesaikan juga berkurang. Oleh karenanya, peneliti tertarik untuk meneliti tentang: pertama, bagaimana pola penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi. Kedua, bagaimana tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi. Ketiga, apa saja hambatan dalam penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi dikantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Penulisan yuridis empiris penulis melakukan pengumpulan data yang diambil dari hasil wawancara dengan seksi pengendalian dan penanganan sengketa dikantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar. Hasil penelitian menyatakan bahwa: pertama, Penyelesaian sengketa pertanahan di kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar melalui jalur mediasi yang berperan sebagai mediator masih kurang bahkan tidak semua mediator mempunyai sertifikat. Penyelesaian sengketa dilakukan melalui beberapa prosedur yang sudah diatur dalam Petunjuk Teknis Nomor.05/Juknis/D.V/2007 tentang mekanisme pelaksanaan mediasi dan peraturan menteri ATR/BPN nomor 21 tahun 2020 tentang penyelesaian kasus pertanahan. Kedua, Tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi dapat dikategorikan menurun pada setiap tahunnya, hal ini dipengaruhi oleh beberapa hambatan, kantor Pertanahan kabupaten Aceh Besar dalam menyelesaikan sengketa tanah melalui jalur mediasi masih kurang optimal. Ketiga, Tingkat keberhasilan ini dipengaruhi oleh beberapa hambatan dalam proses mediasi, kebanyakan dari pihak yang bersengketa yang tidak beriktikad baik dan rendahnya partisipasi dalam menghadiri proses mediasi serta lebih membawa emosinya dalam menyelesaikan sengketa sehingga proses mediasi sulit untuk diselesaikan

KATA PENGANTAR



Segala puji serta syukur bagi Allah SWT yang telah menciptakan manusia sebagai salah satu makhluk yang sempurna di muka bumi ini. Salah satu bentuk kesempurnaan yang telah Allah SWT berikan adalah pada akal dan pikiran sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah sebagai salah satu tugas akhir pada Prodi Hukum Keluarga Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh dengan judul **“PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI JALUR MEDIASI (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ACEH BESAR)”**.

Shalawat beserta salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa kita dari alam jahiliah kepada alam Islamiah dari alam kebodohan ke alam yang berilmu pengetahuan seperti yang kita rasakan sekarang ini. Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari kata kesulitan dan hambatan, sehingga penulis mengucapkan rasa hormat dan terima kasih kepada para pihak yang telah ikut andil dalam penyusunan karya ilmiah ini.

Rasa hormat dan ucapan terima kasih penulis ucapkan kepada Dr. Armidi, S.Ag., MA. selaku pembimbing I dan kepada Rispalman, S.H., M.H selaku pembimbing II dimana beliau dengan ikhlas, tulus dan sungguh-sungguh mengarahkan dan memberikan motivasi, ilmu serta buah pikiran yang sangat bermanfaat bagi penulis dari awal hingga akhir sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini tepat pada waktunya.

Penghargaan dan terimakasih yang sebesar-besarnya dan tak terhingga penulis hantarkan kepada kedua orang tua yaitu Ayah saya bapak Ramli, dan Ibunda Salima, kakak Rosa lia Putri dan adik laki-laki Muhammad Rizki, adik perempuan Raisya Putri, yang telah memberi kasih sayang dan mendidik penulis

dengan penuh rasa cinta yang sangat luar biasa, serta untuk didikan, doa yang tak pernah putus, segala dukungan dan motivasinya selama ini.

Selain itu, penulis juga ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Mujiburrahman, M.Ag selaku Rektor UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Bapak Dr. Kamaruzzaman, M.Sh selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
3. Ibu Sitti Mawar, S.Ag., MH selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, serta untuk seluruh staf Prodi Ilmu Hukum.
4. Bapak Prof. Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D. selaku pembimbing akademik yang telah banyak membantu selama masa perkuliahan.
5. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syariah dan Hukum yang telah membantu penulis hingga dapat menyelesaikan semua urusan perkuliahan dalam waktu cepat dan tepat dan kepada semua Dosen Prodi Ilmu Hukum yang telah mengajari dan membekali penulis dengan ilmu sejak awal semester hingga akhir.

Ucapan terimakasih penulis kepada Staf Perpustakaan Syariah, Kepala Perpustakaan Induk Universitas Islam Negeri Ar-Raniry beserta seluruh Karyawan, Kepala Perpustakaan Wilayah Banda Aceh serta seluruh Karyawan yang telah memberikan pinjaman buku sehingga sangat mambantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Ucapan terimakasih penulis ucapkan kepada ayah dan mama yang tercinta yang selalu memanjatkan doa, memberi semangat, motivasi serta dukungan demi kesuksesan penulis. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan karunia, kasih sayang dan rahmat-Nya.

Untuk kalimat terakhir, penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari kesempurnaan dan banyak kekurangan. Oleh karenanya, perlulah kritikan serta saran yang sifatnya membangun agar dapat diperbaiki kedepannya. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan para pembaca.

Banda Aceh, 20 November 2022

Penulis,

MUHAMMAD REZA FAHLEVI



TRANSLITERASI

Dalam skripsi ini banyak dijumpai istilah yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan huruf latin, oleh karena itu perlu pedoman untuk membacanya dengan benar. Pedoman Transliterasi yang penulis gunakan untuk penulisan kata Arab adalah sebagai berikut:

1. Konsonan

No.	Arab	Latin	Ket	No.	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		١٦	ط	ṭ	te dengan titik di bawahnya
2	ب	B	Be	١٧	ظ	ẓ	zet dengan titik di bawahnya
3	ت	T	Te	١٨	ع	‘	Koma terbalik (di atas)
4	ث	Ṣ	es dengan titik di atasnya	١٩	غ	Gh	Ge
5	ج	J	Je	٢٠	ف	F	Ef
6	ح	ḥ	ha dengan titik dibawahnya	٢١	ق	Q	Ki
7	خ	Kh	ka dan ha	٢٢	ك	K	Ka
8	د	D	De	٢٣	ل	L	El
9	ذ	Ḍ	zet dengan titik di atasnya	٢٤	م	M	Em
10	ر	R	Er	٢٥	ن	N	En
11	ز	Z	Zet	٢٦	و	W	We
12	س	S	Es	٢٧	ه	H	Ha
13	ش	Sy	es dan ye	٢٨	ء	’	Apostrof
14	ص	Ṣ	es dengan titik di bawahnya	٢٩	ي	Y	Ye
15	ض	Ḍ	de dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabung an Huruf
◌َ ي	<i>Fathah</i> dan ya	Ai
◌ُ و	<i>Fathah</i> dan wau	Au

Contoh:

كيف = *kaifa*,

هول = *haura*

2. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
اِي َ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā
يِ ِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī
وِ ُ	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ = *qāla*

قِيلَ = *qīla*

3. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk ta *marbutah* ada dua.

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir huruf ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ: *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/*

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr, Beirut, bukan Bayrut dan sebagainya.

Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia.



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keputusan Penunjukan Pembimbing
- Lampiran 2 : Surat Permohonan Melakukan Penelitian
- Lampiran 3 : Dokumentasi Wawancara
- Lampiran 4 : Protokol Wawancara
- Lampiran 5 : Daftar Riwayat Hidup



DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB SATU PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	8
D. Penjelasan Istilah	9
E. Kajian Pustaka.....	11
F. Metodologi Penelitian	14
G. Sistematika Pembahasan.....	16
BAB DUA TINJAUAN UMUM TENTANG SENGKETA DAN	
 MEDIASI.....	18
A. Pengertian Sengketa.....	18
B. macam-macam sengketa	20
C. pengertian sengketa pertanahan..	23
D. Pengertian Mediasi Dan Dasar Hukum	26

	E. Jenis-Jenis Mediasi.....	31
	F. Prinsip-prinsip mediasi.....	36
BAB TIGA	PELAKSANAAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN	
	SENGKETA PERTANAHAN DIKANTOR	
	PERTANAHAN ACEH BESAR.....	40
	A. Gambaran Singkat Kantor Pertanahan Aceh Besar	40
	B. Pola Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara	
	Mediasi	43
	C. Tingkat Keberhasilan Dalam Menyelesaikan Sengketa	
	Pertanahan Melalui Mediasi	47
	D. Hambatan-Hambatan Dalam Penyelesaian Sengketa	
	Pertanahan Secara Mediasi.....	50
BAB EMPAT	PENUTUP	54
	A. Kesimpulan	54
	B. Saran.....	56
DAFTAR PUSTAKA		57
LAMPIRAN.....		62
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....		66

BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara agraris yang dimana, tanah merupakan suatu kebutuhan yang sangat diperlukan dalam kebutuhan masyarakatnya sebagai tujuan guna mencapai kemakmuran dalam masyarakat Indonesia . tanah merupakan suatu sumber daya alam yang sangat penting untuk kemakmuran dan kelangsungan hidup manusia.¹

Tanah adalah benda yang sangat penting dalam kehidupan manusia, dapat kita katakan bahwa hubungan manusia manusia dengan tanah adalah sifatnya abadi. Hubungan yang bersifat abadi atau kekal tersebut dapat dibuktikan dengan melihat kenyataan bahwa dari manusia lahir hingga manusia meninggal selalu membutuhkan tanah. Dalam semua kegiatan dan untuk mengatasi masalah kehidupan mereka, masyarakat tidak dapat mengabaikan peran penting tanah..

Di Indonesia tanah pada dasarnya dikuasai oleh Negara. Negara akan menawarkan tanah kepada individu atau substansi yang sah dengan hak sesuai kebutuhan mereka.² Hal ini dapat dilihat dari pasal 2 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa bumi,air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi dilindungi oleh Negara.

¹ Devi siti hamzah marpaung, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang)*vol. 12 no. 12021

² Mudjiono, *Hukum Agraria*,(Yogyakarta: liberty Yogyakarta, 1992) hlm.5.

Pentingnya kebutuhan tanah bagi keberadaan manusia, maka setiap orang berusaha untuk mengklaim tanah, karena pentingnya tanah, maka dari itu setiap orang berusaha untuk memiliki tanah, karena pentingnya tanah ini tidak jarang juga terjadi persengketaan tanah. Masyarakat akan mempertahankan hak atas tanah yang telah mereka perjuangkan demi memenuhi kebutuhan hidup mereka.

Isu-isu yang diidentikkan dengan pertanyaan di dalam sengketa pertanahan bisa dikatakan tidak pernah surut, bahkan cenderung meningkat. Penyelesaian persengketaan pertanahan di pengadilan dilakukan. Jika tidak tercapainya kesepakatan pada penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Penyelesaian pada pengadilan ini terjadi. Jika keliru satu pihak yg merasa dirugikan serta membuat pengajuan gugatan ke peradilan, maka perseteruan sengketa pertanahan ini diselesaikan di pengadilan.³

Munculnya sengketa tanah berawal dari adanya pengaduan, klaim, maupun keberatan dari suatu pihak yang merasa dirugikan (perorangan atau badan hukum) yang berisi kebenaran atas tuntutan hak atas tanah baik terhadap status serta kepemilikan tanah dengan tujuan dapat diselesaikan secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴ Mengingat semakin banyak kasus-kasus konkurensi pertanahan Indonesia maka diperlukan pengaturan-pengaturan secara berfokus serta sistematis berasal forum Negara yang secara spesifik mempunyai kewenangan dalam penanganan dilema pertanahan buat menekan terjadinya sengketa tanah.

³ Badriyah Harun, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, (Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2013) hlm 82.

⁴ Rusmadi murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas*, (Bandung, Mandar maju. 1992) hlm 22.

Segala persoalan di bidang pertanahan harus diselesaikan secara tuntas agar tujuan penyelesaian perkara pertanahan dapat terealisasi, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 11 Tahun 2016 yang meneliti. "Tujuan dari kasus pertanahan bermaksud untuk memberikan jaminan dan keadilan yang sah kepada penghuni sehubungan dengan penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Merujuk pada pasal 1 angka 10 undang-undang nomor 30 tahun 1999, alternatif penyelesaian sengketa ini terdiri dari penyelesaian diluar pengadilan dengan menggunakan metode.⁵

- 1) Konsiliasi ialah pencegah akan bertindak sebagai konsiliator dengan konvensi para pihak menggunakan menggunakan solusi yg dapat diterima.
- 2) Evaluasi ahli adalah pendapat para ahli buat suatu hal yg bersifat teknis serta sesuai menggunakan bidang keahliannya.
- 3) Mediasi artinya cara penyelesaian konkurensi melalui dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan tidak mempunyai kewenangan dalam mengambil keputusan, proses negosiasi buat memperoleh konvensi para pihak yang dibantu oleh perantara.⁶
- 4) Negosiasi adalah suatu cara penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif.⁷

⁵ Frans Hendra Winarta, *hukum penyelesaian sengketa arbitrase nasional dan internasional*, (sinar grafika,2011) hlm 7-8.

⁶ Laurence boulle *mediation: principle, proses, practice* (Sydney:butterworths, 1996) hlm 5.

⁷ Fiona Boyle,Et. Al., *A Practical Guide To Lawyering Skills* (London:Cavendish Publishing Limited, 2003) hlm 273

- 5) Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak yang lain dengan para pihak konsultan, yang dimana pihak konsultan membantu memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.

Sumber hukum tanah di Indonesia dapat dibagi ke dalam dua sumber hukum, yaitu sumber hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Budi Harsono menjelaskan bahwa, norma-norma hukum tertulis merupakan norma yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan, sedangkan norma hukum tidak tertulis, berupa Hukum Adat dan hukum kebiasaan baru yang bukan Hukum Adat.⁸

Adapun sumber hukum tanah yang tertulis di Indonesia adalah sebagai berikut:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
- 4) Peraturan pemerintah Nomor/24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696):

⁸ Boedi Harsosno, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta:Djambatan, 1994) hlm. 205.

- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah;
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 8) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

penyelesaian sengketa tanah melalui non-penuntutan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional menyelesaikan persoalan pertanahan melalui jalur mediasi. mediasi yang dilakukan oleh organisasi pertanahan publik dapat dikatakan belum diketahui secara luas oleh masyarakat umum. Penyelesaian melalui jalur non gugatan dapat diselesaikan, jika perkara belum sampai di pengadilan, penyelesaian sengketa tanah dapat diselesaikan tergantung pada:

1. Inisiatif dari kementerian agraria dan tata ruang/badan pertanahan (“kementerian”); atau Pengaduan masyarakat.⁹

Penyelesaian perdebatan tanah ini juga bisa diselesaikan melalui pelaporan pidana. sengketa tanah yang bisa dilakukan menggunakan pelaporan pidana ini yaitu di kasus penyerobotan tanah, atau

⁹ Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016 Pasal 4,

menggunakan tanah tanpa biar serta tanpa hak penguasaannya maka tindakan tadi dapat dipidanakan sesuai ketentuan yg berlaku.¹⁰

Penyelesaian duduk perkara tanah umumnya difokuskan sebelum diselesaikan di luar pengadilan yang diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional. Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara 2 pihak atau lebih melalui negosiasi atau cara konsensus dengan bantuan pihak netral yang tidak mempunyai wewenang memutus.¹¹

Sengketa pertanahan ini juga sangat beragam permasalahan yang ada di tengah-tengah masyarakat dan permasalahan yang timbul terutama di kabupaten yang luas wilayahnya besar khususnya pada Kabupaten Aceh Besar yang merupakan luas wilayahnya diperkirakan mencapai 2.969,00. Sehingga rentan terjadinya permasalahan sengketa tanah di kabupaten tersebut. Berdasarkan data sensus penduduk tahun 2020, jumlah penduduk di kabupaten Aceh Besar sebanyak 425.216,00 jiwa yang terdiri laki-laki 218.135 jiwa dan perempuan 207.081 jiwa .

Kabupaten Aceh Besar dengan daerah yg luas ini tidak jarang pula terjadi duduk perkara pertanahan, baik itu yang berupa konkurensi, konflik ataupun masalah pertanahan, kantor pertanahan Aceh Besar sudah melaksanakan kegiatan penyelesaian persoalan pertanahan. dalam rangka mendapatkan pengaduan masalah pertanahan, kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar menyediakan loket pengaduan untuk masyarakat di waktu menyelesaikan persoalan pertanahan kantor pertanahan selalu mengutamakan musyawarah

¹⁰ Badriyah Harun, *Op.cit*, hlm 98.

¹¹Takdir Rahmadi, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, (Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011) hlm 12.

menggunakan cara mediasi, maka akan ada penyelesaian melalui jalur hukum jika tidak dapat diselesaikan secara musyawarah.

Efektivitas badan pertanahan nasional sebagai badan pemerintah yang menangani masalah pertanahan seharusnya dapat menyelenggarakan tugas dan fungsinya dengan baik, karena sebagai instansi yang terkait dengan masalah pertanahan tentunya masyarakat sangat mengharapkan agar masalah pertanahan dapat diselesaikan oleh BPN.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, dalam 2 tahun terakhir ini ada beberapa kasus sengketa pertanahan yang ditangani Kantor Pertanahan setiap tahunnya. Penanganan penyelesaian sengketa pertanahan ini, ada beberapa kasus yang berhasil diselesaikan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar. Adapun data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar yaitu:

Tabel 1: Jumlah Kasus Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar yang masuk dan yang berhasil di mediasi oleh bagian Sub seksi pengendalian dan penanganan sengketa tahun 2020-2021.¹²

No	Tahun	Jumlah kasus yang masuk	Berhasil dimediasi	Tidak berhasil dimediasi
1	2020	14	12	2
2	2021	6	3	3

Dari data diatas dapat dilihat bahwa jumlah kasus yang masuk ke bagian pengendalian dan penanganan sengketa setiap tahunnya

¹² Data real kantor pertanahan kabupaten Aceh Besar

berkurang dan jumlah kasus yang terselesaikan melalui jalur mediasi masih kurang optimal. Mediasi dapat dikatakan berhasil umumnya, para pihak wajib memiliki posisi tawar menawar yang setara atau sama menggunakan para pihak juga dan harus masih berafiliasi baik antara mereka yang bersengketa buat kedepan harinya nanti.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut maka peneliti ingin mengangkat penelitian dengan judul “PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI JALUR MEDIASI (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ACEH BESAR)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dalam penulisan ini permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

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

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, maka tujuan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.
2. Untuk mengetahui tingkat keberhasilan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.

3. Untuk mengetahui apa saja hambatan dalam penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar
Selanjutnya penulisan skripsi ini, diharapkan bermanfaat untuk:

a. Secara teoritis

Hasil dari penelitian yang dituangkan dalam skripsi ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum di Indonesia terutama dapat menambah pengetahuan di bidang mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa perdata diluar pengadilan maupun di pengadilan yang menggunakan penengah atau mediator.

Diharapkan skripsi ini dapat menambah pengetahuan dan memberikan gambaran yang nyata kepada kalangan masyarakat Indonesia mengenai penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.

b. Secara praktis

Penulisan skripsi ini diharapkan bermanfaat bagi mahasiswa, pemerintah, mediator dalam mediasi Kantor Pertanahan maupun masyarakat khususnya para pihak yang terlibat dalam suatu sengketa pertanahan sehingga penulisan skripsi ini dapat dijadikan acuan dalam penyelesaian sengketa yang melalui proses mediasi yang dilakukan di Kantor Pertanahan.

D. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari multitafsir dan kesalahpahaman dalam memahami kata kunci dalam karya ilmiah ini, maka diperlukan suatu penjelasan terhadap beberapa istilah terdapat pada judul sebagai definisi operasional penelitian, yaitu:

1. Penyelesaian

Makna penyelesaian di KBBI adalah: proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (dalam berbagai-bagai arti seperti pemberesan, pemecahan). Penyelesaian atau pemecahan masalah adalah bagian dari proses berpikir. Proses ini terjadi jika suatu organisme atau sistem kecerdasan buatan tidak mengetahui bagaimana untuk bergerak dari suatu kondisi awal menuju kondisi yang dituju.

2. Sengketa

Makna sengketa dalam KBBI adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat pertengkaran perbantahan. Sengketa merupakan perbedaan kepentingan antar individu atau lembaga pada objek yang sama yang dimanifestasikan dalam hubungan-hubungan diantara mereka. Sengketa adalah perselisihan antara pihak-pihak karena adanya pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak.¹³ Subjek didefinisikan sebagai para pelaku yang terlibat dalam sengketa sistem penguasaan tanah, baik pelaku yang mempengaruhi ataupun yang dipengaruhi. Hal ini dapat bersifat individu, masyarakat, kelompok sosial atau institusi.

3. Mediasi

Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan atau mufakat yang melibatkan pihak ketiga dibekali dengan keahlian prosedur mediasi yang efektif untuk dapat membantu dalam situasi konflik sehingga dapat mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar.¹⁴

¹³ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi : Alternatif penyelesaian sengketa perdata di pengadilan*, (Jakarta : Rajawali Pers , 2012) hlm. 13.

¹⁴ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi : Alternatif penyelesaian sengketa perdata di pengadilan*, (Jakarta : Rajawali Pers , 2012) hlm. 28.

E. Kajian Pustaka

Tesis Naomi Helena Tambunan yang berjudul “peran lembaga mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah yang diselenggarakan oleh kantor pertanahan kotamadya jambi”. Dalam tesis ini membahas bahwa tidak semua permasalahan sengketa tanah dapat diselesaikan secara mediasi. Namun setiap sengketa antara kepentingan pribadi dan perorangan, maka dapat diupayakan meskipun pada kenyataannya terhadap sengketa tanah yang salah satu pihaknya merupakan badan hukum atau perusahaan, tetap diupayakan mediasi diluar pengadilan sebagai upaya pertama. Sengketa tanah yang dikategorikan oleh badan pertanahan nasional sebagai kasus yang dapat diupayakan proses mediasi, maka penyelesaian proses ini merupakan hal yang efektif, dan terobosan yang baik dalam upaya penyelesaian sengketa tanah di Indonesia. Mengingat bahwa setiap pihak tidak perlu langsung berhubungan dengan pengadilan dan perjanjian penyelesaian sengketa pertanahan (mediasi) langsung menjadi dasar untuk melakukan legalisasi asset atau permohonan pelayanan pertanahan di kantor badan pertanahan setempat, maka mediasi dapat mengatasi kebutuhan masyarakat dalam memperoleh pelayanan dan pertanahan tersebut.¹⁵

Artikel Ade Sinta dan Devi Siti membahas bahwasanya Persengketaan tanah ini merupakan suatu masalah yang tidak akan habis-habisnya untuk dibahas dan dibicarakan sebab tanah ini sudah melekat kepada kehidupan manusia. Berbicara mengenai pertanahan salah satu

¹⁵ Naomi Helena Tambunan, *Peran Lembaga Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Kasus di kantor Pertanahan Kotamadya Jambi)*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2010.

undang-undang di Indonesia yang mengatur tentang hal tersebut yaitu undang-undang no 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang dikenal dengan Undang-Undang pokok-pokok agraria (UUPA). Penyelesain sengketa di luar pengadilan merupakan sengketa yang ditawarkan untuk pertama kalinya. Badan pertanahan nasional menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur mediasi. Mediasi yang dilakukan oleh pihak badan pertanahan nasional belum banyak diketahui oleh sebagian masyarakat umum.¹⁶

Skripsi yang ditulis oleh Duana Karomi yang berjudul “implementasi mediasi dalam penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan (studi di kantor pertanahan kota yogyakarta) dalam penelitian ini menerangkan bahwa apakah proses pelaksanaan mediasi sesuai dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan apa yang menjadi faktor para pihak yang bersengketa memilih penyelesaian melalui jalur mediasi. Berdasarkan hasil penelitiannya diperoleh bahwa pelaksanaan mediasi yang ada di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sudah sesuai dengan perundang- undangan yang berlaku yaitu berdasarkan pada Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 0S/JUKNIS/D.V/2007 tentang tahapan mediasi. Tahapan tersebut dibagi menjadi tiga tahap yaitu pra mediasi, tahap mediasi dan tahap paska mediasi. Sedangkan faktor yang menyebabkan para pihak memilih mediasi di kantor pertanahan karena biaya murah dan menghemat waktu, kerahasiaan terjamin, adanya iktikad baik para

¹⁶ Ade sinta,devi siti, “*penyelesain sengketa pertanahan melalui jalur mediasi* “ *vol. 12 No. 1*, jan-jul 2021

pihak untuk menyelesaikan serta kantor pertanahan menganjurkan untuk menyelesaikan mediasi sebelum dibawa ke pengadilan¹⁷

Skripsi yang disusun oleh Isna Dwi Fatatun yang berjudul "Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015". Dalam penelitian tersebut menerangkan tentang apakah penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi sudah memenuhi keadilan dan kepastian hukum. Berdasarkan hasil penelitiannya diperoleh bahwa pelaksanaan mediasi yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Adanya sebuah kesepakatan bersama diantara para pihak merupakan atas terdapatnya negosiasi-negosiasi diantara para pihak sehingga menghasilkan suatu realisasi untuk dilaksanakan, dalam hal ini mediator merupakan pihak yang berpengaruh pula dalam menangani dan menyelesaikan sengketa diantara para pihak, sesuai dengan peraturan yang berlaku. Mediator disini ialah yang menguasai dan memahami atas permasalahan tanah yang disengketakan sehingga dapat membantu para pihak secara sukarela untuk mencapai kesepakatan. Sedangkan kepastian yang terdapat di luar pengadilan dalam hal ini mediasi sengketa tanah di kantor pertanahan tidak lain untuk menjamin dan melindungi dari kepemilikan hak-hak atas tanah milik perseorangan yang dalam penanganannya disesuaikan dengan data-data yang terdapat di kantor

¹⁷ Duana Karomi, *Implementasi Mediasi Dalam Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. (Studi Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta), Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah Dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.*

pertanahan serta terdapatnya mediasi yang terjadi diantara para pihak yaitu untuk memfasilitasi atas permasalahan tanah yang disengketakan.¹⁸

F. Metodologi Penelitian

Dalam melakukan suatu penelitian kita tidak terlepas dengan penggunaan metode. Setiap penelitian haruslah menggunakan metode guna menganalisa permasalahan yang akan dibahas dalam suatu penelitian. Adapun metode yang dipakai adalah:

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah Yuridis Empiris. Penulisan yuridis empiris penulis melakukan wawancara kepada seksi pengendalian dan penanganan sengketa dikantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besarmengenai riset tentang penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi dikantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar

2. Sumber data

a. Data primer

Wawancara dilakukan antara penulis dengan seksi pengendalian dan penanganan sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar. Wawancara yang dilakukan penulis terkait mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.

b. Data sekunder

¹⁸ Isna Dwi Fatatun, *Keadilan Dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Dikantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015, Skripsi*, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah Dan Hukum , UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.

Dilakukan dengan mempelajari dan meneliti berbagai sumber bacaan yang berkaitan dengan topik yang diangkat dalam skripsi ini. Seperti buku-buku hukum, makalah hukum, artikel hukum di internet, surat kabar dan pendapat para sarjana yang didunia hukum dan bahan-bahan lainnya.

3. Teknik pengumpulan data

Adapun teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

a. Wawancara/ *interview*

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan Tanya jawab langsung antara peneliti dan narasumber. Data dikumpulkan dengan mewawancarai Kasubsi Seksi pengendalian dan penanganan sengketa yang berperan sebagai mediator di Kantor Pertanahan.kabupaten Aceh Besar dan wawancara ini bermaksud untuk mengetahui bagaimana efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi

b. Kajian kepustakaan

Dilakukan dengan mempelajari berbagai sumber bacaan yang berkaitan dengan masalah yang penulis teliti seperti buku-buku hukum, makalah hukum, artikel hukum di internet, surat kabar dan pendapat para sarjana yang didunia hukum dan bahan - bahan lainnya.

4. Langkah analisis data

Untuk menganalisis data penulis menggunakan analisis dekriptif yaitu teknik analisis data dimana penulis menjabarkan data yang diperoleh dari hasil penelitian dengan pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder, dan juga menggunakan fakta-fakta

sebenarnya yang kemudian disusun serta dianalisa untuk menjelaskan gambaran dari masalah yang ada.¹⁹

5. Lokasi penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, sebagai instansi yang wajib mematuhi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan topik yang dibahas dalam skripsi ini. Tempat tersebut dipilih sebagai lokasi penelitian dengan pertimbangan tempat tersebut memenuhi karakteristik untuk mendapatkan gambaran mengenai masalah yang akan ditulis.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan ini akan mempermudah penulisan dan penjabaran penulisan skripsi dengan memberikan gambaran yang lebih jelas, penelitian ini akan dibagi menjadi lima bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian berlatar belakang yang merupakan alasan mengapa penulis mengangkat masalah ini sebagai bahan penelitian untuk kemudian dituangkan dalam penulisan skripsi. Selain latar belakang bab ini juga berisikan rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

¹⁹ Sugiono, *metode penelitian kuantitatif,kualitatif dan R&D*,(bandung:pustaka setia, 2008) hlm. 229.

BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG SENGKETA DAN MEDIASI

Bab ini menguraikan dan menjelaskan tentang mengenai pengertian sengketa, macam-macam sengketa dan pengertian sengketa pertanahan, pengertian mediasi dan dasar hukumnya, jenis-jenis mediasi dan prinsip-prinsip mediasi.

BAB III : PELAKSANAAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DIKANTOR PERTANAHAN ACEH BESAR

Bab ini membahas mengenai pola penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, tingkat keberhasilan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar dan membahas tentang hambatan-hambatan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan penutup dari keseluruhan pembahasan disini akan memuat kesimpulan dan saran atas hal yang dibahas dan diuraikan dalam bab-bab sebelumnya dan dianggap perlu dalam mengatasi masalah yang terjadi sebagai hasil analisis penulisan atas permasalahan dalam skripsi ini dan diharapkan dapat diterima dengan baik.

BAB DUA

TINJAUAN UMUM TENTANG SENGKETA DAN MEDIASI

A. Pengertian Sengketa

Sengketa adalah pertentangan atau konflik antara dua pihak atau kelompok yang pemicunya antara lain perbedaan tentang suatu kepentingan atau hak milik. Adakalanya sebuah pertentangan atau konflik bisa berubah menjadi sengketa apabila ada salah satu pihak yang dirugikan tidak bisa menerima hal tersebut biasanya pihak-pihak yang merasa dirugikan akan melakukan tindakan – tindakan untuk melakukan pembalasan atas kerugian yang dialaminya karena sengketa ini bisa menyebabkan akibat hukum atas perbuatan tersebut yang dilakukannya dan bisa dikenai sanksi untuk salah satu diantara mereka.²⁰

Dalam kamus besar bahasa Indonesia sengketa dapat diartikan sebagai sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran – pertengkaran. Dr. Erny Kencanawati, S.H., M.H. Dalam bukunya dapat diartikan Sengketa adalah suatu situasi ketika ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua.²¹

Menurut D.Y. Witanto dalam bukunya diartikan sebagai pertentangan atau konflik yang terjadi dalam kehidupan masyarakat (populasi manusia) yang membentuk oposisi pertentangan antara orang

²⁰ Fitroin Jamilah, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, (Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2014) hlm.12.

²¹ Dr. Erny Kencanawati, “*Koherensi Asas Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Dengan Asas Penyelesaian Sengketa Perbankan Di Indonesia*”, (Penerbit Alumni, Bandung, 2022) hlm. 95.

orang, kelompok-kelompok atau organisasi-organisasi terhadap satu permasalahan.²²

Definisi mengenai sengketa pertanahan dalam peraturan kepala BPN RI Nomor 3 tahun 2011 tentang pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan. Menyatakan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosial politik. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait tentang kepemilikan, transaksi, pendaftaran, penjamin, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.²³

Menurut pakar sarjana hukum internasional Amerika Serikat dengan pemukanya professor wolfgang friedman. Menurut beliau tentang pengertian sengketa hukum beliau menjelaskan bahwa konsepsi sengketa hukum memuat hal-hal berikut.²⁴

- a. Sengketa hukum adalah perselisihan antara satu orang atau lebih yang mampu diselesaikan oleh pengadilan dengan menerapkan aturan-aturan hukum yang ada atau pasti.
- b. Sengketa hukum adalah sengketa yang berkaitan dengan persengketaan hak-hak hukum yang dilakukan melalui tuntutan yang menghendaki suatu perubahan atas suatu hukum yang telah ada.²⁵
- c. sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak

²² DY.Witanto, *Hukum Acara Mediasi Dalam Perkara Perdata Dilingkungan Peradilan Umum Dan Peradilan Agama Menurut Perma No.1 Tahun 2008* (Bandung: Alfabeta, 2012) hlm. 2.

²³ Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.

²⁴ Wolfgang Friedmann, *et.al., International Law: Cases And Material*, St. Paul Minn, (West Publishing Co., 1969) hlm. 243.

²⁵ Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*, Cet Ke-1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2020) hlm 5.

atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.²⁶

B. Macam-Macam Sengketa

Sengketa dibagi menjadi 2 jenis yaitu: Kasus Sengketa Kriminal dan Kasus Sengketa Sipil/Privat.²⁷

1. kasus sengketa kriminal merupakan kasus yang melibatkan seseorang yang dituntut oleh polisi atau badan penuntut pemerintah seperti jaksa penuntut umum. Jika seseorang terbukti bersalah melakukan tindakan kriminal maka pengadilan memiliki hak untuk menghukum secara paksa seperti denda, pelayanan masyarakat ataupun penjara. biasanya undang-undang hukum yang ada menyebutkan hukuman maksimal, tetapi hakim dapat memberikan kebijaksanaan memilih hukuman dalam cakupan hukum maksimal tersebut.
2. Sengketa sipil/privat merupakan kasus sengketa antara masyarakat/personal dengan pemerintah yang berkaitan dengan hak dan kewajiban dari masyarakat atau organisasi yang terlibat. kasus sengketa sipil biasanya melibatkan seseorang yang mencari jalan keluar dari beberapa macam keadaan yang melibatkan sengketa dengan dirinya. Area hukum terkait kasus sengketa sipil antara lain: kasus keuangan (finansial); rumah; hukum keluarga; dan hukum ketenagakerjaan.

²⁶ Rusmadi Murad, "*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*" (Bandung : Alumni, 1999) Hlm 22-23.

²⁷ Legalanswers. sl. nsw. gov. au. Section 2: Types Of Disputes. Diakses dari <https://legalanswers.sl.nsw.gov.au/hot-topics-courts-and-tribunals/types-disputes> tanggal 7 juli 2022, 10.29 WIB

Mengenai definisi dari hukum privat/sipil para pakar sarjana mengemukakan pendapat secara berbeda-beda. Pendapat para pakar sarjana hukum tersebut, antara lain:

- a. Menurut prof. subekti, S.H., hukum perdata dalam arti luas meliputi semua hukum “privat materiel”, yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan.²⁸
- b. Menurut Prof. kusumadi pudjosewojo, S.H., hukum perdata adalah keseluruhan aturan hukum yang mengatur tingkah laku orang yang seorang terhadap orang yang lainnya di dalam Negara itu, tingkah laku antara warga masyarakat dalam hubungan keluarga dan dalam pergaulan masyarakat.²⁹
- c. Menurut Prof. MR. Dr. LJ. Van Apeldoorn, hukum perdata adalah peraturan-peraturan hukum yang objeknya ialah kepentingan –kepentingan khusus dan yang soal akan dipertahankan atau tidak, diserahkan kepada yang berkepentingan.³⁰
- d. Menurut Prof. Dr, Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H., hukum perdata ialah hukum yang mengatur kepentingan antara warga Negara perseorangan yang satu dan warga Negara perseorangan yang lain.³¹

Adapun macam-macam sengketa pertanahan Secara garis besar badan pertanahan nasional (BPN) telah mengelompokkan kasus

²⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermas), hlm. 9.

²⁹ Kusumadi Pudjosewojo, *Pedoman Pelajaran Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1990), hlm. 72-73.

³⁰ L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Terjemahan: Oetarid Sadino, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1980), hlm. 186.

³¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: liberty, 1281), hlm. 1.

pertanahan ke dalam beberapa tipologi kasus pertanahan. Peraturan menteri agraria dan tata ruang/kepala badan pertanahan nasional no 11 tahun 2016 tentang penyelesaian sengketa kasus pertanahan dalam kasus pertanahan membedakan yang namanya sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Jadi kasus pertanahan dibagi menjadi 3(tiga) sebagai berikut:³²

- a. Sengketa tanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak.
- b. Konflik tanah selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
- c. Perkara tanah yang selanjutnya disebut perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaian melalui lembaga peradilan.

³² Pasal 1 Ayat (2), (3), (4). Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

C. Pengertian Sengketa Pertanahan

Dalam menjalankan aktivitas kehidupan, terjadinya persinggungan antara manusia maupun badan hukum, baik dalam bentuk hubungan antar pribadi maupun transaksi bisnis dapat menimbulkan reaksi. Persinggungan tersebut dapat menimbulkan reaksi positif, yaitu reaksi yang tidak mengakibatkan kerugian bagi para pihak ataupun reaksi negative, yaitu reaksi yang mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak sehingga menyebabkan terjadinya sengketa.³³

Setiap manusia tentu telah mempunyai tujuan dalam hidup. Dalam mencapai hal tersebut, manusia akan berusaha untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya terlebih dahulu. Kebutuhan hidup manusia bersifat absolut dan wajib dipenuhi karena tanpa dipenuhi kebutuhan tadi, manusia tidak bisa menjalankan aktivitasnya, yaitu pemenuhan akan kebutuhan sandang, pangan serta papan.³⁴ Hal ini sudah merupakan keadaan manusia yang tidak pernah putus akan dalam menjalankan kehidupannya.

Kasus-kasus yang menyangkut sengketa dibidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut. Bahkan mempunyai kecenderungan meningkat dan kompleks permasalahannya maupun dinamika dibidang ekonomi, sosial dan politik.³⁵ Konflik atau sengketa merupakan aktualisasi dari suatu perbedaan dan atau pertentangan antara dua pihak atau lebih. Masalah ini sering terjadi karena adanya perbedaan antara hal yang diinginkan dengan hal yang terjadi. Semakin jauh perbedaan antara

³³Jimmy Jose Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan, Negosiasi, Mediasi, Komsiliasi, Dan Arbitrase*, Cet Ke-1, (Jakarta: Visimedia, 2011), hlm.1.

³⁴*Ibid.*, Hlm. 2.

³⁵Maria S.W Sumardjono, Dkk., *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Adr) Di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2008), hlm.1.

harapan dan kenyataan yang terjadi, maka akan semakin besar permasalahan.³⁶

Fungsi tanah adalah beraneka ragam, namun dibalik itu tanah memiliki kedudukan yang sangat penting bagi setiap orang, tanah merupakan modal yang sangat penting atau berharga bagi kehidupan manusia. Pada dasarnya tanah memiliki 2 (dua) fungsi. Yang pertama sebagai fungsi produksi yang artinya tanah sebagai benda yang bernilai ekonomis dan yang kedua sebagai non fungsi yang artinya tidak memiliki arti religio-magis.³⁷ Bagi orang Indonesia, tanah merupakan masalah-masalah yang paling pokok, dapat dilihat dari banyaknya perkara perdata maupun pidana yang diajukan ke pengadilan yaitu sengketa mengenai tanah, sengketa tanah tersebut antara lain menyangkut sengketa warisan, utang piutang dengan tanah sebagai jaminan, serta perbuatan melawan hukum lainnya. Berdasarkan perkara yang menyangkut tanah, dapat dilihat bahwa tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Negara Indonesia.

Mengenai persoalan sengketa, beberapa kasus yang menyangkut sengketa dibidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan meningkat persengketaannya. Ada beberapa definisi pengertian mengenai sengketa tanah yaitu:

- a. Menurut Rusmadi Murad, Pengertian sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat

³⁶Bambang Sutiyoso, *Hukum Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Yogyakarta: Gama Media, 2008), hlm.8.

³⁷Supsiloani, Fernandes Sinaga. "Fungsi Tanah Dan Kaitannya Dengan Konflik Tanah Pada Masyarakat Batak Toba." *Anthropos: Jurnal Antropologi Sosial Dan Budaya (Journal Of Social And Cultural Anthropology)* 2.1 (2016): 14-30.

memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.³⁸

- b. sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut “tanah” dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.³⁹

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.⁴⁰

Peraturan menteri agraria dan tata ruang / kepala bidang pertanahan nasional no 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan pada pasal 1 ayat 2 menyebutkan tanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas”.

Sengketa tanah ini sering terjadi dalam hal peralihan hak atas tanah seperti jual beli tanah, pembagian tanah warisan, hibah ataupun

³⁸ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, (Jakarta, Alumni,) hlm. 22.

³⁹ Boedi Harsono, 2005, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya* , (Jakarta, Djambatan,) hlm 18

⁴⁰ Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

perbuatan hukum lainnya yang berkaitan langsung dengan tanah. Perselisihan ini umumnya hanya mempengaruhi pihak-pihak yang terlibat langsung dalam sengketa. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administrasi, sengketa perdata, sengketa pidana yang menyangkut kepemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pengawasan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.

D. Pengertian Mediasi Dan Dasar Hukum

a. Pengertian Mediasi

Mediasi merupakan kosa kata atau istilah yang berasal dari kosa kata inggris yaitu *mediation*. Para sarjana Indonesia kemudian lebih suka mengindonesiakannya menjadi mediasi seperti halnya istilah-istilah lainnya.⁴¹

Dalam KBBI, mengartikan bahwa mediasi adalah proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai nasehat. Pengertian mediasi didalam KBBI mengandung 3 (tiga) unsur penting yaitu :

- a. Mediasi merupakan proses penyelesaian perselisihan atau sengketa yang terjadi diantara dua pihak atau lebih.
- b. Pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa adalah pihak-pihak yang berasal dari luar pihak yang bersengketa,
- c. Pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tersebut bertindak sebagai penasihat dan tidak memiliki kewenangan apa-apa dalam pengambilan keputusan.⁴²

Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu

⁴¹ Takdir Rahmadi, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm 12.

⁴² Syahrizal Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Dan Hukum Nasional*, (Jakarta : Kencana, 2009) hlm, 3.

oleh mediator, dimana mediator sebagai pihak ketiga yang bersifat netral yang membantu para pihak dalam penyelesaian sengketa.⁴³

Mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur yang disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak. Serta kehadirannya diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, penyelesaian sengketa melalui mediasi hasilnya dituangkan dalam kesepakatan tertulis, yang juga bersifat final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan Itikad baik.⁴⁴

Banyak pihak mengakui bahwa mediasi adalah proses untuk menyelesaikan dengan bantuan pihak ketiga. Peranan pihak ketiga tersebut adalah dengan melibatkan diri untuk membantu para pihak mengidentifikasi masalah-masalah yang disengketakan dan mengembangkan sebuah proposal.⁴⁵

Peraturan mahkamah agung RI nomor 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi di pengadilan dalam pasal 1 menyebutkan bahwa “mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dibantu oleh para pihak dibantu oleh mediator. Mediator adalah hakim atau pihak lain yang memiliki sertifikat mediator sebagai pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna memberi berbagai kemungkinan

⁴³ Ketua Mahkamah Agung RI, PERMA RI, No 1 Tahun 2008 Tentang *Prosedur Mediasi Di Pengadilan*.

⁴⁴ Rahmadi Usman, *Mediasi Di Pengadilan Dalam Teori Dan Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) hlm. 24

⁴⁵ R.M. Gatot P. Soemartono, *Arbitrase Dan Mediasi Di Indonesia*, (Gramedia Pustaka Utama: Jakarta, 2006) hlm 119.

penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.⁴⁶

Dibeberapa kepustakaan banyak definisi mengenai mediasi. Beberapa tokoh ahli menjelaskan definisi mengenai definisi, adapun ahli-ahli yang menjelaskan definisi mediasi antara lain:

- a. Gary Goodpaster menjelaskan definisi mediasi adalah sebagai proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak (*imparsial*) bekerjasama dengan pihak-pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian yang memuaskan.⁴⁷
- b. Laurence Boule dalam bukunya *mediation principle*, proses, practice, memberikan definisi mediasi yaitu upaya penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang netral, yang tidak memiliki kewenangan mengambil keputusan.⁴⁸
- c. Gary H. Barnes mengemukakan mediasi adalah proses untuk menyelesaikan sengketa dengan bantuan pihak netral. Peranan pihak netral adalah melibatkan diri untuk membantu para pihak, baik secara pribadi atau kolektif, untuk mengidentifikasi masalah-masalah yang dipersengketakan tersebut.⁴⁹

Secara umum, mediasi adalah salah satu penyelesaian sengketa alternatif. Beberapa pendapat para ahli yang mengemukakan definisi mediasi diatas dapat disimpulkan bahwa mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa dimana pihak ketiga yang ditunjuk bersifat netral

⁴⁶ PERMA No. 1 Tahun 2016 Pasal 1 Ayat 2

⁴⁷ Gary Goodpaster, *Negosiasi Dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi Dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi*, (Jakarta: ELIPS Project, 1993) hlm, 201.

⁴⁸ Gatot Soemartono, *Arbitrase Dan Mediasi Di Indonesia*, (Gramedia Pustaka Utama: Jakarta, 2006), hlm 2.

⁴⁹ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, (Citra Aditya Bakti: Bandung, 2003), hlm 240.

dan tidak memihak kepada siapapun hanya Cuma diperbolehkan membantu untuk mencapai sebuah kesepakatan bersama.

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

b. Dasar Hukum Mediasi

Beberapa peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah Indonesia untuk mengatur mediasi ini yaitu melalui surat edaran, peraturan-peraturan dan perundang-undangan. Aturan-aturan tersebut dibuat sebagai dasar hukum mediasi.

Peraturan tersebut yang diatur dalam undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, dalam undang-undang ini pengaturan mediasi dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 6 ayat (3), (4), dan (5). Ada pun bunyinya:

Pasal 6 ayat (3): “Dalam hal sengketa atau berbeda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator”

Pasal 6 ayat (4) : “apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 hari dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para

pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa menunjuk seorang mediator”.

Pasal 6 ayat (5): “setelah penunjukan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama 7 hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai”.

Ketentuan mengenai mediasi yang diatur dalam pasal 6 ayat (3) undang-undang no 30 tahun 1999 merupakan suatu proses kegiatan sebagai kelanjutan dari gagalnya negosiasi yang dilakukan oleh para pihak. Pasal tersebut juga dikatakan bahwa atas kesepakatan tertulis para pihak sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.

Dalam pasal 130 HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement, staatsblad*) dan pasal 154 R.Bg (*Rechtsreglement Reglement Buitengewesten, Staatblad,*) disebutkan bahwa Hakim wajib terlebih dahulu mendamaikan para pihak yang berpekar sebelum perkaranya diputuskan. Ketentuan dalam pasal ini menggambarkan bahwa penyelesaian sengketa melalui jalur damai merupakan bagian dari penyelesaian sengketa di pengadilan. Selanjutnya dalam rangka mengefektifkan ketentuan pasal 130 HIR dan 154 RBg tersebut maka mahkamah agung menggelar rapat kerja nasional.

Hari rakernas tersebut mahkamah agung mengeluarkan SEMA nomor 1 tahun 2002 tentang pemberdayaan pengadilan tingkat pertama menerapkan lembaga damai. Setelah itu diganti dengan peraturan mahkamah agung no 2 tahun 2003 tentang prosedur mediasi di pengadilan. Peraturan mahkamah agung tersebut dikeluarkan dengan pertimbangan bahwa mediasi merupakan suatu proses lebih cepat dan murah serta dapat memberikan akses kepada para pihak yang

bersengketa untuk memperoleh keadilan atau penyelesaian yang memuaskan atas sengketa yang dihadapi.

Selanjutnya PERMA No.2 tahun 2003 tersebut mengalami perubahan yakni diterbitkannya PERMA RI No. 1 tahun 2008 tentang prosedur mediasi di pengadilan dan setelah itu pengaturan ini mengalami perubahan yakni dengan diterbitkannya PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di pengadilan yang berlaku sampai saat ini.

E. Jenis-Jenis Mediasi

Mediasi dapat dikatakan suatu cara yang digunakan dalam menyelesaikan masalah dengan melakukan musyawarah atau perundingan antara para pihak yang bersengketa. Mediasi dapat dibagi menjadi 2 (dua) kategori yakni mediasi di pengadilan (*litigasi*) dan mediasi diluar pengadilan (*non litigasi*).⁵⁰

a. Mediasi yang dilakukan di pengadilan (*litigasi*)

Penyelesaian suatu perkara dimana dan kerukunan menjadi tujuan utamanya, nampak terlihat pada perkara perdata yang diajukan kepengadilan, maka pengadilan sesuai dengan tujuan utamanya itu tidak langsung memeriksa dan menetapkan aturan hukumnya, melainkan berupaya mengajak pihak-pihak untuk berdamai. Hal ini sebagai peran lembaga pengadilan tidak lepas dari tujuan baik tujuan utamanya maupun lainnya yang datang kemudian.⁵¹ Proses litigasi merupakan sarana paling akhir dari suatu proses penyelesaian sengketa, setelah penyelesaian yang dilakukan diluar pengadilan belum memperoleh kesepakatan bersama.

⁵⁰ Revi Korah, *Mediasi Merupakan Salah Satu Alternatif Penyelesaian Masalah Dalam Sengketa Perdagangan Internasional*, Jurnal Hukum, Vol.XXI/No.3/April-Juni/2013.

⁵¹ Rusli Muhammad, *Lembaga Pengadilan Indonesia Beserta Putusan Kontroversial*, (Yogyakarta: UII Pers, 2013), hlm. 7.

Terhadap penyelesaian sengketa yang ada dipengadilan, hakim dalam memeriksa perkara perdata yang diajukan oleh pihak penggugat terhadap pihak tergugat terlebih dahulu harus mengupayakan jalan perdamaian.⁵² Dalam PERMA mediasi nomor 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi di pengadilan, menyatakan bahwa terdapat 3 tahapan proses mediasi yaitu:

1. Tahap pramediasi

Tahap pramediasi adalah tahap awal dimana mediator menyusun sejumlah langkah dan persiapan sebelum mediasi dimulai. Pada tahap ini, mediator melakukan beberapa langkah strategis, yaitu membangun kepercayaan diri, menghubungi para pihak, menggali dan memberikan informasi awal mediasi, fokus pada masa depan, mengkoordinasikan para pihak yang bersengketa, mewaspadai perbedaan budaya, menentukan tujuan, para pihak, serta waktu dan tempat pertemuan, dan menciptakan situasi kondusif bagi kedua belah pihak.

2. Tahap pelaksanaan mediasi

Tahap pelaksanaan mediasi adalah tahap dimana para pihak yang bersengketa bertemu dan berunding dalam suatu forum. Dalam tahap ini, terdapat beberapa langkah penting, yaitu sambutan dan pendahuluan oleh mediator, presentasi dan pemaparan kondisi-kondisi faktual yang dialami para pihak, mengurutkan dan mengidentifikasi secara tepat permasalahan para pihak, diskusi (negosiasi) masalah-masalah yang disepakati, mencapai alternatif-alternatif penyelesaian, menemukan butir kesepakatan dan merumuskan keputusan, mencatat dan menuturkan kembali keputusan, dan penutup mediasi.

⁵² Sarwono , *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktek*, Cet Ke-3, (Jakarta: Sinar Grafik, 2012), hlm. 159.

3. Tahap akhir implementasi mediasi

Tahap ini merupakan tahap dimana para pihak menjalankan kesepakatan-kesepakatan yang telah mereka tuangkan bersama dalam suatu perjanjian tertulis. Para pihak menjalankan hasil kesepakatan berdasarkan komitmen yang telah mereka tunjukkan selama dalam proses mediasi. Pelaksanaan (implementasi) mediasi umumnya dijalankan oleh para pihak sendiri, tetapi pada beberapa kasus, pelaksanaannya dibantu oleh pihak lain.

Mediasi di pengadilan termasuk sebuah mediasi yang sudah banyak diketahui oleh masyarakat. Semakin hari semakin banyak perkara yang terjadi didalam masyarakat, Maka dari itu untuk mengurangi banyaknya perkara yang ditangani pihak pengadilan pada saat ini dibuat suatu proses mediasi. Mediasi di pengadilan diharapkan sebagai salah satu proses penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan murah, serta dapat memberikan akses yang lebih besar kepada para pihak menemukan penyelesaian yang memuaskan dan memenuhi rasa keadilan.

Mediasi yang dilakukan di pengadilan dapat dilakukan apabila para pihak yang bersangkutan mengajukan ke pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi di pengadilan diatur dalam peraturan mahkamah agung nomor 1 tahun 2016. PERMA mewajibkan para pihak yang mengajukan perkaranya ke pengadilan untuk mengikuti prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi. Setelah itu para pihak wajib mengikuti prosedur mediasi terlebih dahulu sebelum dilakukan pemeriksaan pokok perkara maka dari situlah permasalahan sengketa dapat diselesaikan di pengadilan melalui jalur mediasi.

Pentingnya mediasi dimaknai bukan hanya sekedar upaya untuk meminimalisir perkara-perkara yang masuk ke pengadilan baik itu pada tingkat pertama maupun tingkat banding, sehingga badan peradilan

dimaksud terhindar dari adanya timbunan perkara, namun lebih dari itu mediasi dipahami dan diterjemahkan dalam proses penyelesaian sengketa secara menyeluruh dengan penuh kesungguhan untuk mengakhiri suatu sengketa yang tengah berlangsung.⁵³

Walaupun dalam kenyataannya setiap perkara yang masuk ke pengadilan negeri sebagian besar tidak dapat didamaikan lagi dengan upaya perundingan, namun hal itu tidak berarti upaya perundingan kita abaikan sama sekali, tetapi ini justru menjadi tantangan bagi mediator. Khususnya hakim, untuk bisa memainkan peranannya sebagai mediator yang sungguh menerapkan kemampuannya dan kemahirannya secara maksimal. Oleh karena itu, Mediasi hendaknya dijadikan sebagai lembaga pertama dan terakhir dalam menyelesaikan sengketa antar para pencari keadilan, karena penyelesaian sengketa melalui proses litigasi banyak yang tidak berkahir manis.⁵⁴

b. Mediasi yang dilakukan diluar pengadilan (*non litigasi*)

Proses penyelesaian sengketa yang sudah dikenal sejak lama adalah melalui proses litigasi dipengadilan. Proses yang dilakukan dalam pengadilan cenderung menghasilkan masalah baru karena sifatnya yang *win-lose*, *time consuming* proses berpekaranya, dan terbuka untuk umum. Seiring dengan perkembangan zaman, proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan pun ikut berkembang.

Proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan bersifat tertutup untuk umum serta kerahasiaan terjamin, selain itu beracara dengan menggunakan diluar pengadilan dapat lebih cepat dan efisien . hal ini dikarenakan menghindari dari keterlambatan yang diakibatkan

⁵³ Sophar Maru Huta Gakung, *Praktik Peradilan Perdata Dan Alternative Penyelesaian Sengketa*, Cet. Ke-1 (Jakarta: Sinar Grafik, 2012), hlm. 330-331

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 331.

procedural dan administratif, berbeda penyelesaian dengan beracara dipengadilam umum dan *win-win solution*.⁵⁵

Di Indonesia, Pancasila sebagai dasar filosofi kehidupan bermasyarakat, telah mengisyaratkan bahwa, asas penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat lebih diutamakan, seperti tersirat juga dalam undang-undang dasar 1945.⁵⁶ Dalam hal tersebut jika sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan antara para pihak yang bersengketa, maka mereka akan membawa sengketa mereka tersebut ke hadapan Kepala Desa, dengan semangat musyawarah untuk mufakat yang sudah mengakar dalam jiwa bangsa Indonesia. Pentingnya peran alternatif penyelesaian sengketa (APS) dalam menyelesaikan sengketa semakin bear dengan di undangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999.⁵⁷

Untuk mediasi diluar pengadilan biasanya ditawarkan pertama kalinya apabila tidak ada titik temu baru berlanjut menggunakan mediator. Kemudian mediasi diluar pengadilan adalah sebuah cara penyelesaian sengketa konflik secara kekeluargaan tanpa bantuan lembaga peradilan atau badan peradilan Negara. Mediasi ini mengesampingkan penyelesaian melalui litigasi hal ini diatur dalam pasal 6 ayat (1) undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa berbunyi: “ sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada Itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di pengadilan negeri”

⁵⁵ Nuraningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada), hlm. 19-20.

⁵⁶ Joni Emizon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsolidasi, Dan Arbitrase)*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2001), hlm. 8.

⁵⁷ *Ibid.*, hlm 11.

Mediasi diluar pengadilan ini ditangani oleh mediator swasta. Perorangan. Maupun sebuah lembaga independen alternatif Sengketa yang dikenal sebagai pusat mediasi nasional (PMN). Mediasi diluar pengadilan ini keputusan diambil oleh kesepakatan kedua belah pihak dengan bantuan mediator. Memimpin penyelesaian sengketa seorang mediator, harus memiliki keterampilan dan taktik-taktik untuk menyelesaikan sengketa para pihak yang bersengketa.

F. Prinsip-Prinsip Mediasi

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 mediasi⁵⁸. David Spencer dan Michael Brogan merujuk pada pandangan Ruth Carlton tentang lima prinsip dasar mediasi. Lima prinsip ini dikenal dengan lima dasar filsafat mediasi. Kelima prinsip tersebut adalah; prinsip kerahasiaan (*confidentiality*), prinsip sukarela (*volunteer*) prinsip pemberdayaan (*empowerment*), prinsip netralitas (*neutrality*), dan prinsip solusi yang unik (*a unique solution*).⁵⁹ Berikut penjelasan dari Lima prinsip tersebut:

1. Prinsip kerahasiaan (*confidentiality*)

Prinsip ini berbeda dengan proses litigasi yang bersifat terbuka untuk umum. Ini merupakan prinsip yang pertama, prinsip ini proses mediasi tertutup bagi umum untuk menjaga kerahasiaan para pihak yang

⁵⁸ John Michael Hoynes, Cretchen L. Haynes dan Larry Sun Fang, *Mediattion: Positive Conflict Management*, (New York: SUNY Press, 2004), hm. 16.

⁵⁹ Syahrizal Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat Dan Hukum Nasional*,(Jakarta: Kencana, 2009), hlm 28-30.

bersengketa. Mediasi hanya para pihak atau kuasa hukum dan mediator saja yang boleh menghadiri dan berperan dalam sesi-sesi mediasi, sedangkan pihak-pihak lain tidak boleh menghadiri sesi-sesi mediasi terkecuali atas izin para pihak yang bersengketa. Kerahasiaan ini artinya adalah bahwa hanya para pihak dan mediator yang menghadiri proses mediasi, sedangkan pihak lain tidak diperkenankan untuk menghadiri sidang mediasi. Kerahasiaan dan tertutupan ini juga sering kali menjadi daya tarik bagi kalangan tertentu, terutama para pengusaha yang tidak menginginkan masalah yang mereka hadapi dipublikasikan di media massa. Sebaliknya jika sengketa dibawa ke proses litigasi atau pengadilan, maka secara hukum sidang-sidang pengadilan terbuka untuk umum karena keterbukaan itu merupakan perintah ketentuan undang-undang.⁶⁰

2. Prinsip sukarela (*volunteer*)

Prinsip ini dibangun atas dasar bahwa orang akan mau bekerja sama untuk menemukan jalan keluar dari persengketaan mereka bila mereka datang ke tempat perundingan atas pilihan pihak sendiri. Prinsip ini menjelaskan Masing-masing pihak yang bertikai datang ke mediasi atas keinginan dan kemauan mereka sendiri secara sukarela dan tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak-pihak lain atau pihak luar. Prinsip kesukarelaan ini dibangun atas dasar bahwa orang akan mau bekerja sama untuk menemukan jalan keluar dari persengketaan mereka, bila mereka datang ketempat perundingan atas pilihan mereka sendiri.⁶¹

⁶⁰ Takdir Rahmadi, "Mediasi penyelesaian sengketa melalui pendekatan mufakat", (RajaGrafindo Persada: Jakarta, 2011), hlm. 22.

⁶¹ Rika Lestari, "Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Diluar Pengadilan Di Indonesia". Jurnal Ilmu Hukum Vol 3 No. 2 (2013): 227.

Sengketa konsumen penggunaan Mediasi bersifat sukarela telah diatur sebagaimana dan dijelaskan dalam pasal 45 ayat (2) undang-undang no.8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yang berbunyi :

“penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa”

3. Prinsip pemberdayaan (*empowerment*)

Pemberdayaan adalah Prinsip ini didasarkan pada asumsi bahwa orang yang mau datang ke mediasi sebenarnya mempunyai kemampuan untuk menegosiasikan masalah mereka sendiri dan dapat mencapai kesepakatan yang mereka inginkan. Kemampuan mereka dalam hal ini harus diakui dan dihargai, dan oleh karena itu setiap solusi atau jalan penyelesaian sebaiknya tidak dipaksakan dari luar. penyelesaian sengketa harus muncul dari pemberdayaan terhadap masing-masing pihak, karena hal itu akan lebih memungkinkan para pihak untuk menerima solusinya.⁶²

4. Prinsip netralitas (*neutrality*)

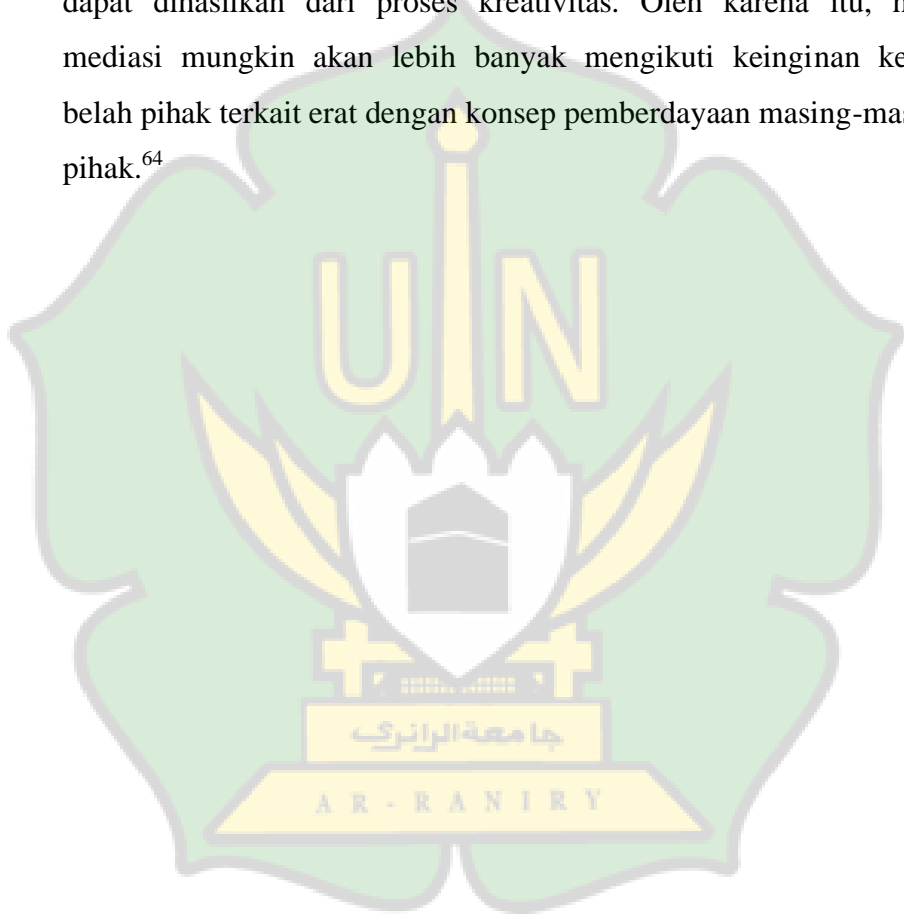
Di Dalam mediasi, peran seorang mediator hanya memfasilitasi proses saja dan isinya tetap menjadi milik para pihak yang bersengketa. Mediator hanya berwenang mengontrol proses berjalan atau tidaknya mediasi. Dalam mediasi, seorang mediator tidak bertindak layaknya seorang hakim atau juri yang memutuskan salah atau benarnya salah satu pihak atau mendukung dari salah satu

⁶² Rika Lestari, “Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Diluar Pengadilan Di Indonesia”. Jurnal Ilmu Hukum Vol 3 No. 2 (2013): 227.

pihak, atau memaksakan pendapat dan penyelesaiannya kepada kedua belah pihak.⁶³

5. Prinsip solusi yang unik (*a unique solution*)

Di Dalam mediasi solusi yang dihasilkan dari proses mediasi tidak harus sesuai dengan standar hukum yang berlaku (legal), tetapi dapat dihasilkan dari proses kreativitas. Oleh karena itu, hasil mediasi mungkin akan lebih banyak mengikuti keinginan kedua belah pihak terkait erat dengan konsep pemberdayaan masing-masing pihak.⁶⁴



⁶³ Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Cet Ke 1, (Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia, 2009) hlm, 50.

⁶⁴ Syahrizal Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat Dan Hukum Nasional*,(Jakarta: Kencana, 2009) hlm 30.

BAB TIGA

PELAKSANAAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN

A. Gambaran Singkat Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar

Kantor pertanahan adalah instansi vertikal kementerian agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional dikabupaten/kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada menteri agraria dan tata ruang/kepala wilayah badan pertanahan nasional.⁶⁵Menyelenggarakan tugas dan fungsi badan pertanahan nasional didaerah maka dibentuk kantor wilayah badan pertanahan nasional diprovinsi dan kantor pertanahan dikabupaten/kota. Kantor pertanahan ini dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) kantor pertanahan ditiap kabupaten kota.

Awal berdirinya badan pertanahan nasional dilator belakang dengan adanya masalah yang timbul akibat penggunaan hukum-hukum belanda yang masih banyak dipakai dalam mengatur bidang pertanahan, untuk mengatasi masalah tersebut maka dibentuklah suatu badan disebut dengan kantor kadaste (pengukuran) yang masanya sangat singkat, yang kemudian diubah menjadi kantor pendaftaran dan pengawasan tanah kemudian diubah lagi menjadi kantor sub bagian agraria.

Pada tanggal 21 januari 1988, dirjen agraria mengubah kantor sub bagian agraria menjadi badan pertanahan nasional (BPN) berdasarkan keputusan presiden RI nomor 26 tahun 1988 tentang badan pertanahan nasional. Selanjutnya berdasarkan peraturan kepala badan pertanahan nasional republik Indonesia untuk melaksanakan fungsi badan pertanahan nasional didaerah maka berdasarkan keputusan badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 1989 dibentuklah kantor pertanahan

⁶⁵ Permen Nomor 38 Tahun 2016 Pasal 29 tentang organisasi dan tata kerja kantor wilayah badan pertanahan nasional

ditingkat kota /kabupaten yaitu salah satunya kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.

Berdasarkan keputusan presiden nomor 26 tahun 1998 terjadi penyesuaian penamaan kantor dimana semula dinamai kantor agraria kabupaten/kota dan sekarang menjadi kantor pertanahan kabupaten/kota. Adapun salah satu kantor pertanahan di Aceh adalah kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar. Kantor pertanahan ini berada dijalan Jl. T. Bakhtiar T.P. Polem, S.H., Kota Jantho (Area Perkantor Pemerintah Kabupaten Aceh Besar). Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar ini masih merupakan bagian dari pemerintahan kabupaten aceh besar dan statusnya masih merupakan asset peemerintahan kabupaten aceh besar.⁶⁶

Kantor pertanahan kota medan ini memiliki susuna organisasi. Pembentukan susuna organisasi ini dibentuk berdasarakan pengaturan permen nomor 38 tahun 2016 tentang organisasi dan tata kerja kantor wilayah badan pertanahan nasional dan kantor pertanahan. Susunan organisasi tersebut terdiri atas :

- a. Subbagian tata usaha
- b. Seksi surve dan pemetaan
- c. Seksi penetapan hak dan pendaftaran
- d. Seksi penataan dan pemberdayaan
- e. Seksi pengadaan tanah dan pengembanagn
- f. Seksi pengendalian dan penanganan sengketa

Sebagai instansi vertikal kementrian agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional dikabupaten/kota, kantor pertanahan tentunya memiliki visa dan misi. Visi adalah gambaran tentang masa depan yang realistik dan ingin mewujudkan dalam kurun waktu tertentu, yang

⁶⁶ Wawancara Dengan Ibu Kamalia, Selaku Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Tanggal 16 Maret 2022

merupakan perusahaan atau lembaga dan apa yang harus dilakukan untuk mencapai tujuannya tersebut pada masa yang akan datang.⁶⁷ Adapun visi kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar adalah “terwujudnya penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang terpercaya dan berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung tercapainya Indonesia maju yang berdaulat, mandiri dan berkepribadian berlandaskan gotong royong”

Misi merupakan tindakan atau upaya untuk mewujudkan visi. Jadi misi merupakan penjabaran visi dalam bentuk rumusan tugas, kewajiban dan rancangan tindakan yang dijadikan arahan untuk mewujudkan misi⁶⁸. Adapun misi kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar adalah:

1. Menyelenggarakan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang produktif, berkelanjutan, dan berkeadilan dioperasionalkan dengan berorientasi terhadap pembangunan yang berkelanjutan yang mencakup aspek-aspek:
 - a. Produktif
 - b. Aspek lingkungan yaitu Penyelenggaraan penataan ruang dan pertanahan yang berkelanjutan.
 - c. Aspek sosial yaitu penyelenggaraan penataan ruang dan pertanahan yang berkeadilan.
2. Mewujudkan visi kementerian sehingga disamping penyelenggaraan pelayanan pertanahan dan penataan ruang yang dilakukan oleh kementerian adalah berstandar dunia agar mampu bersaing dengan Negara lain dalam lingkup regional maupun global, tetapi juga

⁶⁷ Calam, Ahmad, dan Amnah Qurniati. "Merumuskan Visi Dan Misi Lembaga Pendidikan." *Jurnal Saintikom* Vol.15, No. 1 (2016).

⁶⁸ Calam, Ahmad, And Amnah Qurniati. "Merumuskan Visi Dan Misi Lembaga Pendidikan." *Jurnal Saintikom* Vol.15, No. 1 (2016).

mendorong terwujudnya masyarakat yang semakin sejahtera dan maju.

B. Pola Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Mediasi

Pelaksanaan mediasi dikantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar setiap permasalahan yang masuk semuanya harus dengan prosedur atau proses yang sudah ditetapkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar. Proses tersebut diharapkan semua sengketa yang masuk dibagian sengketa, konflik dan perkara pertanahan dapat terselesaikan dengan baik dan dapat memuaskan semua pihak yang bersengketa. Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar menetapkan proses yang harus dilalui oleh semua pihak yang akan menggunakan mediai dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Melalui keputusan Kepala BPN RI No 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 Kabupaten Aceh Besar yaitu :

Hasil wawancara dengan ibu kamalia, SH. Selaku seksi pengendalian dan penanganan sengketa menjelaskan bahwa pelaksanaan mediasi terkait sengketa pertanahan yang dilakukan oleh kantor badan Pertanahan Kabupaten Aceh Besar yaitu,⁶⁹ Pengaduan yang dilakukan ke kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar dapat berupa pengaduan secara tertulis, melalui loket penerimaan pengaduan secara langsung dan penerimaan pengaduan melalui media daring yang diselenggarakan oleh kementrian. Pengaduan tersebut harus harus dilampiri dengan fotokopi

⁶⁹ Wawancara Dengan Ibu Kamalia, Selaku Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Tanggal 16 Maret 2022

identitas pengadu, fotokopi penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, serta data pendukung atau bukti-bukti yang terkaait dengan pengaduan. Pangaduan ini paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus.⁷⁰ Dimana surat aduan ini akan diproses dan diajukan ke kepala kantor untuk mendapatkan persetujuan kepala kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar karena semua yang berhubungan dengan pengaduan ini haruslah diketahui dan disetujui oleh kepala kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar

Tahap selanjutnya dari berkas yang telah mendapatkan persetujuan dari kepala kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar bagian sengketa akan melanjutkan melakukan pengkajian terhadap kasus-kasus yang terjadi dimana bagian ini adalah melakukan analisis kasus berupa: pokok permasalahan yang menguraikan subjek yang bersengketa, riwayat kasus, dokumen dan klasifikasi kasus.

Selanjutnya melakukan gelar awal yaitu bertujuan menentukan instansi atau lembaga atau pihak-pihak yang mempunyai kewenangan atau kepentingan terkait Kasus yang ditangani dan merumuskan rencana penanganan. Kemudian melaksanakan penelitian bertujuan untuk mengumpulkan Data yang berupa :

- a. Data fisik berupa peta yang menunjukkan letak, luas dan batas tanah.
- b. Data yuridis berupa dokumen tentang subjek yang bersengketa, dokumen mengenai alas hak, akta/surat perolehan tanah.
- c. Data lapangan merupakan fakta yang menggambarkan kondisi senyatanya⁷¹

⁷⁰ Permen Nomor 21 Tahun 2020 Pasal 3 Ayat 3 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan

⁷¹ Permen Nomor 21 Tahun 2020 Pasal 9 Ayat 1 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan

Setelah melakukan penelitian selanjutnya masuk ke tahap ekspos hasil penelitian ini bertujuan untuk evaluasi dan pemecahan masalah yang dihadapi dalam Penanganan dan Penyelesaian Kasus, mengetahui kemajuan kasus dan menentukan rencana tindakan lebih lanjut. Selanjutnya memasuki rapat koordinasi ini bertujuan untuk mengambil keputusan atau diperlukan langkah mediasi untuk penyelesaian kasus maka dapat dilakukan pengkajian kembali, serta memberikan saran rekomendasi atau petunjuk yang masih diperlukan seperti data atau bahan keterangan tambahan untuk sampai pada kesimpulan penyelesaian kasus.⁷² Apabila koordinasi tersebut sudah dirasa cukup maka tahap selanjutnya akan dilakukan pemanggilan kepada pihak pengadu terlebih dahulu baik melalui telepon atau surat. Pemanggilan ini dimaksudkan untuk menggali informasi secara detail dari pihak pengadu terkait sengketa pertanahan. Informasi yang diterima dari pengadu akan dirisume dan dicatat oleh bagian sengketa. Pihak pengadu pun akan diberitahukan apabila akan dilakukan proses mediasi untuk menyelesaikan kasus yang dihadapi.

Proses selanjutnya adalah pemanggilan pihak teradu untuk menjelaskan mengenai aduan dari pihak pengadu mengenai masalah sengketa yang dilaporkan oleh pihak pengadu. Kemudian apabila sudah dilakukan penggalian informasi pihak teradu akan ditawarkan untuk melakukan proses mediasi oleh kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar untuk menyelesaikan permasalahan sengketa tersebut.

Selanjutnya apabila pihak pengadu dan teradu setuju dilakukan proses mediasi maka bagian sengketa kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar akan melakukan pemanggilan kedua belah pihak secara bersamaan. Kemudian dilakukan mediasi oleh mediator, dimana

⁷² Permen Nomor 21 Tahun 2020 Pasal 14 Ayat 2 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan

mediator berasal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi. Apabila yang teradu tidak setuju atau tidak ingin melakukan mediasi pihak kantor akan berusaha untuk memanggil sebanyak 3 (kali) apabila tidak berhasil juga maka akan diserahkan ke pengadilan.

Mediasi dalam menyelesaikan sengketa dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak disini peran seorang mediator sangat dibutuhkan untuk bisa mendamaikan kedua belah pihak dengan cara mencairkan suasana agar masalah dapat diselesaikan dengan damai. Dalam proses mediasi ini dapat dilakukan sebanyak tiga kali proses mediasi 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. Namun selebihnya akan diserahkan kepihak yang bersengketa akan maju ke pengadilan atau tetap akan menjadi kasus sengketa. Sedangkan apabila mediasi menemukan kata sepakat sebelum tiga kali proses mediasi maka akan dikeluarkan surat berita acara perdamaian yang dibuat oleh kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.

Hal ini dapat dilihat dari pasal 44 ayat (3) yang menyatakan bahwa : “dalam hal para pihak sudah diundang 3 (tiga) kali secara patut tetapi tidak hadir maka mediasi dinyatakan gagal”. Apabila para pihak tidak hadir karena sakit atau lain yang dianggap sah maka dapat digantikan. Seperti disebutkan dalam pasal 44 ayat (2) yaitu: dalam hal para pihak tidak dapat hadir karena alasan kesehatan atau alasan lain yang sah, mediasi dapat diwakili oleh kuasa yang diberi kewenangan untuk memutus dengan persetujuan oleh para pihak yang bersengketa.

Selanjutnya gelar akhir bertujuan untuk mengambil keputusan penyelesaian dimana pembuatan berita acara perdamaian tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan menteri agraria dan tata ruan/kepala badan pertanahan nasional nomor 21 tahun 2020.

Berita acara yang dikeluarkan tersebut nantinya akan dilaporkan ke kepala kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, dimana berita acara ini bisa dijadikan sebagai bukti penyelesaian sengketa telah selesai dan berita acara ini bisa didaftarkan ke pengadilan untuk mendapatkan kekuatan hukum lebih kuat. Mediasi yang dilakukan berada diruangan khusus yang bertempat dikantor Badan Pertanahan Kabupaten Aceh besar.

Proses pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh kantor pertanahan nasional kabupaten aceh besar sudah sesuai dengan ketentuan dalam Perarturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam pasal 6 sampai dengan 16

C. Tingkat Keberhasilan Dalam penyelesaian Sengketa Pertanahan secara mediasi dikantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.

Permasalahan mengenai tanah pada saat ini cenderung tidak pernah surut bahkan bisa jadi meningkat, hal ini disebabkan keadaan tanah yang terbatas, harga tanah yang meningkat dengan cepat dan kondisi masyarakat yang semakin sadar akan kepentingan haknya. Berkaitan dengan haknya tersebut, tentu tidak terlepas dengan semakin banyaknya kasus-kasus tentang sengketa pertanahan.

Penyelesaian sengketa pertanahan yang diselesaikan secara mediasi dilakukan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar. Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi ini sudah terlaksana mulai dari tahun 2015 hingga saat ini. Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh

Besar berperan sebagai mediator, yang ditangani oleh seksi pengendalian dan penanganan sengketa.

Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi dapat dikatakan berhasil jika para pihak mempunyai posisi tawar-menawar yang setara dan mereka masih menghargai hubungan baik antara mereka dimasa depan, indikator yang dikatakan berhasil 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 kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.

penyelesaian sengketa pertanahan yang terlaksana dikantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar dapat dikatakan bahwa kinerja nya masih kurang efektif disebabkan berkurangnya mediasi yang telah terselesaikan.⁷³ Hal ini dapat dilihat dari tingkat keberhasilan mediasi yang dilaksanakan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar. Dari data yang diperoleh dari kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar adapun jumlah kasus yang masuk dan yang berhasil diselesaikan dikantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar yaitu:

⁷³ Wawancara Dengan Ibu Kamalia, Selaku Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, tanggal 14 juli 2022.

Tabel 2: jumlah kasus yang masuk dan yang berhasil diselesaikan dikantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.⁷⁴

No	Tahun	Jumlah Kasus Yang Masuk	Berhasil Dimediasi	Tidak Berhasil Dimediasi
1	2020	14	12	2
2	2021	6	3	3

Dari data diatas dapat dilihat bahwa jumlah kasus yang masuk ke bagian pengendalian dan penanganan sengketa setiap tahunnya berkurang dan juga jumlah kasus yang terselesaikan melalui jalur mediasi di tahun kedua menjadi berkurang. Dari data tersebutlah maka dapat dikatakan kinerja kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar masih kurang efektif.

Dari beberapa sengketa yang berhasil diselesaikan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar melalui jalur mediasi dapat ditarik kesimpulan bahwa adanya faktor yang dapat mendorong tingkat keberhasilan dari mediasi ini. Faktor yang dapat mendorong tingkat keberhasilan dari mediasi ini yaitu, adanya I'tikad 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.⁷⁵

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.

⁷⁴ Data Yang Diperoleh Dari Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar Tahun 2020-2021

⁷⁵ Wawancara Dengan Ibu Kamalia, Selaku Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, tanggal 22 juli 2022.

Dalam hal ini mediator 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 sengketa melalui jalur mediasi tersebut. Hal-hal tersebutlah yang dapat menjadi faktor pendorong tingkat keberhasilan mediasi ini.

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 Aceh Besar ini termasuk banyak masyarakat ingin melakukan penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi.

D. Hambatan-Hambatan dalam penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi

Dalam kurun waktu 1 januari 2020 - 1 desember 2021 terdapat 20 kasus sengketa pertanahan yang proses penyelesaiannya di mediasi oleh kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar. Dari 20 kasus yang berhasil di mediasi ada 15 kasus dan selebihnya tidak berhasil dimediasi atau tidak dapat terselesaikan secara mediasi. Menurut hasil wawancara dengan ibu kamalia selaku kepala seksi pengendalian dan penanganan sengketa kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar dikarenakan adanya 2 faktor sebagai berikut:⁷⁶

1. Faktor secara yuridis

Secara yuridis peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penyelesaian sengketa pertanahan khususnya PM ATR/KBPN

⁷⁶ Wawancara Dengan Ibu Kamalia, Selaku Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, tanggal 22 juli 2022.

Nomor 21 tahun 2020 tentang penyelesaian kasus pertanahan tidak menimbulkan atau tidak menghambat pelaksanaan proses mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan dikantor pertanahan. Dengan adanya peraturan PM ATR/KBPN nomor 21 tahun 2020 badan pertanahan nasional melalui kantor pertanahan dapat menyelesaikan kasus pertanahan yang terjadi pada wilayah kerjanya dengan cepat, tepat dan pasti.

Mediasi merupakan salah satu penyelesaian melalui musyawarah antara mediator dan para pihak yang bersengketa, akan tetapi mediasi ini tidak diwajibkan bahkan tidak ada sanksi bagi para pihak apabila salah satu pihak tidak mengikuti proses pelaksanaan mediasi disinilah terjadi hambatan mediasi karena para pihak bisa mengabaikan proses mediasi tersebut.

2. Faktor secara non yuridis diantaranya adalah:⁷⁷

- a. Pihak yang tidak beriktikad baik dan rendahnya tingkat partisipasi pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan sengketa tanah, contohnya salah satu pihak tidak memenuhi undangan untuk hadir diproses mediasi, atau mereka sulit meluangkan waktunya untuk melaksanakan mediasi setelah kantor mengirimkan surat ke alamat pihak tergugat disinilah terjadi hambatan-hambatan dalam proses mediasi dikarenakan pihak tersebut tidak ingin bepartisipasi.
- b. Kehadiran salah satu pihak bahkan kedua belah pihak tidak menghadiri peoses mediasi. Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar sudah memanggil para pihak untuk menghadiri proses mediasi namun seringkali salah satu pihak tidak mengahidiri. Pihak yang sering tidak menghadiri mediasi itu adalah pihak

⁷⁷ Wawancara Dengan Ibu Kamalia, Selaku Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, tanggal 22 juli 2022.

termohon. Ketidak hadirannya dari pihak dalam situasi ini pihak kantor ATR/BPN tidak berhak dan tidak memiliki kewenangan untuk memaksakan kehadiran pihak teradu.

- c. Tidak ada sanksi yang tegas dari pihak BPN apabila terjadi kesengajaan salah satu pihak yang bersengketa menghambat proses mediasi, sehingga undangan pemanggilan mediasi hanya dianggap sebelah mata dengan tidak adanya sanksi ini maka pihak tergugat mengabaikan.
- d. Masih kurangnya tenaga mediator yang bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar dengan kurangnya sertifikat bahwa para mediator tidak memiliki keahlian dalam menyelesaikan kasus disebabkan tidak mengikuti pelatihan mediator
- e. Kurangnya kompetensi menjadi Mediator bagi Aparatur Sipil Negara di Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sehingga kualitas pelaksanaan mediasi ditentukan hanya dari pengalaman saja, bukan berdasarkan sertifikasi keahlian yang yang dilegalisasi oleh Mahkamah Agung atau badan lainnya yang berwenang.
- f. Para pihak yang masih tidak bisa menerima kejadian yang dialami dan masih mengedepankan keegoannya masing-masing sehingga sulit untuk melakukan mediasi dan juga sulit untuk mendapatkan kesepakatan para pihak.

Dari hasil wawancara yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa terlaksana atau tidaknya suatu penyelesaian sengketa secara mediasi yaitu tergantung pada niat baik para yang bersengketa dikarenakan apabila para yang bersengketa andil dalam mengikuti proses yang diarahkan oleh kantor badan pertanahan maka penyelesaiannya akan berjalan dengan lancar serta dapat

menemukan jalan yang damai dari kedua belah pihak. Para mediator hanya membantu mendamaikan kedua belah pihak dan tidak memihak kepada siapapun, jika mediator telah melaksanakan usahanya sebanyak 3 (kali) dan tidak menemukan jalan keluar atau damai maka dianggap gagal dalam penyelesaian kasus secara mediasi tersebut, maka keputusan akhir diserahkan ke pengadilan.



BAB EMPAT PENUTUP

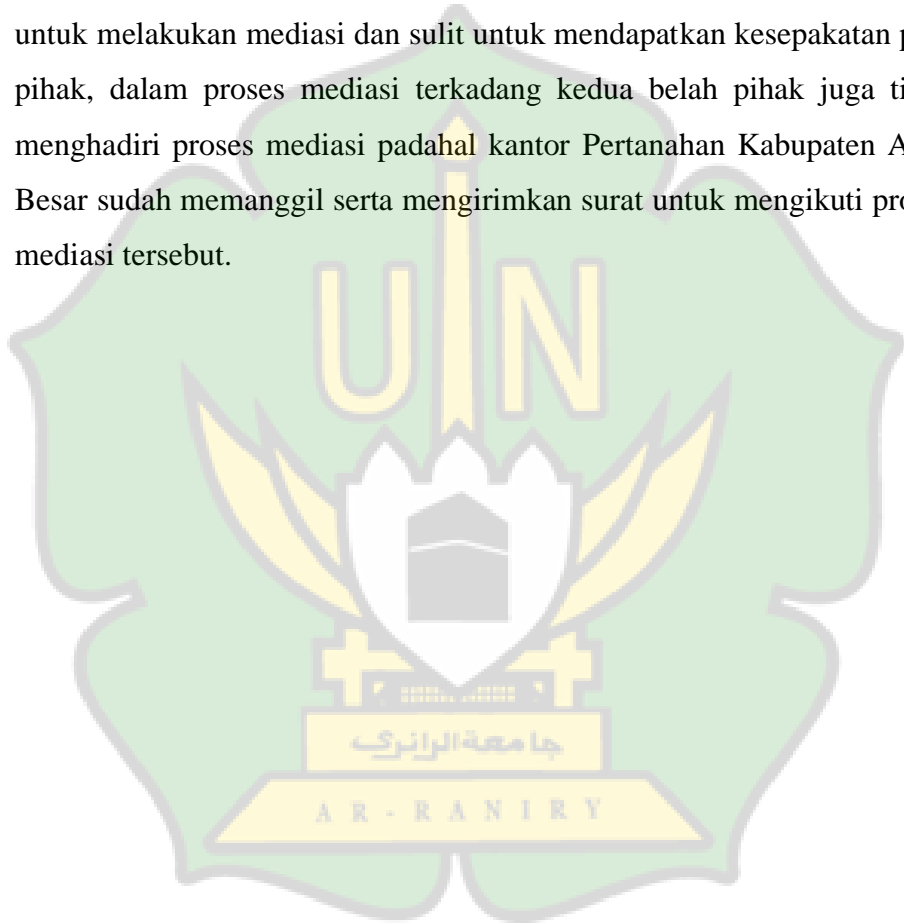
A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari hasil penelitian di atas, maka penulis akan mengambil kesimpulan sebagai berikut:

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

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

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



B. Saran

Untuk kesempurnaan penelitian selanjutnya, maka penulis akan menguraikan beberapa saran dari hasil penelitian saat ini sebagai berikut:

1. Secara akademis, penelitian ini dapat digunakan sebagai sumber rujukan bagi penelitian selanjutnya yang menfokuskan tentang masalah penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi.
2. Kepada masyarakat, sebaiknya ketika ada masalah sengketa yang terjadi diantara keluarga maupun masyarakat alangkah lebih baik diselesaikan secara mediasi terlebih dahulu untuk menghindari timbulnya dendam yang berkepanjangan karena mediasi bisa mendamaikan kedua belah pihak tersebut.
3. Kepada pejabat kantor pertanahan sebaiknya menambahkan tenaga mediator yang akan mengampu tugas melakukan penyelesaian sengketa sesuai kaidah dan waktu yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Perlunya konsistensi dari pejabat kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar dalam mengimplementasikan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, guna meningkatkan keberhasilan mediasi sehingga dapat menekan sengketa pertanahan yang berkepanjangan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Murad. Rusmadi *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas*. Mandar maju. Bandung. 1992
- Winarta ,Frans Hendra, *hukum penyelesaian sengketa arbitrase nasional dan internasional*,sinar grafika,2011
- Harun, Badriyah *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Penerbit Pustaka Yustisia,Yogyakarta, 2013,
- Boulle, Laurence *mediation: principle, proses, practice Sydney:butterworths*, 1996
- Boyle, Fiona,Et. Al., *A Pratical Guide To Lawyering Skills* London:Cavendish Publishing Limited, 2003
- Harsosno, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Jakarta:Djambatan, 1994
- Mudjiono, *Hukum Agraria*,Yogyakarta: liberty Yogyakarta, 1992
- Rahmadi,Takdir *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011,
- Sugiono, *metode penelitian kuantitatif,kualitatif dan R&D*, Bandung:pustaka setia, 2008
- Kencanawati, Erny, “*Koherensi Asas Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Dengan Asas Penyelesaian Sengketa Perbankan Di Indonesia*”, Penerbit Alumni, Bandung, 2022
- Jamilah, Fitroin *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2014

- DY.Witanto, *Hukum Acara Mediasi Dalam Perkara Perdata Dilingkungan Peradilan Umum Dan Peradilan Agama Menurut Perma No.1 Tahun 2008* Bandung: Alfabeta, 2012
- Friedmann, wolfgang *et.al.*, *International Law: Cases And Material*, St. Paul Minn,: West Publishing Co., 1969,
- Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*, Cet Ke-1 Jakarta: Sinar Grafika, 2020
- Murad, Rusmadi “*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*” Bandung : Alumni, 1999
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* , (Jakarta: Intermas),.
- Pudjosewojo, Kusumadi *Pedoman Pelajaran Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1990),
- L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Terjemahan: Oetarid Sadino, Jakarta: Pradnyta Paramita, 1980
- Masjchoen Sofwan, Sri Soedewi, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: liberty, 1281
- Sembiring, Jimmy Jose, *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan, Negosiasi, Mediasi, Komsiliasi, Dan Arbitrase*, Cet Ke-1, (Jakarta: Visimedia, 2011
- Sumardjono, Maria S.W, Dkk., *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Adr) Di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Kompas Media Nusantara,2008
- Sutiyoso, Bambang, *Hukum Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Yogyakarta: Gama Media, 2008
- Harsono, Boedi, 2005, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya* , Jakarta, Djambatan
- Rahmadi, Takdir, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011

- Abbas, Syahrizal, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Dan Hukum Nasional*, Jakarta : Kencana, 2009
- Usman, Rahmadi, *Mediasi Di Pengadilan Dalam Teori Dan Praktik*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012
- Soemartono, R.M. Gatot P, *Arbitrase Dan Mediasi Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama:Jakarta, 2006
- Goodpaster, Gary, *Negosiasi Dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi Dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi*, Jakarta: ELIPS Project, 1993
- Muhammad, Rusli, *Lembaga Pengadilan Indonesia Beserta Putusan Kontroversial*, Yogyakarta: UII Pers, 2013
- Sarwono , *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktek*, Cet Ke-3, Jakarta: Sinar Grafik, 2012
- Huta Gakung, Sophar Maru, *Praktik Peradilan Perdata Dan Alternative Penyelesaian Sengketa*, Cet. Ke-1 Jakarta: Sinar Grafik, 2012
- Amriani, Nuraningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan* Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Emizon, Joni, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsolidasi, Dan Arbitrase)*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2001
- John Michael Hoynes, Cretchen L. Haynes dan Larry Sun Fang, *Mediattion: Positive Conflict Management*, New York: SUNY Press, 2004
- Abbas, Syahrizal, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat Dan Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana, 2009
- Adi Nugroho, Susanti, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Cet Ke 1, Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia, 2009

JURNAL,SKRIPSI

- Devi siti hamzah marpaung, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang)*vol. 12 no. 1 2021
- Naomi Helena Tambunan, *Peran Lembaga Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah(Studi Kasus di kantor Pertanahan Kotamadya Jambi), Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia,2010.*
- Ade sinta,devi siti, “*penyelesain sengketa pertanahan melalui jalur mediasi* “ *vol. 12 No. 1, jan-jul 2021*
- Duana Karomi, *Implementasi Mediasi Dalam Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. (Studi Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta), Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari’ah Dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yoqyakarta,2015.*
- Isna Dwi Fatatun, *Keadilan Dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Dikantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015, Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari’ah Dan Hukum , UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.*
- Legalanswers. sl. nsw. gov. au. Section 2: Types Of Disputes. Diakses dari <https://legalanswers.sl.nsw.gov.au/hot-topics-courts-and-tribunals/types-disputes>
- Supsiloani, Fernandes Sinaga. "Fungsi Tanah Dan Kaitannya Dengan Konflik Tanah Pada Masyarakat Batak Toba." *Anthropos: Jurnal Antropologi Sosial Dan Budaya (Journal Of Social And Cultural Anthropology)* 2.1 2016
- Revi Korah, *Mediasi Merupakan Salah Satu Alternatif Penyelesaian Masalah Dalam Sengketa Perdagangan Internasional, Jurnal Hukum, Vol.XXI/No.3/April-Juni/2013*

Rika Lestari, *"Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Diluar Pengadilan Di Indonesia"*.
Jurnal Ilmu Hukum Vol 3 No. 2 2013

PERUNDANG-UNDANGAN

Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016 Pasal 4

Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011
Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus
Pertanahan.

Pasal 1 Ayat (2), (3), (4). Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang
/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016
Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun
1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

PERMA RI, *No 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di
Pengadilan.*


PERMA No. 1 Tahun 2016 Pasal 1 Ayat 2

WAWANCARA

Wawancara Dengan Ibu Kamalia, Selaku Seksi Pengendalian Dan
Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar,
tanggal 14 juli 2022

DAFTAR LAMPIRAN

LampiranLampiran 1 : Surat Keputusan Penunjukan Pembimbing



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
 Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
 Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
 Nomor: 2207/Un.08/FSH/PP.009/04/2022

TENTANG
PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syari'ah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
 b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.

Mengingat : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
 3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Operasional Pendidikan;
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
 6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri ;
 7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
 8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
 9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry;
 10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

MEMUTUSKAN

Menetapkan :
Pertama : Menunjuk Saudara (l) :
 a. Dr. Amiadi, S.Ag., MA Sebagai Pembimbing I
 b. Rispalman, S.H., M.H Sebagai Pembimbing II
 untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (l) :

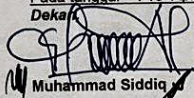
N a m a : Muhammad Reza Fahlevi
N I M : 180106078
Prodi : Ilmu Hukum
J u d u l : PENYELESAIAN SENGKETA PERTAHANAN MELALUI JALUR MEDIASI (STUDI PADA KANTOR PERTAHANAN KABUPATEN ACEH BESAR)

Kedua : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Ketiga : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2022;

Keempat : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
 Pada tanggal : 13 April 2022
 Dekan

 Muhammad Siddiq

Tembusan :
 1. Rektor UIN Ar-Raniry;
 2. Ketua Prodi Ilmu Hukum;
 3. Mahasiswa yang bersangkutan;
 4. Arsip.

Lampiran 2 : Surat Permohonan Melakukan Penelitian



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh

Telepon : 0651- 7557321, Email : uin@ar-raniry.ac.id

Nomor : 136/Un.08/FSH.I/PP.00.9/01/2022

Lamp : -

Hal : *Penelitian Ilmiah Mahasiswa*

Kepada Yth,
Kepala Pertanahan Aceh Besar

Assalamu'alaikum Wr.Wb.
Pimpinan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : **Muhammad reza fahlevi / 180106078**

Semester/Jurusan : VII / Ilmu Hukum

Alamat sekarang : Blang bintang, aceh besar

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak/Ibu pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul *Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi (studi pada kantor pertanahan Aceh Besar)*

Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami mengucapkan terimakasih.

Banda Aceh, 12 Januari 2022

an. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan,



Berlaku sampai : 30 Juni 2022

Dr. Jabbar, M.A.

Lampiran 3 : Dokumentasi Wawancara

- Wawancara Dengan Ibu Kamalia, S.H Selaku Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa



Lampiran 4 : Protokol Wawancara

PROTOKOL WAWANCARA

Judul penelitian : Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar)

Tempat : Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar

Hari/tanggal : Kamis / 16 Maret 2022

Pewawancara : Muhammad Reza Fahlevi

Yang diwawancara : Ibu Kamalia, S.H.

Jabatan yang diwawancara : Kepala Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa

Daftar pertanyaan :

1. Apakah kantor pertanahan kabupaten aceh besar melakukan penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi?
2. Berapa jumlah personil mediator yang ada dikantor pertanahan kabupaten aceh besar?
3. Bagaimana pola penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi?
4. Apa saja hambatan dalam menyelesaikan sengketa secara mediasi?
5. apa saja syarat-syarat untuk mengajukan kasus sengketa pertanahan?
6. Apakah ada pedoman untuk menyelesaikan sengketa pertanahan secara mediasi?
7. Bagaimana tingkat keberhasilan penyelesaian yang dilakukan secara mediasi?
8. Apakah para mediator mempunyai sertifikat?
9. Bagaimana tindakan kantor apabila yang bersengketa tidak hadir karena sakit ketika dilaksanakan mediasi?
10. Berapakah jumlah kasus yang masuk pada tahun 2020 dan 2021?
11. Dimana mediasi dilaksanakan? Apakah ada ruangan khusus dikantor?