

PERANAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PARE-PARE SEBAGAI MEDIATOR DALAM MENANGGULANGI SENGKETA PERTANAHAN



FADHLAN SURIANTO

B011171093



PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024

SKRIPSI

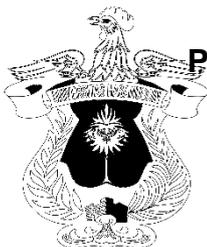
PERANAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PARE-PARE SEBAGAI MEDIATOR DALAM MENANGGULANGI SENGKETA PERTANAHAN

THE ROLE OF THE PAREPARE CITY LAND OFFICE AS A MEDIATOR IN RESOLVING LAND DISPUTES



FADHLAN SURIANTO

B011171093



PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024

SKRIPSI

PERANAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PAREPARE SEBAGAI MEDIATOR DALAM MENANGGULANGI SENGKETA PERTANAHAN

THE ROLE OF THE PAREPARE CITY LAND OFFICE AS A MEDIATOR IN RESOLVING LAND DISPUTES



FADHLAN SURIANTO

B011171093



PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024

HALAMAN JUDUL

**PERANAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PAREPARE
SEBAGAI MEDIATOR DALAM MENANGGULANGI
SENGKETA PERTANAHAN**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Pada
Program Studi Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh :

FADHLAN SURIANTO

B011171093

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**

PENGESAHAN SKRIPSI

PERANAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PAREPARE SEBAGAI MEDIATOR DALAM MENANGGULANGI SENGKETA PERTANAHAN

Disusun dan diajukan oleh :

FADHLAN SURIANTO

B011171093

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Tata Negara Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Hari Selasa, 20 Agustus 2024 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

Menyetujui

Pembimbing Utama


Dr. Muh. Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP.198408182010121005

Pembimbing Pendamping


Andi Suci Wahyuni S.H., M.Kn.
NIP. 198312132019032008

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Muh. Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 198408182010121005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

**PERANAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PAREPARE
SEBAGAI MEDIATOR DALAM MENANGGULANGI
SENGKETA PERTANAHAN**

Diajukan dan disusun oleh :

FADHLAN SURIANTO

B011171093

Untuk Tahap SEMINAR USULAN PENELITIAN

Pada Tanggal 27 Juni 2024

Menyetujui

Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Dr. Muh Ilham Arisaputra, S.H.,M.Kn.
NIP.198408182010121005



Andi Suci Wahyuni S.H.,M.Kn.
NIP. 198312132019032008

v



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: FADHLAN SURIANTO
N I M	: B011171093
Program Studi	: Ilmu Hukum
Departemen	: Hukum Keperdataan
Judul Skripsi	: Peranan Kantor Pertanahan Kota Parepare Dalam Menanggulangi Sengketa Pertanahan Melalui Pengadilan

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Juli 2024



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH.,M.H.,M.A.P.
NIP. 19730231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Fadhlan Surianto

Nim : B011171093

Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa penulisan Skripsi dengan judul **“Peranan Kantor Pertanahan Kota Parepare Sebagai Mediator Dalam Menanggulangi Sengketa Pertanahan”** benar-benar karya saya sendiri. Adapun yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan skripsi ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku

Makassar, 10 Juni 2024
Yang membuat pernyataan,



Fadhlan Surianto
B011171093

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillahillahi Rabbil Alamin, puji dan syukur kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul "**PERANAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PAREPARE SEBAGAI MEDIATOR DALAM MENANGGULANGI SENGKETA PERTANAHAN**" sebagai salah satu syarat tugas akhir pada jenjang studi Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Tak lupa penulis panjatkan shalawat dan salam bagi junjungan dan teladan Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat beliau yang senantiasa menjadi penerang bagi kehidupan umat muslim.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, hal itu disadari karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dari penulis. Oleh karena itu, segala bentuk saran dan masukan bagi penulis diharapkan agar kedepannya tulisan ini menjadi lebih baik.

Penyusunan skripsi ini tentu saja tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa membimbing dan memberikan arahan kepada penulis, sehingga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada keluarga penulis, Bapak dan ibu yang telah menyemangati dan memberikan dukungan kepada penulis

Penulis juga menyampaikan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta jajarannya, Prof drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM (K)., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt., sebagai Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan, dan Keuangan, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., sebagai Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi, serta Prof. Dr. Eng. Ir. Adi Maulana, ST, M.Phil., sebagai Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis;
2. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta jajarannya. Prof. Dr Maskun, S.H., LL.M., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Dr. Iin Kartika Sakharina, S.H., M.A., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni, serta Dr Ratnawati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi;
3. Kepada Orang Tuaku dan kedua saudariku Fadhilah Suriyanto dan Faidzah Suriyanto Terima Kasih telah banyak berbagi curhatan, keluh kesah, pengalaman, dan dorongan yang menjadi penyemangat serta bantuannya yang tak terhingga selama ini.
4. Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. dan Ibu A. Suci S.H., M.Kn. selaku pembimbing utama dan pembimbing

pendamping yang senantiasa memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.

5. Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H. dan Bapak Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum. selaku penilai yang telah memberikan banyak saran masukan, dan arahan kepada penulis.
6. Bapak Dr. Muhammad Iham Arisaputra, S.H., M.Kn., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, beserta seluruh civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
7. Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H., selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan Ibu Amaliyah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Departemen Hukum Keperdataan, serta khususnya kepada Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H., Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H., Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Si, M.H., Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., LL.M., Dr. Padma D. Liman, S.H., M.H., serta Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn. yang telah banyak memberikan pengetahuan, nasehat dan petunjuk yang amat sangat berguna bagi Penulis selama proses perkuliahan, khususnya dalam fokus keilmuan Hukum Keperdataan;
8. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat, serta

nasihat yang akan senantiasa Penulis kenang, serta amalkan bagi kemajuan Masyarakat, Bangsa dan Agama;

9. Kepada seluruh Pegawai dan Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, atas segala bantuannya dalam pengurusan administrasi selama penyusunan tugas akhir ini; Para dosen, civitas akademik, keperpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan segala nasihat dan saran serta melayani segala urusan kepengurusan administrasi.
10. Bapak Baso Rowa selaku satpam Fakultas Hukum Unhas yang selalu memberikan arahan dan dukungan bagi saya.
11. Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Parepare. Terima kasih telah menerima dan membantu penulis dalam proses penelitian.
12. Keluarga besar Asosiasi Mahasiswa Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin (AMPUH) untuk segala pengalaman, ilmu dan Kebersamaannya.
13. Keluarga besar Paduan Suara Mahasiswa Universitas Hasanuddin, untuk segala dukungan dan pengalaman yang tak terlupakan.
14. Kepada Teman-Teman pejuang Sarjana Hukum, Khofifah Yan Indrayanti, Muh Rusdi, Velia Ramadhani, Namirah, Fachriansyah, Amanda, Muhammad Fikri Maarif. Terima kasih

Sebesar-besarnya telah membantu dan meluangkan untuk mendengar keluh kesah dari penulis yang selalu ada ketika penulis membutuhkan bantuan.

Akhirnya atas segala bantuan dan jasa yang diberikan tidak ada sesuatu yang bisa penulis berikan kecuali berharap dan berdoa semoga Allah SWT senantiasa memberikan ridho dan balasan atas jasa-jasa yang telah diberikan kepada penulis dan kiranya bukanlah suatu hal yang bisa digantikan oleh apapun.

Wassalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Makassar, 15 Juni 2024

Fadhlan Surianto

ABSTRAK

FADHLAN SURIANTO (B011171093), *Peranan Kantor Pertanahan Kota Parepare Sebagai Mediator Dalam Menanggulangi Sengketa Pertanahan* Dibawah bimbingan **Muhammad Ilham Arisaputra** sebagai Pembimbing Utama dan **Andi Suci Wahyuni** sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis peran Kantor Pertanahan Kota Parepare selaku mediator sengketa pertanahan dalam menanggulangi tingkat sengketa pertanahan dan mengidentifikasi permasalahan dan upaya yang dihadapi oleh kantor pertanahan Kota Parepare dalam menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris dengan lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kota Parepare. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data dilakukan dengan penelitian/studi lapangan dengan melakukan wawancara kepada narasumber terkait. Selain itu juga dilakukan pengumpulan terhadap data sekunder melalui data-data pelaporan sengketa pertanahan yang ditangani melalui mediasi oleh kantor pertanahan setempat. Kemudian hasil penelitian dilakukan analisis secara kualitatif dan deskriptif sehingga mengungkapkan hasil yang diharapkan dan kesimpulan atas permasalahan.

Hasil penelitian, yaitu (1) Pelaksanaan penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan oleh Kantor pertanahan secara umum terhadap seluruh permasalahan yang dilaporkan ke kantor pertanahan. mekanisme penyelesaian mediasi tersebut dilakukan berdasarkan prosedur mediasi yang ditentukan dalam Permen ATR No 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Kasus Pertanahan. Terdapat beberapa kasus yang gagal diselesaikan suatu permasalahan seperti sengketa batas tanah, sengketa hak atas tanah, dan sengketa waris. Hal ini disebabkan oleh adanya cacat administrasi maupun cacat yuridis, dimana terdapat beberapa masalah baru yang belum memiliki kekuatan hukum tetap sehingga sebagian pihak masih memegang teguh pada keyakinan yang apa mereka anggap benar. (2) Upaya Kantor Pertanahan Parepare dalam menyelesaikan sengketa yaitu dengan di butuhkan jaminan kepastian hukum serta kecakapan para pihak yang berwewenang dalam menangani kasus sengketa pertanahan melalui mediasi.

Kata Kunci: Mediasi, Kantor Pertanahan, Sengketa Tanah

ABSTRACT

FADHLAN SURIANTO (B011171093), *The Role Of The Parepare City Land Office As A Mediator In Resolving Land Disputes* Supervised by Muhammad Ilham Arisaputra and Andi Suci Wahyuni.

This research aims to determine and analyze the role of the Parepare City Land Office as a mediator of land disputes in dealing with the level of land disputes and to identify the problems and efforts faced by the Parepare City Land Office in resolving land disputes through mediation.

This research uses empirical research at the Parepare City Land Office. In this research, data collection techniques were carried out through field research/studies by conducting interviews with relevant informants. Additionally, secondary data was collected through reports on land disputes that were handled through mediation by the local land office. Then the research results were analyzed qualitatively and descriptively, revealing the expected outcomes and conclusions regarding the issues.

The results of the research are: (1) The implementation of dispute resolution through mediation is carried out by the land office in general for all issues reported to the land office. The mediation resolution mechanism is conducted based on the mediation procedures outlined in the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning Regulation No. 21 of 2020 concerning Land Case Handling. There are several cases that have failed to resolve issues such as land boundary disputes, land rights disputes, and inheritance disputes. This is due to administrative and legal defects, where there are several new issues that do not yet have permanent legal force, causing some parties to firmly hold on to their beliefs about what they consider to be true. (2) The efforts of the Parepare Land Office in resolving disputes involve the need for legal certainty and the competence of the parties authorized to handle land dispute cases through mediation.

Keywords: *Land Dispute, Land Office, Mediation.*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL.....	ii
HALAMAN JUDUL.....	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	v
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....	vi
PERNYATAAN KEASLIAN.....	vii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	viii
ABSTRAK.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR TABEL	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Orisinalitas Judul.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Sengketa Pertanahan.....	12
1. Pengertian Sengketa Petanahan.....	12
2. Tipologi Sengketa Pertanahan.....	14

	3. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah.....	15
	B. Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Litigasi dan Non Litigasi.....	17
	C. Badan Pertanahan Nasional.....	20
	1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional.....	20
	2. Kedudukan, Peran dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.....	22
	3. Prosedur Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Nasional Melalui Mediasi.....	24
	D. Kerangka Pikir.....	28
	E. Defenisi Operational.....	30
BAB III	METODE PENELITIAN.....	32
	A. Tipe dan Pendekatan Penelitan.....	32
	B. Lokasi Penelitian.....	32
	C. Populasi dan Sampel.....	33
	D. Jenis dan Sumber Data.....	33
	E. Teknik Pengumpulan Data.....	34
	F. Analisis Data.....	35
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	36
	A. Peran Kantor Pertanahan Kota Parepare Sebagai Sarana Mediasi Dalam Menanggulangi Sengketa Pertanahan..	36
	B. Permasalahan Dan Upaya Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kota Parepare.....	57

1. Permasalahan Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Kota Parepare Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Melalui Mediasi.....	57
2. Upaya Kantor Pertanahan Kota Parepare dalam menanggulangi sengketa pertanahan.....	61
BAB V PENUTUP.....	65
A. Kesimpulan.....	65
B. Saran.....	66
DAFTAR PUSTAKA.....	68

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Jumlah pengaduan tanah melalui mediasi di Kota Parepare tahun 2021-2023 (per Agustus).....	5
Tabel 1.2 Hasil Mediasi Tidak Berhasil di Badan Pertahanan Nasional Kota Parepare.....	39
Tabel 1.3 Daftar Nama Narasumber Badan Pertahanan Nasional Kota Parepare.....	40

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia khususnya di Kota Parepare kian meningkat terlebih lagi pada lonjakan angka populasi yang menjadi tantangan bagi masyarakat terhadap permintaan lahan yang menyebabkan ketimpangan ketersediaan sumber daya agraria khususnya yang berkaitan dengan masalah penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan lahan. Keadaan tersebut telah menyebabkan kesenjangan dan berlanjut pada perbedaan tingkat kesejahteraan antara masyarakat yang memiliki akses terhadap sumber daya lahan dengan masyarakat yang tidak memiliki akses. Hal tersebut bertentangan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 bahwa: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".¹

Sehingga muncul dalam beragam bentuk masalah tanah salah satunya berupa sengketa pertanahan yang kerap terjadi belakangan ini telah menunjukkan kepada kita bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan sehingga penanganan tentang kasus-kasus pertanahan harus ditangani secara intensif serta sangat hati-hati. Pada dasarnya, penyelesaian

¹ Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

sengketa pertanahan dapat diselesaikan dengan dua cara, yaitu melalui jalur pengadilan (litigasi), dan melalui jalur luar pengadilan (non litigasi).

Namun penyelesaian sengketa melalui litigasi dapat memakan biaya yang tinggi dan formalitas penyelesaian bisa menyita waktu serta dapat membangkitkan pertikaian yang lebih mendalam antara pihak bersengketa, sedangkan penyelesaian sengketa diluar pengadilan salah satunya melalui mediasi merupakan proses sederhana dan yang mudah dilaksanakan dalam perundingan kasus sengketa didahului dengan cara mencari dan mempertemukan kesepakatan penyelesaian masalah, dibantu oleh seseorang atau lebih selaku perantara yang bersifat netral dan hanya berfungsi sebagai fasilitator. Keputusan akhir berada pada keputusan pihak yang bersengketa dengan dituangkan dalam suatu surat perdamaian dari kedua belah pihak yang bersengketa, masalahnya akan dituntaskan melalui bantuan yang berwenang atau penasehat ahli maupun melalui seseorang mediator.²

Oleh karena itu, mediator memberikan peran penting dalam keberhasilan suatu mediasi karena bentuk kepercayaan mediator mempermudah tercapainya suatu konsensus, mediator, disini khususnya dari BPN tidak perlu mengantongi "sertifikat" sebagai seorang "mediator" karena peran mediator lah yang memberikan kewenangan penuh dalam keberhasilan suatu mediasi, mediator tidak memiliki kewenangan dalam pengambilan keputusan. Maka dari itu seorang mediator harus

² Sarjita, 2005, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja, hlm. 20.

mengetahui secara psikologis kondisi para pihak, sehingga mereka merasa nyaman dan permasalahan tersebut dapat diselesaikan secara baik dan nyaman, kepercayaan kepada mediator mempermudah tercapainya suatu *konsensus*.³

Kantor pertanahan sejatinya mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan. Tugas tersebut sebagaimana tertuang dalam Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Pengaturan tersebut mengatur agar Badan Pertanahan Nasional memperhatikan aspek aspirasi dan partisipasi masyarakat agar dapat meningkatkan kesejahteraan umum. Sehingga Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), yaitu melayani serta membantu masyarakat untuk memperoleh haknya di bidang pertanahan, dan mengarahkan agar dapat menemukan solusi penyelesaian permasalahan pertanahan antar masyarakat.

Begitu pula dengan Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 yang mana penyelesaian sengketa melalui BPN ini bertujuan untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum secara jelas pada masyarakat mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Pada saat ini penanganan dan penyelesaian mediasi di Kota Parepare masih bersifat pasif, artinya dari data penyelesaian mediasi di

³ Sri Intariani Dg Masese, et al., *Efektifitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020*, Jurnal of Lex Generalis, Universitas Muslim Indonesia, Vol. 4, Nomor 1 Januari 2023, hlm. 76.

kota Parepare diproses sesuai peraturan yang ada salah satunya merujuk pada Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 21 Tahun 2020. Selain itu, mekanisme kasus pertanahan di kota Parepare belum adanya standarisasi dalam mengelola kasus pertanahan yang menjadi tidak tuntas dan tidak terukur. Untuk sementara Pihak kantor pertanahan dan didukung oleh pemerintah kota Parepare membentuk suatu program kerja, yaitu inovasi inventarisasi kasus tanah terpadu dan terintegrasi atau disingkat Sikatutui yang diharapkan untuk memitigasi kasus pertanahan di kota Parepare dilaksanakan baru mulai pada tahun ini.⁴

Pelaksanaan penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh BPN ini dilakukan dengan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, hal ini diselenggarakan dengan amanat Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan pasal 43 ayat (1) yang mengatur bahwa: “penyelesaian kasus dapat diselesaikan melalui mediasi.”

Sengketa tanah selalu menjadi permasalahan perdata yang banyak terjadi di masyarakat. di Kota Parepare sendiri, berdasarkan hasil wawancara bersama kepala seksi bidang pengendalian dan penyelesaian sengketa, diketahui bahwa ada beberapa sengketa pertanahan yang terjadi di Kota Parepare beberapa permasalahannya adalah perselisihan

⁴ ST Mufidah S.H, Wawancara, Staff Bagian Kearsipan Kantor Pertanahan Kota Parepare, tanggal 9 September 2023.

klaim atas bidang tanah diantaranya sertifikat dengan sertifikat, tanah rincik/PBB dengan tanah, dan rincik dengan rincik dimana penyelesaian mediasi yang gagal diakibatkan pada sebagian pihak masih memegang teguh pada keyakinan yang apa mereka anggap benar.

Berikut diuraikan dalam tabel 1 terkait penanganan sengketa Kantor Pertanahan Nasional Kota Parepare mulai dari tahun 2021 sampai trimester ketiga (bulan januari s.d Agustus) tahun 2023. Berdasarkan hasil informasi data yang dikumpulkan di kantor pertanahan kota Parepare 3 tahun terakhir (2021-2023).⁵

Tabel 1 Jumlah pengaduan tanah melalui mediasi di Kota Parepare tahun 2021-2023 (per agustus)

No	Tahun	Pengaduan	Hasil Mediasi	
			Berhasil	Tidak Berhasil
1	2021	22	15	7
2	2022	24	18	6
3	2023	25	14	11
Jumlah		70	46	24

Sumber: Data Kantor Pertanahan Kota Parepare

Berdasarkan Tabel 1 di atas diketahui terdapat beberapa sengketa pertanahan yang gagal atau tidak terselesaikan dalam proses mediasi di kantor Pertanahan Parepare. Sebagaimana tujuan mediasi, seyogyanya BPN dapat menjembatani terwujudnya kesepakatan antara pihak yang terlibat dalam sengketa, terutama yang berkaitan dengan pertanahan. Selain itu, mediasi juga bertujuan untuk mengurangi jumlah perkara

⁵ Hasil Pengolahan Data Pra Penelitian Di Kantor Pertanahan Parepare, Tanggal 5 Agustus 2023

pertanahan yang masuk ke pengadilan negeri dan memfasilitasi penyelesaian sengketa pertanahan secara kekeluargaan.⁶

Namun dalam prakteknya masih dijumpai hasil mediasi tersebut dinyatakan gagal dan tingkat keberhasilan yang rendah di BPN Kota Parepare bentuk mediasi yang tidak berhasil justru semakin bertambah. Berdasarkan data di kantor pertanahan kota Parepare, pelaksanaan proses mediasi telah dilakukan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disingkat Permen ATR No. 21/ 2020). Apabila sengketa pertanahan ini tidak dapat ditangani secara hati-hati dan serius, maka akan menimbulkan permasalahan lain yang lebih kompleks dan tidak mudah untuk diselesaikan dan mengurangi tingkat kepercayaan masyarakat Kota Parepare terhadap kantor pertanahan dalam menyelesaikan mediasi.

Dengan meninjau masih terdapat sejumlah sengketa pertanahan yang belum dapat diselesaikan dalam proses mediasi yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Parepare, diperlukan penelitian lebih lanjut dalam memastikan pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan telah sesuai ketentuan yang mengatur. Di samping itu peranan BPN dalam menangani sengketa pertanahan dapat memitigasi Upaya litigasi oleh pihak yang bersengketa. Untuk itu penulis melaksanakan penelitian dengan fokus

⁶ Sri Intariani Dg Masese, et al., *Op.Cit.*

terhadap peranan kantor pertanahan dalam Upaya mediasi dalam penanganan sengketa pertanahan.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang permasalahan di atas. Rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

- 1) Bagaimana peran kantor pertanahan Kota Parepare sebagai sarana mediasi dalam menanggulangi sengketa pertanahan hingga tidak melalui pengadilan?
- 2) Bagaimana permasalahan dan upaya yang dihadapi oleh kantor pertanahan Kota Parepare dalam menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini yaitu:

- 1) Untuk menganalisis dan mendeskripsikan peran Kantor Pertanahan Kota Parepare dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi
- 2) Untuk menganalisis dan menguraikan permasalahan dan upaya yang dihadapi oleh kantor pertanahan Kota Parepare dalam menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh baik itu secara teoritis maupun secara praktis yaitu:

1. Secara Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi dan khasanah pengetahuan hukum dibidang Hukum. Khususnya Bidang Hukum Agraria terkait penyelesaian sengketa pertanahan melalui forum mediasi. Selain itu dapat menjadi tahap awal terhadap penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan penanganan dan penyelesaiana sengketa pertanahan.

2. Secara Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada pembaca dan Masyarakat sehubungan dengan penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan forum Mediasi. Di samping itu penelitian ini dapat menjadi dasar pengambilan pendapat hukum dan rekomendasi kebijakan bagi instansi atau institusi terkait, praktisi hukum dan aparat penegak hukum dalam menangani sengketa pertanahan.

E. Orisinalitas Judul

Setelah melakukan pengamatan terhadap berbagai karya ilmiah yang berhubungan dengan tulisan ini, terdapat substansi yang sama antar penelitian terdahulu dengan penelitian ini. Untuk mengetahui perbedaan tersebut, dapat dilihat pada beberapa penelitian tersebut;

Penelitian I

Nama Penulis	: Ummuh Kalsum	
Judul Tulisan	: Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2022	
Perguruan Tinggi	: Universitas Hasanuddin	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	: Menganalisis peran dan penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa akibat tingginya jumlah kasus sengketa tanah yang ada di Kabupaten Gowa	Berfokus pada mengkaji efektivitas serta optimalisasi peran kantor pertanahan Kota Parepare sebagai urgensi dalam memitigasi tingkat mediasi kasus sengketa yang tidak berhasil setelah penerapan Peraturan yang berlaku.
Metode Penelitian	: Normatif empiris dengan teknik analisis data yang digunakan berupa deskriptif kualitatif	Normatif empiris dengan metode pendekatan sosiologis dan wawancara,
Hasil & Pembahasan	: Dari penelitian ini menunjukkan bahwa sebagai mediator, kantor pertanahan di kabupaten gowa telah melaksanakan dengan baik dengan menyiapkan sarana demi kelancaran proses mediasi. Hal ini didukung oleh pedoman dengan petunjuk teknis yang memadai sehingga tidak ada lagi keraguan bagi aparat yang berwenang.	-

Penelitian II

Nama Penulis	: Awang Hardian Sadono
Judul Tulisan	: Penanganan Masalah Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan	
Kategori	: Artikel Jurnal
Tahun	: 2023
Perguruan Tinggi	: Universitas Nasional
Uraian	Penelitian Terdahulu
Isu dan Permasalahan : Mengkaji Tentang Penanganan Masalah Kantor Badan Pertanahan Nasional Dalam Menangani Sengketa Pertanahan Dan Kendala Dalam Pembatalan Produk Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah.	Berfokus pada mengkaji efektivitas serta optimalisasi peran kantor pertanahan Kota Parepare sebagai urgensi dalam memitigasi tingkat mediasi kasus sengketa yang tidak berhasil setelah penerapan Peraturan yang berlaku.
Metode Penelitian	: Metode penelitian Hukum normatif dengan meneliti data sekunder atau berupa produk perilaku hukum.
Hasil & Pembahasan	: dikemukakan bahwa proses penanganan kasus pertanahan dalam kaitannya dengan pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah dapat dilakukan melalui lembaga peradilan dan diluar pengadilan yang mengandung cacat administrasi dan/atau cacat yuridis.

Penelitian III

Nama Penulis	: Wendy Aryatama
Judul Tulisan	: Peranan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Di Kota Semarang
Kategori	: Skripsi
Tahun	: 2021
Perguruan Tinggi	: Universitas Islam Sultan Agung Semarang
Uraian	Penelitian Terdahulu
Isu dan Permasalahan : Menganalisis proses dan mencari kendala kantor pertanahan kota semarang sebagai sarana mediator sengketa pertanahan yang berlandaskan pada Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 11 Tahun 2016.	Berfokus pada mengkaji efektivitas serta optimalisasi peran kantor pertanahan Kota Parepare sebagai urgensi dalam memitigasi tingkat mediasi kasus sengketa yang tidak berhasil setelah penerapan Peraturan yang berlaku.
Metode Penelitian	: Metode pendekatan yuridis
	Normatif empiris dengan

sosiologis dengan memaparkan pernyataan di lapangan dan berdasarkan asas, kaidah dan peraturan hukum.	metode pendekatan sosiologis dan wawancara,
Hasil & Pembahasan : Menyatakan hasil proses dan kendala kantor pertanahan kota semarang sebagai sarana mediator sengketa pertanahan melakukan pengkajian faktor penyebab sengketa, menganalisis dan menyusun rekomendasi penyelesaian kasus.	-

Dari hasil beberapa penelitian terdahulu dipaparkan mesti memiliki kesamaan dan perbedaan yaitu sebagai berikut:

Persamaan	Perbedaan
Penelitian sebelumnya dengan penelitian saat ini sama-sama menganalisis peran kantor pertanahan dalam penyelesaian sengketa tanah secara mediasi	Akan tetapi secara lanjut peneliti ingin mengkaji bagaimana efektivitas serta optimalisasi peran Kantor Pertanahan Kota Parepare dalam upaya agar kasus sengketa yang diarahkan ke pengadilan mampu berada di angka yang rendah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Sengketa Pertanahan

1. Pengertian Sengketa Pertanahan

Pengertian Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau kelompok yang pemicunya diakibatkan perbedaan tentang suatu kepentingan atau hak milik. Menurut Dr. Erny Kencanawati, S.H., M.H. Dalam bukunya menjelaskan pengertian Sengketa adalah suatu situasi dimana terdapat pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, selanjutnya pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua.⁷

Secara khusus Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan mendefinisikan Kasus Pertanahan dalam Pasal 1 ayat (1) bahwa kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik atau perkara Pertanahan untuk mendapatkan penyelesaian sesuai dengan peraturan perundang undangan dan/atau kebijakan Pertanahan. Selanjutnya dalam Pasal 1 Ayat (2) menjelaskan definisi sengketa tanah adalah perselisihan Pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sedangkan definisi atas konflik pertanahan diatur dalam Pasal 1 Ayat (3) dalam konflik pertanahan adalah perselisihan

⁷ Erny Kencanawati, 2022, Koherensi Asas Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Dengan Asas Penyelesaian Sengketa Perbankan Di Indonesia, Bandung : Alumni, hlm. 95.

tanah antara orang perorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau instansi yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Istilah lainnya terkait permasalahan pertanahan, yakni perkara pertanahan. Definisi perkara pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat (4) bahwa perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya sudah melalui lembaga peradilan.

Sebelumnya pengaturan tentang penanganan sengketa pertanahan juga diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan. Dalam Pasal 1 angka 1 peraturan tersebut diatur bahwa definisi Sengketa Pertanahan adalah Perbedaan Pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk perihalnya serta penerbitan bukti haknya antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.⁸

Adapun yang dimaksud tidak berdampak luas pada definisi sengketa pertanahan disini adalah kasus tersebut belum lama terjadi dan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa itu belum mencakup masalah yang besar, pihak-pihak yang dimaksud antar orang per orang, orang dan badan hukum maupun antara badan hukum dan badan hukum, yang

⁸ Pasal 1 angka 1 Peraturan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

mana dalam hal ini tidak melibatkan massa yang besar dalam permasalahan tanah tersebut.

2. Tipologi Sengketa Pertanahan

Tipologi sengketa Pertanahan berdasarkan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tipologi perkara/konflik pertanahan adalah jenis sengketa, permasalahan dan atau kasus pertanahan yang disampaikan atau diadukan serta diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional.⁹

Seperti yang dijelaskan oleh Sholih Mua'd¹⁰ pada disertasinya, secara garis besar membagikan tipologi sengketa tanah melalui lima kelompok yaitu :

- a. Kasus-Kasus Yang Berkenaan Menggunakan Penggarapan Masyarakat Atas Areal Perkebunan, Kehutanan Serta Lain-Lain.
- b. Kasus-Masalah Yang Berkaitan Dengan Pelanggaran Peraturan Landreform.
- c. Perkara-Masalah Berkenaan Dengan Ekses-Ekses Dalam Penyediaan Tanah Buat Pembangunan.
- d. Sengketa Perdata Yang Berkaitan Dengan Persoalan Tanah, Dan
- e. Sengketa Yang Berkenaan Dengan Hak Ulayat.

Sedangkan menurut Badan pertanahan secara garis besar tipologi konflik pertanahan dapat dikelompokkan menjadi sepuluh bagian yaitu¹¹:

- a. dominasi tanah tanpa hak, yaitu perbedaan pandangan, nilai atau pendapat, kepentingan tentang status penguasaan pada atas tanah

⁹ Badan Pertanahan Nasional, Diakses pada tanggal 08 Desember 2023. <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>.

¹⁰ Sholih Mua'di, 2008, *Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)*, Semarang: Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 1.

¹¹ Badan Pertanahan Nasional, *Loc. Cit.* Diakses pada tanggal 12 Desember 2023. <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>.

tertentu yang tidak atau belum berhubung hak (tanah Negara) maupun yang sudah dihubungkan hak sang pihak eksklusif.

- b. sengketa batas, yaitu disparitas pendapat, nilai kepentingan tentang letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih pada proses penetapan batas.
- c. Sengketa warisan, yaitu pendapat yang berbeda, nilai prinsip, atau keyakinan tentang letak menguasai hak atas tanah yang berasal dari warisan.
- d. Jual berulang kali, yaitu perbedaan pendapat, nilai, atau persepsi tentang status penguasaan tanah tertentu yang dihasilkan dari penjualan tanah tersebut kepada lebih dari satu orang.
- e. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu). Dan sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
- f. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan pandangan, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu
- g. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang dibenarkan satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah. Dan tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- h. Tumpah tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpah tindih batas kepemilikan tanahnya.

3. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia sehingga diatas tanah manusia melakukan banyak kegiatan sehari - harinya. Kebutuhan tanah ini juga sangat diharapkan untuk menunjang kemakmuran rakyat, sehingga

karena sangat diperlukannya tanah ini tidak jarang pula terjadi sengketa tanah. sengketa tanah ini pula dapat terjadi karena adanya faktor – faktor penyebab terjadinya sengketa tersebut. Secara awam, sengketa tanah timbul antara lain akibat faktor – faktor berikut:¹²

1. Administrasi pertanahan masa lalu yang kurang tertib. Untuk menjamin kepastian hukum, administrasi pertanahan memainkan peran yang sangat penting. Kekuasaan dan kepemilikan tanah pada masa lalu, terutama di tanah milik adat, seringkali tidak didukung oleh bukti administratif yang lengkap.
2. Pengaturan perundang - undangan yang saling tumpang tindih. Kurang terpadunya peraturan perundang - undangan bidang sumber daya agraria dan sumber daya alam dengan peraturan dibidang pertanahan, bahkan dalam beberapa hal terlihat bertentangan, sering menimbulkan konflik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah
3. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten. Akibat ketidaksesuaian pengaturan tersebut timbul konflik kewenangan maupun konflik kepentingan, sehingga seringkali hukum pertanahan kurang dapat diterapkan secara konsisten dan ini sangat mempengaruhi kualitas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya.
4. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen merupakan bagian penting upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum khususnya untuk menghindari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan tanah perkebunan dan sebagainya.
5. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis.
6. Legalitas kepemilikan tanah yang semata - mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya secara legal, boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja.

¹² Elsa Syarief, 2014, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Kasus Pertanahan*, Jakarta; Sinar Grafika, hlm. 24.

Maria S.W Sumardjono mengemukakan secara umum sengketa tanah ini muncul akibat berbagai faktor sebagai berikut :¹³

1. Peraturan yang masih belum lengkap
2. Ketidaksiuaian peraturan
3. Pejabat pertanahan yang tidak memperhatikan terhadap kebutuhan juga jumlah tanah yang tersedia
4. Data yang belum akurat dan kurang lengkap
5. Data tanah yang tidak sesuai
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menuntaskan sengketa tanah
7. Transaksi tanah yang keliru
8. Masalah tindakan pemohon hak atau
9. Adanya penyelesaian dari lembaga lain sebagai akibatnya terjadi tumpang tindih pada kewenangan.

Dari berbagai faktor tersebut yang membuat terjadinya persengketaan tanah. Persengketaan tanah ini kian meningkat seiring menggunakan dari kebutuhan manusia akan tanah. Persengketaan tanah tidak jarang menyebabkan suatu perseteruan yang terkadang menunjuk ke arah kekerasan sebagai akibatnya dibutuhkan langkah khusus untuk menghadapinya.

B. Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Litigasi dan Non Litigasi

Adapun yang menjadi landasan dalam penyelesaian sengketa yaitu 2 (dua) bentuk yakni;

- 1) Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Nonlitigasi)

¹³ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Mediasi Sengketa tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Jakarta; Kompas Gramedia, hlm. 38.

Penyelesaian sengketa melalui jalur nonlitigasi yang terdapat di Indonesia pada saat ini adalah Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase.

a. Negosiasi

Negosiasi adalah suatu proses tawar-menawar atau pembicaraan untuk mencapai suatu kesepakatan terhadap masalah tertentu yang terjadi di antara para pihak. Menurut Fisher dan Ury,¹⁴ Negosiasi adalah bentuk komunikasi dua arah yang dimaksudkan untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki kepentingan yang berbeda. Ini memungkinkan pihak-pihak yang mengalami sengketa untuk membicarakan penyelesaiannya tanpa melibatkan pihak ketiga yang tak berwenang (mediasi) atau pihak ketiga yang mengambil keputusan (arbitrase dan litigasi).

b. Mediasi

Menurut Rahmadi Usman,¹⁵ mediasi adalah proses penyelesaian sengketa luar pengadilan melalui perundingan yang melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral, dan tidak memihak kepada pihak-pihak yang bersengketa serta disepakati oleh pihak-pihak yang bersengketa, penyelesaian tersebut dituangkan secara tertulis untuk dilaksanakan dengan itikad baik.

c. Konsiliasi

Pengertian konsiliasi menurut Jimmy Joses Sembiring¹⁶ adalah upaya penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang memiliki otoritas untuk memaksa masing-masing pihak untuk mengikuti apa yang diputuskan oleh pihak ketiga tersebut.

d. Arbitrase

Menurut Subekti dalam Joni Emirzon,¹⁷ Arbitrase adalah penyelesaian suatu perselisihan (perkara) oleh seorang atau beberapa penentu (arbiter) yang ditunjuk bersama oleh para pihak yang berperkara tanpa diselesaikan oleh pengadilan. Menurut Pasal 1 angka 1 UU No. 30 Tahun 1999, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu perselisihan perdata di luar

¹⁴ Fisher, William Ury, 1991, *Getting to Yes: Negotiating an Agreement Without Giving In*, London: Business Book, hlm. 12.

¹⁵ Rahmadi Usman, 2012, *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori dan Peraktik*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 24.

¹⁶ Jimmy Jones Sembiring, 2011, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan: (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, Arbitrase)*, Jakarta: Visimedia, hlm. 28.

¹⁷ Joni Emirzon, 2001, *Alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan : (negosiasi, mediasi, konsolidasi & arbitrase)*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka, hlm. 44.

peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbiter yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Untuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan, terutama untuk Badan Pertanahan Nasional, dapat diselesaikan melalui mediasi, seperti yang disebutkan pada Pasal 43 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 21 Tahun 2020, yakni:

- a. Penyelesaian Kasus dapat diselesaikan melalui Mediasi.
- b. Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif:
 - 1) Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa; atau
 - 2) Perorangan atau lembaga atas inisiatif pihak yang bersengketa.

Penanganan kasus dinyatakan selesai dengan berbagai kriteria.

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

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

Penyelesaian Sengketa melalui pengadilan (litigasi) merupakan jalur paling akhir dari suatu proses penyelesaian sengketa, selepas penyelesaian yang dilakukan diluar pengadilan belum menemukan kesepakatan. melalui pengadilan, hakim terlebih dahulu memeriksa perkara tersebut dengan jalan perdamaian.¹⁸

Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif yang menimbulkan pertikaian berkelanjutan di antara para pihak yang bersengketa.

C. Badan Pertanahan Nasional

Sehubung kajian tinjauan badan pertanahan nasional, penulis membagi 3 (Tiga) bagian yang berhubungan yaitu:

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Pasal 1 ayat (1), ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Non Kementerian yang berkedudukan di bawah naungan dan bertanggung jawab kepada presiden dan Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh seorang kepala Menurut peraturan perundang-undangan serta UUPA, BPN bertanggung jawab atas pemerintahan di bidang pertanahan. BPN didirikan oleh kepala BPN, yang dijabat oleh

¹⁸ Sarwono, 2012, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*, Jakarta: Sinar Grafik, hlm. 159.

Menteri Agraria dan Tata Ruang, serta unit organisasi nasional, regional, dan sektoral yang berkaitan dengan pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional, dalam ranah usaha pertanahan merupakan kesatuan yang saling terkait, meliputi:¹⁹

- a. pengaturan penguasaan dan kepemilikan atas tanah;
- b. penataan penggunaan dan peruntukan tanah;
- c. penetapan hak-hak atas tanah; serta
- d. pendaftaran atas tanah.

Tata kelembagaan BPN dan kementerian agraria dan tata ruang menggabungkan kedua lembaga tersebut saling terhubung dalam satu kementerian.

lembaga BPN tersebut menyiratkan bahwa Sebagai kementerian vertikal, lembaga BPN hanya berkonsentrasi pada pendaftaran tanah. Dengan demikian, untuk memasukkan kedua lembaga ke dalam tata kelembagaan, diperlukan elemen pelaksana dalam struktur kelembagaan.

BPN mempunyai kantor wilayah dan kantor pertanahan di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota. Melalui latar belakangnya, Kementerian Agraria dibentuk dengan menggabungkan beberapa lembaga sebelumnya, seperti BPN, Badan Informasi Geospasial, Ditjen Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum, dan Ditjen Planologi Kementerian Kehutanan. Tata kerja BPN pada prinsipnya bersifat koordinasi,

¹⁹ Sofi Puspasari dan Sutaryono, 2017, *Integrasi Agraria-Pertanahan dan Tata Ruang Menyatukan Status Tanah dan Fungsi Ruang*, Sleman: STPN Press, hlm. 21.

integrasi dan sinkronisasi baik dalam internal BPN ataupun antar instansi pemerintah baik pusat atau daerah. BPN memiliki kantor pertanahan yang dilaksanakan di Provinsi dan kabupaten/kota . Dengan itu Kementerian Agraria dibentuk dengan menggabungkan beberapa lembaga sebelumnya. Ini termasuk BPN, Badan Informasi Geospasial, Ditjen Planologi Kementerian Kehutanan, dan Ditjen Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum. Prinsip dasar yang digunakan oleh BPN adalah koordinasi, integrasi, dan sinkronisasi di dalam dan antara lembaga pemerintah, baik pusat maupun daerah.

2. Kedudukan, Tugas, dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Berdasarkan pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa “pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan di berbagai wilayah Indonesia oleh pemerintah. Pemerintah dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksana di tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional 26 di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota”.²⁰ Adapun kedudukan kantor wilayah pertanahan nasional yang dijelaskan pada pasal 1 Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Ruang Kantor Pertanahan Masing-masing merupakan lembaga vertikal pemerintah berkedudukan non-kementerian yang bertanggung jawab atas

²⁰ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

pelaksanaan dan pengembangan administrasi Pertanahan. Ini juga diawasi oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

Adapun tugas utama Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam menjalankan dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang dikeluarkan oleh presiden.²¹

Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mempunyai fungsi sebagai berikut:

Pasal 3

- a. pembentukan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Pengembangan dan penerapan kebijakan pada bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- c. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penggunaan tanah, dan penataan tanah sesuai dengan rencana tata ruang, termasuk penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan bagian tertentu dari wilayah;
- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta

²¹ Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Prestasi Pustakaraya, hlm. 9.

- penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- g. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
 - h. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
 - i. pelaksanaan koordinasi tugas, pelatihan, dan penyediaan dukungan administrasi untuk seluruh unit organisasi di lingkup BPN;
 - j. melakukan pengelolaan data dan informasi berkelanjutan tentang pertanahan dan lahan pertanian pangan;
 - k. melakukan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
 - l. mengembangkan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

3. Prosedur Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Nasional Melalui Mediasi

Seiring Jumlah sengketa pertanahan yang masuk ke Kantor Menteri Negara Agraria atau Badan Pertanahan Nasional meningkat. Maka untuk melaksanakan tugas tersebut, salah satu fungsi yang dimiliki BPN adalah menyelesaikan masalah pertanahan.²²

BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. Bahwa dalam rangka menetapkan langkah dan arah dalam menangani dan menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara Pertanahan secara efektif telah ditetapkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 11 Tahun 2009 Tentang Kebijakan dan Strategi Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Menangani dan Menyelesaikan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, dimana sistem tahap penanganan masalah Pertanahan dengan berpedoman kepada

²² Elsaria Tarigan, 2020, *Peran Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang*, Tesis, Universitas Medan Area, hlm. 74.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.²³

Sehubung kajian penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, adapun arti dasar dari mediasi adalah bentuk negosiasi penyelesaian masalah di mana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian dan kepuasan antar belah pihak.²⁴ Hal tersebut dikarenakan pelaksanaannya relatif sederhana, waktu singkat, dan biaya dapat diminimalisir. Penyelesaian sengketa di lingkup pertanahan dapat diselesaikan melalui kantor pertanahan.

Di Indonesia, pengertian mediasi tertera dalam UU No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa, walaupun tidak secara konkret dijelaskan, tetapi hanya untuk menekankan bahwa mediasi adalah metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang disepakati oleh kedua belah pihak bersengketa.

Penjelasan lebih lanjut mengenai mediasi berdasarkan pasal 1 ayat 11 ketentuan umum Peraturan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020, Mediasi adalah cara penyelesaian kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para

²³ Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, Irawati, 2020, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Deang, Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin*, Notarius, Volume 13 Nomor 2, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 810.

²⁴ Syahrizal Abbas, 2009, *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Jakarta: Media Grafika, hlm. 3.

pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, kantor pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.

Ada pula Melalui Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 telah dijelaskan mengenai Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi jo Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Namun dalam hal ini, tidak ada kewenangan BPN dalam menentukan atau memutuskan, walaupun Proses penyelesaian sengketa tanah yang dimediasi oleh BPN harus didasarkan pada otoritas yang sah yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan untuk mengatasinya, tetapi itu semua kembali ke para pihak untuk mencapai keputusan bersama karena mediasi mengarahkan para pihak kepada (win-win solution).

Secara garis besar menurut Joni Emirzon²⁵ menyatakan tahapan-tahapan dalam prosedur menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi sebagai berikut:

- 1) Menyelenggarakan forum;
- 2) Saling memperoleh dan memberikan informasi;
- 3) Negosiasi pemecahan masalah;
- 4) Pengambilan suatu keputusan;

Pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan setiap permasalahan yang masuk seluruhnya wajib sesuai dengan prosedur atau proses yang telah

²⁵Joni Emirzon, *Op.Cit.* hlm. 81-85.

disetujui oleh Kantor Pertanahan.²⁶ Proses tersebut diharapkan semua sengketa yang masuk di bagian sengketa, konflik, dan perkara pertanahan dapat diselesaikan secara efektif dan dapat memberikan kepuasan seluruh pihak yang bersengketa. Kantor Pertanahan Kota Parepare menetapkan proses yang harus dilalui oleh semua pihak yang akan menggunakan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Adapun prosedur atau proses mediasi secara umum yang dilakukan oleh BPN terlebih dahulu dimulai adanya pihak penggugat melaporkan gugatannya ke kantor BPN. Dari laporan tersebut, bagian tata usaha kemudian membuat surat rekomendasi yang ditujukan kepada seksi sengketa, konflik, dan perkara guna ditanganinya permasalahan. Kemudian bagian seksi tersebut membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa supaya diadakannya negosiasi-negosiasi untuk mencapai titik temu kesepakatan. Setelah adanya kesepakatan dari para pihak untuk dilaksanakannya penyelesaian masalah melalui lembaga mediasi, maka bagian seksi tersebut membuat berita acara yang akan dilaksanakan mediasi.

Setelah dibuatnya berita acara, maka pihak mediator dalam hal ini adalah BPN akan mengadakan mediasi kedua belah pihak yang sengketa guna mendapatkan putusan menguntungkan dari kedua belah pihak. Apabila putusan yang diberikan oleh mediator dapat disepakati oleh kedua

²⁶ Hajati, Sekarmadji, & Winarsih, 2014, *Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Efisiensi Dan Berkepastian Hukum*, Jakarta: Prenada Media, hlm. 37.

belah pihak, maka putusan tersebut akan ditindaklanjuti.²⁷ Putusan yang ditindaklanjuti mengarah pada pelaksanaan administrasi, atau penuntasan sengketa itu sendiri. Ada juga landasan perjanjian perdamaian, berita acara, dan laporan adalah dokumen tertulis yang digunakan oleh kepala BPN untuk mempertimbangkan keputusan penyelesaian sengketa yang diterima oleh BPN. Pelaksanaan fisik dan administrasi sendiri dilakukan oleh BPN. Terhadap putusan mediasi harus ditandatangani oleh para saksi, pihak, serta mediator, dengan didasarkan dengan prinsip kebenaran dan keinginan bebas dari para pihak yang bersengketa.

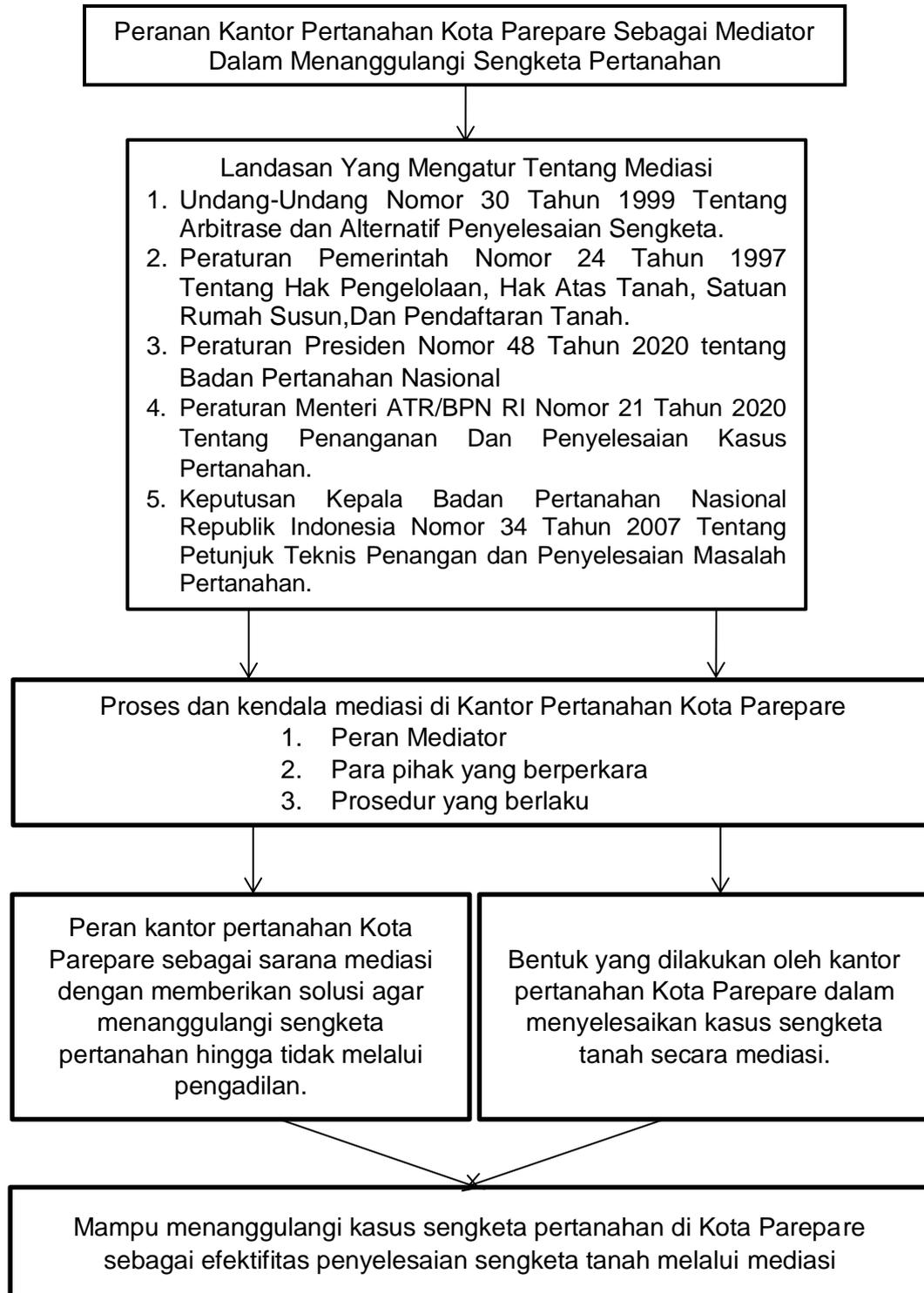
D. Kerangka Pikir Penelitian

Dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan mediasi di kantor BPN Kota Parepare terkadang dijumpai berbagai hambatan/kendala. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu upaya untuk mengatasi hambatan/kendala tersebut agar penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat berjalan optimal dan meminimalisasi perkara sengketa hingga diarahkan ke pengadilan.

Maka dari itu, untuk melakukan penelitian ini, peneliti perlu membuat sebuah kerangka pikir untuk dijadikan acuan alur penelitian ini. Berikut merupakan kerangka pikir penelitian ini

²⁷ Sitohang E., dan Siambaton T, 2021 *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah*, Jurnal Hukum Patik, Vol. 10, No. 1, hlm. 68.

Bagan 1 Kerangka Pikir Penelitian



E. Definisi Operasional

Adapun definisi operasional yang dipergunakan dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga yang menyelesaikan sengketa atau perbedaan pendapat dengan cara yang disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu penyelesaian di luar pengadilan melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.
- b. Mediasi adalah cara para pihak mencapai kesepakatan dalam menyelesaikan sengketa melalui proses perundingan dengan bantuan mediator.
- c. Mediator adalah pihak penengah yang membantu para pihak dalam proses perundingan sehingga/ dapat mencoba berbagai cara untuk menyelesaikan sengketa atau konflik tanpa memutus atau memaksakan penyelesaian.
- d. Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.
- e. Sertifikat Hak Milik adalah adalah jenis sertifikat yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan memberikan kepada pemilik hak penuh atas tanah di wilayah tertentu yang disebutkan dalam sertifikat tersebut. Sertifikat Hak Milik tidak memiliki batas waktu kepemilikan.
- f. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah adalah lembaga pemerintah non-departemen yang bertanggung jawab

kepada presiden dan bertanggung jawab atas tugas pemerintahan di bidang pertanahan nasional, regional, dan sektoral.

- g. Rincik adalah surat pendaftaran sementara tanah milik Indonesia ada sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 yang merupakan salah satu bukti kepemilikan atas pemegang hak lama berdasar pada Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 yang dikenal di beberapa daerah seperti Makassar dan sekitarnya.²⁸

²⁸ Nur Hidayah, Istianah Inayah, Wahyuni Idrus, 2022, *Tinjauan Hukum Pemberian Mahar Berupa Surat Rincik Tanah Kec Tanralili Kabupaten Maros*, Volume.1 No.3, Universitas Sawerigading, Makassar, hlm. 58.