

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang di dunia, untuk bisa menjadi negara maju maka dibutuhkan suatu pembangunan nasional. Saat ini Indonesia memfokuskan pembangunan nasional demi terwujudnya tujuan bernegara. Dalam hal ini dibutuhkan sistem perencanaan pembangunan nasional yaitu satu kesatuan tata cara perencanaan pembangunan untuk menghasilkan rencana-rencana pembangunan dalam jangka panjang, jangka menengah, dan tahunan yang dilaksanakan unsur penyelenggara negara dan masyarakat di tingkat Pusat dan Daerah.¹

Dalam Undang-Undang No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional Pasal 1 Ayat (2), menyatakan: “Pembangunan Nasional adalah upaya yang dilaksanakan semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara”. Salah satu yang menjadi komponen penting dalam pembangunan Nasional ialah pembangunan hukum. Dalam pembangunan hukum, masyarakat memiliki ekspektasi yang tinggi terhadap jaminan dan kepastian hukum yang berlaku untuk mendapatkan rasa aman dalam berkehidupan masyarakat.²

Dalam bernegara sudah seharusnya hukum mengatur dan ditegakkan sebagai pedoman bagi masyarakat. Untuk melaksanakan pembangunan nasional diperlukan perencanaan yang matang untuk mencapai tujuan-tujuan dan usaha yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut. Tujuan dari pembangunan nasional yakni demi terwujudnya masyarakat adil makmur yang merata berdasarkan spirit Pancasila, serta hakekat dari pembangunan nasional adalah pembangunan manusia secara seutuhnya maka landasan untuk pelaksanaan pembangunan nasional yakni Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara

¹ Lihat Pasal 1 angka 2 dan 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.

² Soekanto, Soerjono, *Faktor-faktor yang mempengaruhi Penegakan hukum*, Rajawali, Jakarta, 1983, hlm. 23.

Republik Indonesia Tahun 1945. Salah satu bentuk dari pembangunan nasional yaitu dalam hal kepemilikan atas tanah, karena penciptaan masyarakat adil makmur sesuai dengan tujuan dari pembangunan nasional salah satu faktor utama yang paling penting yaitu tanah.

Tanah atau wilayah merupakan unsur utama bagi suatu negara, bangsa Indonesia merupakan negara yang disebut sebagai bangsa agraris atau kepulauan. Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting bagi bangsa Indonesia yang merupakan sumber daya strategisnya untuk menunjang kehidupan dan meningkatkan kemakmuran, serta tumpuan hidup bagi sebagian besar penduduk untuk melakukan berbagai kegiatan produktif, seperti kegiatan pertanian dalam arti luas (tanaman pangan, perkebunan, perikanan, peternakan, dan kehutanan), industri, pemukiman dan pariwisata. Dalam hal ini juga tanah memiliki kedudukan yang sangat erat, alami dan tidak dapat dipisahkan. Sebab hampir seluruh aspek kehidupan terutama bagi bangsa Indonesia tidak dapat terlepas dari keberadaan tanah, karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat lahir, tempat pemberi makanan, hingga tempat mereka dimakamkan. Selain dalam aspek ekonomi yang dapat dicadangkan untuk masa depan, tanah juga memiliki nilai spiritual dalam lingkungan dan kelangsungan hidup. Maka akan selalau ada hubungan antara manusia dengan tanah, masyarakat dengan tanah, seperti dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria:

“Dengan adanya dasar dan hak menguasai dari negara maka ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang”

Maka dengan begitu, dalam pengertian yuridis, tanah adalah permukaan bumi, sedangkan maksud dari hak atas tanah adalah hak atas sebagian permukaan bumi yang terbatas dan dibatasi, dengan ukuran panjang dan lebarnya. Tanah dimiliki dengan hak-hak nya yang sesuai dan ditentukan oleh Undang-undang Pokok Agraria dengan maksud untuk digunakan dan dimanfaatkan.³ Dalam hal ketersediaan tanah sebagai fungsi sosial untuk pemenuhan hak dan kesejahteraan

³ Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 18

dapat berupa milik bagi diri sendiri maupun kepemilikan bersama-sama untuk pengembangannya dengan masyarakat. Hak milik dengan fungsi social tersebut dilindungi dari Tindakan sewenang-wenang dari pihak lain yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria.⁴

Demi melindungi dan menjamin kepastian hukum serta hak-hak kepemilikan tanah tersebut maka diwajibkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria kepada seluruh masyarakat Indonesia untuk mendaftarkan tanahnya. Begitu pentingnya pendaftaran tanah karena merupakan langkah awal dari lahirnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Hal ini sesuai seperti yang termaktub dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang diadakan oleh pemerintah yang dilaksanakan terus menerus, teratur dan berkesinambungan meliputi proses pengumpulan, pengolahan, pembukaan serta penyajian atau pemeliharaan data fisik dan yuridis, baik dalam bentuk daftar dan peta, mengenai bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, serta pemberian syarat tanda bukti haknya untuk bidang tanah yang sudah ada hak miliknya atas satuan rumah susun dan hak-hak lain yang membebaninya.⁵ Kebutuhan tanah semakin harinya semakin meningkat disebabkan oleh meningkatnya jumlah penduduk dan kegiatan pembangunan, sedangkan luas tanah terbatas, dengan meningkatnya pembangunan disegala bidang semua ini memerlukan sarana tanah sebagai sarana dasarnya. Seiring dengan semakin meningkatnya kebutuhan tanah maka sering sekali timbul permasalahan-permasalahan tanah antara manusia dengan manusia lainnya ataupun manusia dengan perusahaan.

Tanah merupakan masalah yang paling pokok, dapat diambil kesimpulan dari banyaknya perkara perdata maupun pidana yang diajukan ke pengadilan yaitu berkisar mengenai sengketa tanah. Sengketa tanah tersebut antara lain

⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*, Jakarta, Kompas, 2008, hlm. 47.

⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 119

menyangkut sengketa warisan, utang-piutang dengan tanah sebagai jaminan, sengketa tata usaha negara mengenai penerbitan sertifikat tanah, serta perbuatan melawan hukum lainnya. Berdasarkan banyaknya perkara yang menyangkut tanah, dapat dilihat bahwa tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian di Indonesia.⁶ Sehingga apabila terjadinya ketidaksepahaman antara perorangan maupun kelompok dengan seorang maupun kelompok lainnya akan memunculkan suatu sengketa yang disebut sengketa tanah.

Sengketa tanah dapat terjadi kepada dua pihak atau lebih apabila terjadi keberatan atas hak tanah yang dimilikinya, baik dalam status tanah atau perbedaan pendapat mengenai batas dan luas tanah satu pihak, dapat juga terjadi akibat pemekaran wilayah dalam suatu daerah, dan ketidakakuratan data yang terdapat di kantor pertanahan. Sengketa dapat bermula pada saat keadaan satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya dan menyampaikan rasa ketidakpuasan tersebut pada pihak lainnya, apabila pihak kedua dan lainnya merespon keluhan tersebut maka akan selesai konflik tersebut. Namun apabila hal yang terjadi adalah sebaliknya atau terjadi perbedaan pendapat dan nilai maka akan terjadi konflik yang dinamakan sengketa. Masalah pertanahan pada hakekatnya, merupakan masalah lintas sektoral yang menyangkut berbagai instansi. Di samping itu, masalah pertanahan diatur oleh Undang-Undang, baik yang langsung mengatur mengenai pertanahan maupun bidang lainnya, tetapi tidak dapat dipisahkan dari masalah tanah, karenanya koordinasi merupakan proses yang mutlak diperlukan dalam penanganan masalah pertanahan.

Penyelesaian sengketa di Indonesia terbagi menjadi dua cara, yaitu secara jalur litigasi dan non litigasi. Penyelesaian sengketa jalur litigasi adalah suatu upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan, sedangkan penyelesaian sengketa jalur non litigasi adalah upaya penyelesaian sengketa diluar pengadilan atau biasa disebut Alternatif Penyelesaian Sengketa. Beberapa jenis upaya alternatif penyelesaian sengketa ialah konsultasi, negosiasi, mediasi dan

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Bandung, 2014, hlm. 7.

konsiliasi.⁷ Penyelesaian sengketa diluar pengadilan atau yang disebut Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau Alternatif Disputes Resolution (ADR). Ada pun yang menyebutnya sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK).⁸

Dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (luar pengadilan) terdiri dari 5 cara yaitu sebagai berikut:⁹

- a) Konsultasi : suatu tindakan yang dilakukan antara satu pihak dengan pihak yang lain yang merupakan pihak konsultan.
- b) Negosiasi : penyelesaian di luar pengadilan dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis.
- c) Mediasi : penyelesaian melalui perundingan untuk mencapai kesepakatan di antara para pihak dengan dibantu oleh mediator.
- d) Konsiliasi : penyelesaian sengketa dibantu oleh konsiliator yang berfungsi menengahi para pihak untuk mencari solusi dan mencapai kesepakatan di antara para pihak.
- e) Penilaian Ahli : pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.

Salah satu lembaga yang mempunyai hubungan yang sangat erat dengan pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional atau yang disingkat BPN yang diatur oleh Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dalam Pasal 1 yaitu tentang Badan Pertanahan Nasional. Secara garis besar Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada presiden. Selanjutnya dalam Pasal 2 Nomor 10 Tahun 2006 dinyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas

⁷ Sophar, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta 2012, hal 312.

⁸ Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2002, hlm. 11.

⁹ Lihat Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral. Dengan adanya ketentuan peraturan ini, maka secara jelas Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas dan tanggung jawab di bidang pertanahan baik secara nasional maupun daerah.¹⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 huruf e Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang mengatakan bahwa Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik pada Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya. Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dapat bertindak secara administratif menyelesaikan sengketa pertanahan yang menjadi kewenangannya.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan dasar kewenangan BPN menjadi mediator untuk membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum guna menyelenggarakan kebijakan pertanahan yang merupakan salah satu tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Di dalam Pasal 43 ayat (1) menyatakan bahwa Penyelesaian Kasus dapat diselesaikan melalui Mediasi.¹¹ Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam penyelesaian kasus pertanahan dengan cara bertindak sebagai mediator bermula dari pengaturan Angka 2 bag. II. Penggolongan, Petunjuk Teknis Nomor 05/Juknis/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah

¹⁰ Lihat Pasal 1 dan 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

¹¹ Lihat Pasal 43 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pertanahan. Isinya menyatakan, “Mediator adalah orang/pejabat yang ditunjuk dari jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahannya.”¹²

Menurut Priatna Abdurrasyid, mediasi adalah suatu proses damai di mana para pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator (seseorang yang mengatur pertemuan antara dua pihak atau lebih yang bersengketa) untuk mencapai hasil akhir yang adil, tanpa biaya besar tetapi tetap efektif dan diterima sepenuhnya oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Pihak ketiga (mediator) berperan sebagai pendamping dan penasihat.

Mediator dalam mediasi, berbeda halnya dengan arbiter atau hakim. Mediator tidak mempunyai kekuasaan untuk memaksakan suatu penyelesaian pada pihak-pihak yang bersengketa. Mediator hanya membimbing para pihak untuk melakukan negosiasi sampai terdapat kesepakatan yang mengikat para pihak, yang selanjutnya dituangkan dalam bentuk perjanjian.¹³ Tujuan dari pada seorang mediator tidak hanya sekedar membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka, tetapi lebih dari itu, dengan mengidentifikasi kepentingan-kepentingan para pihak, dengan berorientasi pada masa yang akan datang, seorang mediator dapat saling bertukar pikiran yang dapat diterima oleh kedua belah pihak yang pada akhirnya membuat mereka merasa bahwa mereka telah menemukan standard keadilan personal.¹⁴

Sengketa pertanahan penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Proses penyelesaian sengketa tanah di Kantor BPN melalui beberapa tahap, yaitu Pengaduan, Pengumpulan data, Analisis, Pengkajian, Pemeriksaan lapangan, Pemaparan dan Pengambilan Keputusan. Salah satu penyebab sengketa batas tanah ialah akibat tanda batas tanah yang tidak jelas. Umumnya, penyebab dari sengketa batas tanah ialah patok sebagai batas tanah, yang mana pengadaannya

¹² Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/DV/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi.

¹³ Nurmaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 29.

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Sosiologi suatu Pengantar*, Rajawali, Jakarta, 2002, hlm. 95

sangatlah penting dalam hal mencegahnya terjadi kecurangan seperti kekurangan dan kelebihan tanah. Munculnya berbagai macam permasalahan tanah seperti kurangnya atau lebihnya nilai luas tanah, karena pengadaan tanda batas tanah yang tidak jelas bahkan tidak terpasang sehingga menyebabkan kerancuan dan sengketa antara para pihak.

Diberlakukannya peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang penyelesaian kasus pertanahan, dapat menyelesaikan kasus-kasus di bidang pertanahan. Badan pertanahan nasional sebagai instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh Peraturan Perundang-Undangan di Bidang pertanahan dalam penyelesaian atau konflik pertanahan. Kewenangan BPN diatur di dalam Peraturan Menteri No 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 15 ayat (6) huruf b, yang berbunyi sebagai berikut: “Surat rekomendasi penyelesaian kasus kepada kantor wilayah atau kantor pertanahan jika Gelar akhir dilakukan oleh Kementerian akan tetapi penerbitan keputusan Penyelesaian Kasus merupakan kewenangan Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan”. Dan kemudian dijelaskan didalam Pasal 16 Ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut: “Surat rekomendasi penyelesaian Kasus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 6 huruf b wajib ditindaklanjuti oleh kepala kantor wilayah dan/atau kepala kantor pertanahan”

Kabupaten Tangerang merupakan salah satu wilayah industri yang ada di Indonesia. Letaknya yang berdekatan dengan Ibu Kota Jakarta dan memiliki infrastruktur yang mendukung seperti pabrik, gudang, dan fasilitas logistik lainnya serta infrastruktur lain yakni sarana transportasi seperti pelabuhan atau bandara. Hal ini tentu saja memungkinkan berbagai permasalahan yang ada di wilayah ini terutama yang berkaitan dengan pertanahan. Sengketa yang terjadi baik antar individu maupun permasalahan dengan negara atau pemerintahan.

Maka dari itu, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang menemukan berbagai persoalan di bidang pertanahan yang terjadi di wilayah hukum Kabupaten Tangerang yang membutuhkan peran cukup besar dari lembaga ini untuk menangani setiap persoalan yang muncul setiap saat. Hal ini diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum terhadap hak milik atas

tanah yang ada di Kabupaten Tangerang kepada setiap warga yang memang benar-benar mempunyai hak atas kepemilikan tersebut, serta hak milik atas tanah yang dimiliki oleh negara atau pemerintah.

Sehingga Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dalam upaya menyelesaikan persoalan sengketa tanah yaitu melalui jalur Alternatif Penyelesaian Sengketa Mediasi. Berikut data yang dimiliki Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang tentang keberhasilan sengketa pertanahan melalui mediasi.

Tabel. 1.1 : Jumlah Kasus Sengketa Pertanahan dengan Penyelesaian di Badan Pertanahan Nasional Kab. Tangerang

	2022	2023	2024
Jumlah Sengketa yang masuk	18	20	30
Jumlah sengketa yang berhasil melalui Mediasi	18	10	5
Jumlah Sengketa yang sedang ditangani	0	10	35

Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kab. Tangerang, 2025

Dari data tersebut terlihat bahwa masih banyaknya kasus yang tidak berhasil di mediasi. Hal ini karena banyaknya faktor yang mempengaruhi terjadinya sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kab. Tangerang antara lain adalah tumpang tindihnya kepemilikan hak atas tanah, permasalahan administrasi pertanahan yang melibatkan pihak lain selain Kantor Pertanahan Kab. Tangerang dan banyaknya pemalsuan sertifikat yang melibatkan mafia tanah. Maka dari itu, apabila Kantor Pertanahan Kab. Tangerang menemukan faktor-faktor yang terjadi diatas harus melakukan penyelidikan yang ketat dan didalamnya terdapat uji materil dan admintrasi dari bukti sertifikat hak atas

tanah.¹⁵

Dari uraian permasalahan di atas, penulis bermaksud untuk melakukan penelitian yang berjudul : “Implementasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Badan Pertanahan Kab. Tangerang Dihubungkan Dengan Peraturan Menteri No. 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan”.

B. Rumusan Masalah

Mengenai sengketa pertanahan yang terjadi di Kab. Tangerang ini bisa terjadi melalui berbagai macam faktor. Perebutan kepemilikan tentunya menjadi pemicu adanya sengketa tanah tersebut. Dimana hal ini membutuhkan peran krusial dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Tangerang sebagai lembaga yang mempunyai wewenang dalam menyelesaikan suatu permasalahan pertanahan yaitu melalui mediasi. Sehingga atas dasar latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka terdapat beberapa masalah dalam penelitian ini, permasalahan tersebut dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi penyelesaian sengketa mediasi terhadap sengketa tanah di Kantor Badan Pertanahan nasional Kab. Tangerang dihubungkan dengan Peraturan Menteri No. 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan?
2. Bagaimana Peran Badan Pertanahan Nasional Kab. Tangerang dalam menangani setiap sengketa pertanahan di wilayahnya?
3. Bagaimana kendala yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Tangerang dalam menangani sengketa pertanahan serta upaya yang dilakukannya dalam penanganan penyelesaian sengketa tanah?

¹⁵ Website Badan Pertanahan Nasional Kab. Tangerang

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Badan Pertanahan nasional Kab. Tangerang.
2. Untuk mengetahui bagaimanan peran Badan Pertanahan Nasional Kab. Tangerang dalam menangani setiap sengketa pertanahan di wilayahnya.
3. Untuk mengetahui seperti apa saja kendala yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Tangerang dalam menangani sengketa pertanahan serta upaya yang dilakukannya dalam penanganan penyelesaian sengketa tersebut.

D. Kegunaan Penelitian

Dari uraian diatas tentunya diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat atau kegunaan, baik secara teoretis maupun praktis. Adapun kegunaan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan pembelajaran, serta menjadi referensi bagi pemikiran pembaharuan hukum dan pengembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum pada hukum perdata yang menitikberatkan pada hukum Agraria serta Alternatif Penyelesaian Sengketa Mediasi pada penyelesaian sengketa pertanahan.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi masyarakat

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat terkhusus bagi para pihak yang ingin melakukan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

b. Bagi Badan Pertanahan Nasional

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang untuk meningkatkan kualitas pelayanan dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi. Penelitian ini membantu BPN memahami efektivitas pelaksanaan mediasi berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan dalam prosedur yang ada, serta memberikan rekomendasi untuk perbaikan. Selain itu, penelitian ini memperjelas kewenangan BPN dalam menangani sengketa pertanahan sehingga dapat meminimalkan potensi tumpang tindih dengan instansi lain dan meningkatkan koordinasi antar pihak. Penelitian ini juga mengungkap berbagai kendala yang dihadapi BPN, baik teknis maupun administratif, serta memberikan solusi konkret untuk mengatasinya, seperti peningkatan kapasitas mediator dan inovasi dalam mediasi. Dengan demikian, penelitian ini dapat membantu BPN meningkatkan efisiensi, efektivitas, dan kepercayaan masyarakat terhadap penyelesaian sengketa tanah di wilayah Kabupaten Tangerang.

c. Bagi perguruan tinggi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadikan pembelajaran dan memberikan informasi yang dibutuhkan, serta sebagai referensi ilmu pengetahuan terkhusus pada penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi.

E. Penelitian Terdahulu

Terdapat beberapa penelitian terdahulu mengenai penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Badan Pertanahan Nasional ini, diantaranya yaitu sebagai berikut:

No	Nama	Judul	Hasil Penelitian	Perbedaan
1.	Melania Indiana Putri Firmansyah (2022)	Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi Di Kantor	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui jalur	Antara penelitian ini dengan penelitian penulis memiliki fokus berbeda dalam

	Pertanahan Kota Bandung Pada Masa Pandemi Corona Virus Disease-2019 (Covid-19) Dihubungkan Dengan Pasal 43 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan	mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung pada masa pandemi Covid-19 dianggap kurang maksimal. Hal tersebut terbukti dari naiknya jumlah kasus yang belum selesai atau dilanjut ke ranah pengadilan. Hal itu terjadi antara lain dikarenakan sulitnya survey ke lokasi sengketa dikarenakan work from home, sulitnyamensinkronisasi antara data yang ada di Kantor Pertanahan dengan yang ada di Kelurahan, keterbatasan pertemuan mediasi yang hanya tiga kali di dalam standar operasional prosedur, bukti-bukti yang dibutuhkan tidak lengkap, tidak tercapainya kesepakatan antara pemohon dan termohon. Adapun upaya yang dilakukan diantaranya adalah memastikan surat panggilan untuk pemohon dan termohon untuk mengikuti pertemuan mediasi, memastikan alamat tempat tinggal pemohon dan termohon sudah sesuai, sebelum melakukan mediasi harus memeriksa berkas-berkas yang diperlukan agar tidak terjadi kekurangan berkas pada saat mediasi berlangsung, harus lebih	lokasi, waktu, aspek mediasi, dan lingkup permasalahan. Penelitian ini meneliti mediasi sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandung selama pandemi COVID-19, dengan fokus pada dampaknya terhadap proses mediasi berdasarkan Pasal 43 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Sementara itu, penelitian penulis membahas implementasi mediasi di Kantor BPN Kabupaten Tangerang secara lebih luas, tanpa konteks pandemi, dengan pendekatan normatif terhadap keseluruhan peraturan. Meski berbeda, keduanya berlandaskan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 dalam mengkaji penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi.
--	--	---	---

			tegas kepada para pemohon dan termohon bahwa mediasi adalah suatu proses untuk menuju kedamaian bukan hanya salah satu proses yang dilalui agar sengketa bisa melangkah ke pengadilan.	
2.	Auliya Khairunnisa Shabira (2023)	Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Di Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung Dihubungkan Dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan	Mengenai pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di BPN Kota Bandung, bahwa pelaksanaan penyelesaian sengketa batas tanah di BPN Kota Bandung dihubungkan dengan PERMEN ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan juga Kewenangan BPN Kota Bandung dalam penyelesaian sengketa telah sesuai dengan peraturan yang ada dapat disimpulkan belum sepenuhnya efektif karena tingkat keberhasilan daripada mediasi sebagai penyelesaian sengketa batas tanah di BPN Kota Bandung masih tergolong rendah. Adapun kendala-kendala dan Upaya-upaya hukum dalam pembahasan ini adalah berkaitan dengan factor yang mempengaruhi terjadinya sengketa batas tanah serta kendala dan	Penelitian ini dengan penelitian penulis memiliki fokus dan pendekatan berbeda meskipun sama-sama merujuk pada Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Penelitian ini membahas penyelesaian sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandung, menyoroti proses, hambatan, dan efektivitas implementasi peraturan di tingkat lokal. Sementara itu, penelitian penulis mengkaji implementasi mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah secara umum di Kabupaten Tangerang. Perbedaan utama terletak pada jenis

			Upaya BPN dalam menanggulangnya	sengketa (batas tanah vs. sengketa tanah umum), lokasi (Bandung vs. Tangerang), dan cakupan kajian (proses spesifik vs. pendekatan alternatif). Meski berbeda, keduanya berlandaskan peraturan yang sama dalam mengkaji penyelesaian sengketa tanah.
3.	Mochammad Aliffier Ar-Razak (2023)	Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung Dalam Mengatasi Sertifikat Hak Milik Ganda Di Kota Bandung Tahun 2020-2021 Dihubungkan Dengan Peraturan Menteri No 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan	Hasil penelitian ini dapat menemukan beberapa kesimpulan. Pertama Karena peran BPN Kota Bandung hanya bersifat pasif terhadap kasus overlapping, mengenai data yuridisnya dan fisiknya itu menjadi tanggung jawab pemohon sendiri karena pemohon yang menunjukkan batas-batasnya dan bertanggung jawab penuh akan tanah yang dimilikinya. Kedua, kendala BPN Kota Bandung meliputi kurangnya kepekaan masyarakat dalam menjaga tanah dan tanda batas tanah miliknya, terjadinya pemekaran wilayah di suatu daerah, putusan yang tidak final/tidak kunjung selesai dan asas tidak boleh menolak suatu	Penelitian ini dengan Penelitian penulis membahas penyelesaian sengketa tanah dengan merujuk pada Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, tetapi dengan fokus berbeda. Penelitian ini meneliti penyelesaian sengketa sertifikat hak milik ganda di Kota Bandung tahun 2020-2021, menyoroti peran BPN, mekanisme penyelesaian, serta kendala yang dihadapi. Sementara itu, penelitian kedua membahas implementasi mediasi sebagai

			putusan (<i>ius curia novit</i>), kurangnya basis data yang dimiliki oleh BPN, tidak terdapat data mengenai tanah yang sudah terdaftar dan sifat BPN yang pasif terhadap kasus sengketa. Yang terakhir, upaya yang BPN Kota Bandung lakukan hanya meliputi sosialisasi kepada masyarakat.	alternatif penyelesaian sengketa tanah secara umum di Kabupaten Tangerang, tanpa membatasi jenis sengketa tertentu. Perbedaannya terletak pada objek sengketa (sertifikat ganda vs. sengketa umum), lokasi (Bandung vs. Tangerang), dan pendekatan (kasus spesifik vs. metode alternatif). Meski berbeda, keduanya mengevaluasi penerapan peraturan yang sama di lembaga pertanahan.
--	--	--	---	--

Tabel 1.2. Penelitian Terdahulu

F. Kerangka Pemikiran

Hukum diciptakan untuk mengorganisir dan menata kebersamaan hidup antar manusia. Hukum sebagai unsur peradaban suatu bangsa haruslah menjadi cermin dan nilai bagi kehidupan bangsa.¹⁶ Dalam pelaksanaannya hukum dapat berlangsung secara normal dan damai, tetapi dapat juga terjadi pelanggaran dan kesalahan hukum dalam praktiknya.¹⁷ Dalam banyak aspek dapat terjadi hal-hal yang tidak sesuai dengan ekspektasi hukum, salah satunya dalam aspek agraria atau pertanahan. Tanah memiliki peran yang amat penting bagi kehidupan

¹⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 13

¹⁷ Riri Nazriyah, *Peranan Cita Hukum dalam Pembentukan Hukum Nasional*, Jurnal Hukum, Vol 9, 2002 hlm. 141

manusia, maka harus diatur kepastiannya dalam Undang-Undang dan diatur penggunaannya untuk mewujudkan ketertiban dibidang pertanahan. Dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kepentingan rakyat”

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi setiap individu dalam masyarakat. Selain memiliki nilai ekonomis yang dapat dicadangkan sebagai sumber pendukung kehidupan manusia di masa mendatang, tanah juga mengandung aspek spiritual dalam lingkungan dan kelangsungan hidupnya. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.¹⁸ Maka dalam penggunaan dan pemanfaatannya, tanah wajib membuahkan kesejahteraan untuk seluruh rakyat Indonesia, yang mana setiap hak atas tanah harus memiliki kepastian mengenai subjek, objek, dan penyelenggaraan kewenangan haknya. Dalam kata “dikuasai oleh negara” memiliki arti yaitu bahwa negara diberi wewenang untuk:¹⁹

1. Mengatur dan melaksanakan tujuan dari penggunaan, persediaan, serta cara pemeliharaannya.
2. Mengatur dan menetapkan Lembaga-lembaga hukum terkait bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menetapkan dan menentukan bumi, air, dan ruang angkasa sebagai hak yang dapat dimiliki sesuai ketentuan yang berlaku.

Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa tujuan pokok hukum bila direduksi pada satu hal saja adalah ketertiban yang dijadikan syarat pokok bagi adanya masyarakat yang teratur. Tujuan lain hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya, menurut masyarakat dan zamannya.²⁰

Sebagai pedoman dalam memecahkan masalah yang diajukan dalam penelitian ini, penulis menggunakan teori-teori sebagai berikut:

¹⁸ Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 5 Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 23 Maret 2021, hlm. 161.

¹⁹ Laurensius, *Mewujudkan Penegakan Hukum yang Baik untuk Mewujudkan Indonesia sebagai Negara Hukum*, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Padang, Padang, 2013, hlm. 518

²⁰ Lilik Mulyadi, *Deskriptif Analitis : Teori Hukum Pembangunan Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja*, S.H., LL.M., hlm. 4

1. Teori Konflik

Konflik adalah suatu tindakan salah satu pihak yang berakibat menghalangi, menghambat, atau mengganggu pihak lain dimana hal ini dapat terjadi antar kelompok masyarakat ataupun dalam hubungan antar pribadi. Menurut Pruitt dan Rubin menyimpulkan bahwa konflik berarti persepsi mengenai perbedaan kepentingan (*perceiver divergence of interest*) atau suatu kepercayaan bahwa aspirasi pihak-pihak yang berkonflik tidak dicapai secara simultan.²¹ Adapun menurut Webster, istilah *conflict* berarti suatu perkelahian, berperangan, atau perjuangan yaitu berupa konfrontasi fisik antara beberapa pihak, konflik juga oleh Webster diartikan sebagai suatu persepsi mengenai perbedaan kepentingan atau suatu kepercayaan bahwa aspirasi pihak-pihak yang berkonflik tidak dapat dicapai secara simultan.²²

Kemudian Konflik juga merupakan salah satu esensi dari kehidupan dan perkembangan manusia yang mempunyai karakteristik yang beragam. Manusia memiliki perbedaan kelamin, suku, agama, kepercayaan, aliran politik, serta budaya dan tujuan hidupnya. Dalam sejarah umat manusia, perbedaan inilah yang selalu menimbulkan konflik. Selama masih ada perbedaan tersebut, konflik tidak dapat dihindari dan selalu akan terjadi. Dari sini ada benarnya jika sejarah umat manusia merupakan sejarah konflik. Konflik selalu terjadi di dunia, dalam sistem sosial, yang bernama negara, organisasi, perusahaan, dan bahkan dalam sistem sosial terkecil yang bernama keluarga dan pertemanan, konflik terjadi dimasa lalu dan pasti akan terjadi yang akan datang.²³

Teori konflik Ralf Dahrendorf menyatakan bahwa “pola personia dan fungsionalisme pada umumnya menyajikan suatu yang berlebihan tentang konsensus, integrasi dan pandangan yang statis terhadap masyarakat”. Dalam

²¹ Boboy, Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, and Irawati Irawati. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin." *Notarius* 13.2 (2020): 803-818.

²² Harahap, Suheri. "Konflik etnis dan agama di indonesia." *Jurnal Ilmiah Sosiologi Agama (JISA)* 1.2 (2018): 1-19.

²³ Ridwantono, Totok Achmad. "Teori Konflik dalam Perspektif Politik Hukum Ketatanegaraan di Indonesia." *Jurnal Cakrawala Hukum* 5.2 (2014) hlm. 207

pandangan Dhrendorf masyarakat terisi dari dua muka satu adalah muka konsensus dan muka lain ialah pertikaian atau pertentangan (konflik). Teori konflik memandang masyarakat terus-menerus berubah dan masing-masing bagian dalam masyarakat potensial memacu dan menciptakan perubahan sosial. Dalam konteks pemeliharaan tatanan sosial teori ini lebih menekankan pada peranan kekuasaan.²⁴

Sebutan konflik tidak luput dari istilah sengketa, dimana hal ini sudah menjadi pembicaraan umum dalam pergaulan hidup manusia. Terdapat berbagai makna mengenai konflik dan sengketa yang dikemukakan oleh para pakar. Dalam istilah konflik dan sengketa terkandung pengertian adanya perbedaan kepentingan antara dua pihak atau lebih, tetapi antara konflik dan sengketa, keduanya dapat dibedakan. Konflik merupakan “pertentangan antara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang jika tidak diselesaikan dapat mengganggu hubungan pihak-pihak yang terlibat. Dalam suatu konflik terdapat situasi dimana dua (2) pihak atau lebih dihadapkan pada perbedaan kepentingan. Sebuah konflik dapat berkembang menjadi sebuah sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan menyatakan rasa tidak puas baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian, atau kepada pihak lain.²⁵ Dengan demikian di dalam setiap konflik ada potensi untuk berkembang untuk menjadi sengketa. Coser mengemukakan bahwa “*conflicts involve struggles between two or more people over values, or competition for status, power, or scarce resources*”. Jika konflik sudah nyata, maka hal itu disebut sengketa.

Penerapan makna sengketa pada bidang pertanahan, melahirkan istilah sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan atau land dispute dapat dirumuskan sebagai “perselisihan yang menjadikan tanah sebagai objek persengketaan”. Ditinjau dari sudut pandang pendekatan konflik, istilah sengketa tanah disebut sebagai *manifest conflict and emerging conflicts*. Selanjutnya yang dimaksud

²⁴ Dahrendorf, Ralf. "Konflik dan konflik dalam masyarakat industri: sebuah analisa-kritik." 1986. hlm. 25

²⁵ Nia Kurniati, *Mediasi-Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah*, Sosiohumaniora, Volume 18 No. 3 Nopember 2016: 207-217, hlm. 208.

dengan kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapat penanganan yang sesuai dengan ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁶

Persoalan sengketa tanah selalu ada dan selalu menarik untuk dibahas bagaimana penyelesaiannya. Dalam kenyataan sehari-hari, sengketa tanah selalu muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa tanah menjadi isu yang selalu muncul, seiring dengan bertambahnya penduduk, berkembangnya pembangunan, serta semakin luas akses bagi berbagai pihak dalam memperoleh tanah sebagai dasar untuk berkepentingan. Dapat dikatakan persoalan sengketa tanah selalu bermunculan, bahkan cenderung meningkat setiap tahunnya berkaitan dengan kompleksitas masalahnya maupun kuantitasnya seiring dengan berkembangnya bidang sosial, ekonomi, dan teknologi.

2. Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa menurut Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa atau pertentangan yang timbul di masyarakat, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau upaya yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut.²⁷

Dari uraian diatas bahwa, Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu sebagai berikut:²⁸

- 1) *Contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya.
- 2) *Yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan.
- 3) *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak.
- 4) *With drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi

²⁶ Lihat Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

²⁷ Pruitt, Dean G & Z. Rubin, *Konflik Sosial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hlm. 33

²⁸ Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, Irawati, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Volume 13 Nomor 2, 2020.

sengketa, baik secara fisik maupun psikologis.

5) *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

Teori penyelesaian sengketa juga dinamakan dengan teori konflik. Konflik dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah percekocan, perselisihan dan pertentangan. Konflik adalah perbedaan pendapat dan perselisihan paham antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan dalam keadaan yang sama. Pengertian Konflik itu sendiri dirumuskan oleh Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin bahwa, konflik adalah persepsi mengenai perbedaan kepentingan (*perceived divergence of interest*), atau suatu kepercayaan bahwa aspirasi pihak-pihak yang berkonflik tidak dicapai secara simultan (secara serentak).

Sengketa merupakan pernyataan publik mengenai tuntutan yang tidak selaras atau inconsistent terhadap sesuatu yang dinilai, sedangkan konflik merupakan pertentangan yang bersifat makro, misalnya pertentangan antara golongan atau kelompok. Sengketa pertanahan atau *land dispute* dapat dirumuskan sebagai pertikaian atau perselisihan yang menjadikan (hak) tanah sebagai objek persengketaan. Pelaksanaan hak dan kewajiban pada suatu hubungan hubungan hukum yang seringkali menjadi sumber timbulnya sengketa hukum atas tanah yaitu apabila hak seseorang yang diberikan oleh hukum materiil dilanggar, kepentingan seseorang yang dilindungi oleh hukum materiil diingkari.

Timbulnya sengketa atas tanah adalah bermula dari pengaduan pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyesuaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sengketa tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.²⁹ Oleh karena itu, merujuk dari teori penyelesaian sengketa maka dibutuhkan peraturan perundang-undangan tentang penyelesaian sengketa agar jika ada pihak yang merasa dirugikan khususnya di bidang pertanahan dapat diselesaikan melalui

²⁹ Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah, *BNP Sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 201*, *Sosiohumaniora*, Volume 19 No. 2 Juli 2017 : 95- 105, hlm. 97.

pihak ketiga agar para pihak yang bersengketa merasa hak-haknya dihargai dan mendapatkan kepastian hukum.

Sengketa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah “Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau Lembaga yang tidak berdampak luas.” Penyelesaian sengketa tanah oleh BPN secara teoretik, merupakan implementasi dari fungsi pemerintah dalam konsepsi negara hukum modern (*welvaarsstaat*) negara kesejahteraan. Penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan baik secara konvensional melalui pengadilan (litigasi) maupun melalui mekanisme penyelesaian sengketa alternatif di luar pengadilan (non-litigasi). Prosedur penyelesaian sengketa perdata melalui pengadilan bersumber pada *Herzienne Indonesische Reglement (HIR)* yang berlaku untuk wilayah hukum Jawa dan Madura, dan *Rechts Buitengewesten (RBg)* untuk wilayah hukum luar Jawa dan Madura.

Yang memiliki kewenangan dalam Kementerian atau BPN, pejabat yang bertanggungjawab untuk menangani sengketa, konflik dan perkara melaporkan hasil pengumpulan dan hasil analisis data kepada Kepala Kantor Pertanahan. Sedangkan jika sengketa dan konflik bukan merupakan kewenangan BPN dan menjadi kewenangan instansi lain, maka pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara menyampaikan penjelasan secara tertulis kepada pihak pelapor.

Dalam penyelesaian sengketa non litigasi, dikenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)*, yang menurut perspektif Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa, ADR ialah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.

Adapun Upaya nonlitigasi melalui penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa, yang menyatakan:

“Undang-undang ini mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antar para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang telah mengadakan perjanjian arbitrase yang secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa.”

Mediasi yang dijelaskan pada Pasal 1 Poin 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menjelaskan:

“Mediasi adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.”

Secara etimologi, kata mediasi berasal dari bahasa Inggris *mediation* dan Latin *mediare* yang berarti berada di tengah. Makna ini menunjuk pada peran yang ditampilkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antara para pihak. Penjelasan istilah mediasi dari sisi kebahasaan (etimologi) lebih menekankan pada keberadaan pihak ketiga yang menjembatani para pihak bersengketa untuk menyelesaikan perselisihannya.

Mediasi sebagai salah satu bentuk dari alternatif penyelesaian sengketa telah diadopsi oleh Badan Pertanahan Nasional bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Di dalam Pasal 23 huruf e Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang mengatakan bahwa Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik pada Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya Mediasi dilaksanakan dengan tujuan untuk menyelesaikan sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan imparial atau tidak

memihak. Dalam hal ini mediasi dapat mengantarkan para pihak untuk mewujudkan kesepakatan damai yang permanen, mengingat penyelesaian sengketa melalui mediasi menempatkan kedua belah pihak pada posisi yang sama, tidak ada pihak yang dimenangkan maupun yang dikalahkan, atau dikenal dengan istilah *win-win solution*.

Mediasi pada dasarnya ialah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses penyelesaian sengketa. Mediasi juga dapat diartikan sebagai Upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan Bersama melalui mediator yang bersikap netral.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan dasar kewenangan BPN menjadi mediator membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum guna menyelenggarakan kebijakan pertanahan yang merupakan salah satu tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Di dalam Pasal 43 ayat (1) menyatakan bahwa Penyelesaian Kasus dapat diselesaikan melalui Mediasi.

Putusan atau kesepakatan mediasi tersebut mengikat sehingga dapat langsung dilaksanakan pihak yang bersengketa. Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata setiap kesepakatan atau perjanjian yang dibuat berlaku layaknya Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.

Sengketa dapat terjadi baik secara individu maupun kelompok hingga kombinasi keduanya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik, keperdataan, hingga dapat terjadi melalui lingkup lokal, nasional maupun internasional. Teori Penyelesaian Sengketa Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan bahwa sengketa adalah persepsi mengenai perbedaan kepentingan atau suatu kepercayaan bahwa aspirasi pihak-pihak yang berkonflik tidak dapat dicapai secara waktu yang bersamaan, oleh karena itu perlu

pemecahan masalah, untuk mencari alternatif yang menguntungkan kedua belah pihak.³⁰

3. Teori Kepastian Hukum

Menurut Gustav Radbruch, kepastian merupakan tuntutan hukum, ialah supaya hukum menjadi positif atau berlaku dengan pasti. Menurut Gustav radbruch, kepastian hukum ditujukan untuk melindungi kepentingan setiap individu agar mereka mengetahui perbuatan yang diperbolehkan dan tidak diperbolehkan sehingga terlindungi dari tindakan sewenang-wenang pihak lain.³¹

Dalam kaitan mengenai teori kepastian hukum dengan Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dinyatakan bahwa tanah merupakan benda tidak bergerak. Benda bergerak dan benda tidak bergerak menurut Frieda Husni Hasbullah dibedakan 4 hal, yaitu penguasaan, penyerahan, daluwarsa, dan pembebanannya. Pada pasal 616 KUHPer penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui akta yang bersangkutan seperti cara yang telah ditentukan dalam Pasal 620 KUHPer yaitu membukukannya dalam register. Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum dalam penyerahan benda tidak bergerak yaitu harus dengan menggunakan register. Maka dalam hal ini sering disebut sebagai pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah juga diatur dalam undang-undang yang lebih eksplisit yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang kemudian disebut UUPA, dalam undang-undang ini terdapat prosedur pendaftaran dan tata cara peralihan hak atas tanah. Dalam pasal 4 ayat (10) menyatakan: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

³⁰ Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, Irawati, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Volume 13 Nomor 2, 2020.

³¹ Dhikshita, Ide Bagus Gede Putra Agung, *Manifestasi Teori Tujuan Hukum Gustav Radbruch dan Mashab Positivisme di Indonesia*, hlm. 15

Sebagai amanat daripada UUPA tersebut, kemudian diadakan Lembaga pemerintah yang bertugas di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Seperti yang dipaparkan dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional, menyebutkan bahwa: “BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Sehingga untuk memperoleh kepastian hukum pertanahan, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dapat diajukan kepada Kantor BPN wilayah setempat dengan syarat-syarat yang telah ditentukan. Tanah yang telah didaftarkan selanjutnya akan mendapatkan tanda bukti hak atas tanah, atau sertifikat yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah. Dalam rangka tercapainya keadilan, kemakmuran, perlindungan, dan kepastian hukum akan hak-hak atas tanah, karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut diterima sebagai data yang benar.³²

4. Teori Keadilan

Keadilan adalah konsep yang bersifat abstrak, sehingga definisinya beragam sesuai pandangan para ahli. Salah satu pandangan berasal dari John Rawls, yang mendefinisikan keadilan sebagai ukuran untuk mencapai keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan bersama. Teori Rawls ini bertujuan untuk merumuskan prinsip-prinsip keadilan, di mana setiap keputusan moral sebaiknya diambil berdasarkan pertimbangan yang matang. Selain itu, Rawls juga mengembangkan teori keadilan sosial, yang menyatakan bahwa institusi sosial dapat dianggap adil jika ditujukan untuk memberikan manfaat maksimal bagi semua pihak.³³ Menurut pandangan Rawls, setiap individu dalam masyarakat seharusnya berada pada posisi yang setara dan sejajar. Tidak boleh ada perbedaan status atau kedudukan di mana salah satu pihak memiliki posisi yang lebih tinggi dibandingkan yang lain. Sehingga, dalam sengketa tanah, prinsip kesetaraan ini

³² Hasbullah, Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Ind-Hil-Co, Jakarta, 2005, hlm. 37

³³ Fattah, Damanhuri. "Teori keadilan menurut john rawls." *Jurnal Tapis: Jurnal Teropong Aspirasi Politik Islam* 9.2 (2013), h. 32

berarti bahwa semua pihak baik individu, kelompok, maupun institusi seperti pemerintah harus diperlakukan secara adil tanpa adanya keistimewaan atau pengaruh kekuasaan. Hal ini sangat relevan, terutama di negara seperti Indonesia, di mana konflik tanah sering melibatkan pihak yang memiliki kekuatan ekonomi atau politik yang lebih tinggi. Jika pihak-pihak yang bersengketa diperlakukan setara, maka penyelesaian yang adil akan lebih mudah dicapai, karena keputusan akan didasarkan pada pertimbangan hukum dan fakta yang ada, bukan pada status atau kekuasaan salah satu pihak.

Dalam teorinya terdapat dua prinsip utama yang dikemukakan Rawls yaitu:

- 1) Prinsip kebebasan yang sama (Equal Liberty Principle), dalam prinsip ini kebebasan yang dimaksud yaitu seperti kebebasan beragama (freedom of religion), kemerdekaan berpolitik (political of liberty), serta kebebasan berpendapat dan mengemukakan ekspresi (freedom of speech and exspressions). Selain itu, prinsip ini juga memerlukan persamaan atas hak dan kewajiban dasar.
- 2) Prinsip perbedaan (Difference principle), dalam prinsip ini terdapat dua bagian, dimana bagian a menyatakan bahwa ketidaksamaan yang dapat dibenarkan melalui kebijaksanaan terkontrol sepanjang menguntungkan kelompok masyarakat yang lemah. Kemudian pada bagian b terdapat prinsip persamaan kesempatan tidak hanya memerlukan adanya prinsip kualitas kemampuan semata, namun juga adanya dasar kemauan dan kebutuhan dari kualitas tersebut. Maka dari itu, ketidaksamaan akibat adanya perbedaan perbedaan kualitas kemampuan, kemauan, dan kebutuhan dapat dipandang sebagai suatu nilai yang adil menurut pandangan Rawls. Prinsip kedua ini juga melihat dari hadirnya kondisi ketimpangan social dan ekonomi yang kemudian dalam mencapai nila-nilai keadilan dapat diperkenankan jika memberikan manfaat bagi setiap orang, khususnya terhadap kelompok masyarakat yang kurang beruntung, sehingga terjadi keuntungan yang bersifat timbal balik.³⁴

Keadilan merupakan tujuan paling penting dalam hukum yang keberadaannya seringkali dibicarakan sepanjang sejarah filsafat hukum. Keadilan dalam perspektif hukum menyatakan bahwa suatu hal yang dianggap sesuai dengan hukum itu adil,

³⁴ Faiz, Pan Mohamad. "Teori Keadilan John Rawls (John Rawls' Theory of Justice)." Jurnal Konstitusi 6.1 (2009): 135-149

sedangkan suatu hal yang dianggap melanggar hukum itu tidak adil. Dalam sosiologi hukum memperlihatkan bahwa hukum bukan sebagai sistem konseptual, tetapi hukum adalah kenyataan sistem dalam masyarakat, maka hukum berada sebagai pemeran utama dalam masyarakat tersebut.

Dalam teori Rawls yang berfokus pada pencapaian keadilan melalui equal liberty (kebebasan yang sama) dan difference principle (prinsip perbedaan) yang memastikan bahwa ketidaksetaraan hanya dibenarkan jika menguntungkan mereka yang paling tidak diuntungkan. Dalam konteks penyelesaian sengketa tanah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan sebagai mediator yang diharapkan bertindak netral tanpa keberpihakan. Sesuai dengan pandangan Rawls, setiap pihak yang terlibat dalam sengketa tanah, baik individu, perusahaan, maupun pemerintah, harus diperlakukan secara setara. Tidak ada pihak yang diutamakan atau dirugikan karena status sosial atau ekonominya. Peraturan Menteri No. 21 Tahun 2020 mendukung prinsip ini dengan menetapkan prosedur mediasi yang bertujuan menciptakan suasana yang setara, di mana semua pihak dapat menyampaikan argumen mereka tanpa tekanan. Teori ini juga menekankan bahwa keputusan yang diambil harus mempertimbangkan kesejahteraan pihak yang paling rentan. Dalam sengketa tanah, pihak yang kurang memiliki kekuatan ekonomi atau politik (misalnya petani kecil atau masyarakat adat) seringkali berada pada posisi yang kurang diuntungkan. Prosedur yang diatur dalam Peraturan Menteri No. 21 Tahun 2020 membantu memastikan bahwa dalam pengambilan keputusan, kepentingan semua pihak dipertimbangkan secara adil, dengan tujuan agar hasilnya dapat memaksimalkan manfaat bagi semua pihak yang terdampak, bukan hanya pihak yang lebih kuat.

Teori keadilan Rawls juga mengedepankan pentingnya keadilan institusional, di mana institusi sosial dianggap adil apabila bertujuan untuk memaksimalkan kesejahteraan bagi semua orang. Dalam hal ini, BPN sebagai lembaga resmi memiliki tanggung jawab untuk menjalankan mediasi yang adil dan transparan, sesuai dengan prinsip-prinsip yang diatur dalam Peraturan Menteri No. 21 Tahun 2020. Dengan demikian, proses mediasi tidak hanya berfungsi untuk menyelesaikan sengketa, tetapi juga untuk menjaga keadilan sosial dengan memastikan bahwa semua pihak mendapatkan hak mereka. Prinsip ini juga mendukung peran mediasi

dalam penyelesaian sengketa tanah. Melalui mediasi, para pihak dapat berunding dalam suasana yang netral dan adil, di mana mediator berperan untuk memastikan bahwa semua pihak memiliki kesempatan yang sama untuk menyampaikan argumen dan kepentingan mereka. Dengan demikian, proses mediasi yang berpijak pada prinsip kesetaraan sejalan dengan gagasan Rawls bahwa keadilan tercapai jika tidak ada pihak yang diperlakukan lebih rendah atau lebih tinggi dari pihak lainnya.

G. Langkah-Langkah Penelitian

Dalam sebuah penelitian, metode merupakan tata cara mengenai bagaimana suatu penelitian akan dilakukan. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan menganalisisnya. Selain itu penelitian juga merupakan suatu cara yang di tempuh peneliti untuk mengumpulkan penelitian atau gagasannya.³⁵

1. Metode Penelitian

Mengenai upaya untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu mendeskripsikan data yang diperoleh dari hasil pengamatan, dokumen-dokumen yang dianalisa serta dituangkan dalam penelitian ini, juga menggambarkan peraturan Perundang-Undangan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif dalam permasalahan yang diangkat tentang pelaksanaan mediasi terhadap sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kab. Tangerang.

2. Pendekatan penelitian

Dalam pendekatan penelitian, penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normative secara in action atau dengan kata lain penelitian yang dilakukan terhadap keadaan

³⁵ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, sinar grafika, Jakarta, 2014, hlm. 14

sebenarnya yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk menemukan fakta.³⁶ Dimana penelitian hukum ini mengacu pada pengamatan yang kemudian dengan data primer atau data lapangan meneliti pelaksanaan peraturan dan penelitian yang berhubungan dengan berbagai gejala sebagai alat pengumpulan atau variabel datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi).

Pendekatan Yuridis Empiris juga merupakan penelitian yang berusaha menghubungkan antara norma hukum yang berlaku dengan kenyataan yang ada di masyarakat. Pendekatan ini berusaha menemukan teori mengenai proses terjadinya dan proses bekerjanya hukum. Sehingga dalam hal ini yaitu mengenai penanganan sengketa tanah melalui jalur alternatif penyelesaian sengketa mediasi di Kantor Pertanahan Kab. Tangerang.

3. Sumber Data dan Jenis Data

a. Sumber Data

Dalam penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dan dari bahan pustaka.³⁷ Data yang diperoleh langsung masuk pada data primer yaitu data utama yang dijadikan pijakan penelitian, sedangkan data yang diperoleh dari bahan pustaka merupakan jenis data sekunder, yaitu data pembandingan yang berguna sebagai data penunjang analisa yang akan dilakukan.

1) Data Primer

Data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung yang berasal dari hasil penelitian dan data-data yang diperoleh dari hasil pengamatan di Kantor Pertanahan Kab. Tangerang.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan dokumen, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, yang

³⁶ Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, 2015, hlm.55.

³⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2005, hlm. 12.

sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumen yang biasanya disediakan di perpustakaan, atau milik pribadi.³⁸

a) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum, meliputi:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
- 4) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 7) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

b) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan-penjelasan dari bahan hukum primer. Adapun bahan berasal dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum yang relevan dengan bahan hukum primer dari penelitian ini.³⁹

c) Bahan Hukum Tersier, Bahan Hukum Tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan

³⁸ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hlm. 65.

³⁹ Peter Mahmud M, *Penelitian Hukum*, Prenamedia Group, Jakarta, 2019, hlm. 196

bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, Kamus Besar Bahasa Indonesia, artikel-artikel, jurnal hukum, dan media online yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan adalah jenis data kualitatif yaitu data yang dikumpulkan berupa data deskriptif, seperti pengamatan langsung serta kata-kata atau jawaban atas pertanyaan tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.⁴⁰ Dalam penelitian ini data yang dihasilkan yaitu dari wawancara, pengamatan observasi langsung di Kantor Pertanahan Kab. Tangerang.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis adalah studi kepustakaan dan studi lapangan yaitu sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan sebuah metode untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan dengan mempelajari literatur-literatur kepustakaan demi mendapatkan data sekunder yang dilakukan dengan cara menginventarisasi dan mempelajari kedua bahan hukum terutama yang berkaitan dengan proses mediasi.

b. Studi Penelitian

1) Wawancara

Wawancara didefinisikan sebagai dua orang yang saling bertemu secara sengaja yang di dalamnya melakukan tanya jawab yang bertujuan untuk saling bertukar ide maupun informasi dan dari situ dapat dikonstruksikan makna yang sebenarnya dalam suatu topik tertentu. Wawancara akan meningkatkan wawasan terhadap yang mewawancarai ataupun terhadap yang diwawancarai seperti lebih luasnya dalam

⁴⁰ Lexy J. Moelong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004, hlm. 4.

berpikir, dalam perasaan dan perilaku karena secara langsung dapat mengetahui menggali mengenai kebiasaan umum informan tersebut yang dijadikan sebagai target penelitian.

Dalam hal ini pengumpulan data yang dilakukan dengan cara wawancara dilakukan untuk mempertegas data-data dalam penelitian ini. Wawancara dilakukan kepada pihak-pihak yang bersangkutan, yaitu Koordinator Penyelesaian Sengkata Kantor Pertanahan Kab. Tangerang.

2) Pengamatan Observasi

Observasi adalah peninjauan secara cermat. Para ahli mengartikan observasi adalah proses melakukan pengamatan dan pencatatan. Pengamatan atau observasi adalah aktivitas terhadap suatu proses atau objek dengan maksud merasakan dan kemudian memahami pengetahuan dari sebuah fenomena berdasarkan pengetahuan dan gagasan yang sudah diketahui sebelumnya, untuk mendapatkan informasi-informasi yang dibutuhkan untuk melanjutkan suatu penelitian.

Dalam hal ini studi lapangan dilakukan sebagai penunjang (pelengkap) dalam penelitian ini. Observasi yang dilakukan pada penelitian ini adalah di Kantor Pertanahan Kab. Tangerang.

5. Metode Analisis Data

Analisis data yaitu proses dalam mencari, mengumpulkan, dan menyusun secara tersusun dan sistematis data yang diperoleh dari kegiatan yang dilakukan oleh peneliti seperti dari hasil melakukan observasi di lapangan, hasil wawancara, kumpulan catatan lapangan dan dokumentasi berupa foto baik itu orang-orang yang diteliti atau yang berhubungan penelitian. Jenis data yang dipilih adalah jenis data kualitatif yaitu data yang dikumpulkan berupa data jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan terhadap masalah yang dirumuskan. Analisis data dapat digunakan untuk mencegah permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan yuridis empiris, dimana penelitian ini mengkaji penerapan hukum dalam realitas sosial, tidak hanya berdasarkan aturan

tertulis tetapi juga praktiknya di masyarakat.⁴¹ Data kualitatif dianalisis dengan metode deskriptif untuk menggambarkan fakta, interpretatif untuk menafsirkan penerapan hukum, serta normatif-empiris untuk menilai efektivitas regulasi. Pendekatan ini memungkinkan penelitian mengevaluasi serta menemukan solusi terhadap permasalahan dalam implementasi hukum.

6. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, maka penulis memilih lokasi penelitian antara lain sebagai berikut:

a. Penelitian Lapangan

1) ATR/BPN Kab. Tangerang, Jl. H. Abdul Hamid kav. 8, Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, Banten, 15720.

b. Penelitian Kepustakaan

1) Perpustakaan UIN Sunan Gunung Djati Bandung Jl. A.H. Nasution No. 105, Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat 40614.



⁴¹ Newman, *Metodologi Penelitian Sosial; Pendekatan Kualitatif Dan Kuantitatif*, PT Indeks, Jakarta, 2013, hlm. 493