

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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

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 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.

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

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.

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 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.²

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Bandung, 2014, hlm. 7.

Permasalahan lahan yang selama ini sering terjadi berdimensi luas, baik permasalahan horizontal maupun permasalahan vertikal. Namun yang paling dominan adalah permasalahan vertikal, yaitu antara masyarakat dan pemerintah atau perusahaan milik pemerintah dan perusahaan milik swasta. Permasalahan ini bisa terjadi di mana saja, kapan saja dan oleh siapa saja. Permasalahan lahan yang terjadi tidak jarang menimbulkan bentrok fisik yang dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam permasalahan.

Sumber hukum tanah di Indonesia dapat dibagi ke dalam dua sumber hukum, yaitu sumber hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Menurut Budi Harsono, norma-norma hukum tertulis merupakan norma yang berupa peraturan perundang-undangan, sedangkan norma hukum tidak tertulis dan hukum kebiasaan baru yang bukan Hukum Adat.³

Masyarakat Indonesia telah mengenal hukum tanah jauh sebelum terbentuknya berbagai aturan hukum nasional yang mengatur mengenai tanah. Masyarakat mengenal kepemilikan dan kepemilikan tanah tersebut sesuai dengan hukum tanah adatnya masing-masing. Salah satu ciri dari hukum tanah adat ini adalah tidak tertulis. Artinya, hukum ini hidup dalam kebiasaan masyarakat dari satu generasi ke generasi berikutnya secara lisan. Hukum tanah adat ini berbeda di setiap daerah, mengingat Indonesia merupakan sebuah negara dengan kumpulan suku dan budaya yang memiliki karakteristik berbeda-beda. Hal ini menyebabkan terjadinya

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djamban, Jakarta, 1994, hlm. 30.

pluralistik hukum tanah adat di Indonesia dengan pengertian dan pengaturannya yang berbeda-beda.

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.

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 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.⁴

Upaya untuk mengatur dan menertibkan masalah pertanahan telah dituangkan dalam penjelasan yang lebih rinci tentang penyelesaian masalah pertanahan. Telah dikeluarkan peraturan hukum pertanahan yang diawali dengan adanya Undang-

⁴ Lihat Pasal 1 dan 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Penanganan sengketa pertanahan diawali dengan kegiatan inventarisasi yang merupakan kegiatan pengumpulan data yang bentuknya bermacam-macam. Inventarisasi sengketa pertanahan berarti kegiatan pengumpulan data sengketa pertanahan meliputi jumlah, tipologi, pokok masalah, penanganan, kebijakan penyelesaian dan lain sebagainya. Sengketa pertanahan penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Adapun proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan yaitu melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau *Alternatif Disputes Resolution (ADR)*. Ada pun yang menyebutnya sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK).⁵

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:⁶

1. Konsultasi : suatu tindakan yang dilakukan antara satu pihak dengan pihak yang lain yang merupakan pihak konsultan.

⁵ Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2002, hlm. 11.

⁶ Lihat Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

2. **Negosiasi** : penyelesaian di luar pengadilan dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis.
3. **Mediasi** : penyelesaian melalui perundingan untuk mencapai kesepakatan di antara para pihak dengan dibantu oleh mediator.
4. **Konsiliasi** : penyelesaian sengketa dibantu oleh konsiliator yang berfungsi menengahi para pihak untuk mencari solusi dan mencapai kesepakatan di antara para pihak.
5. **Penilaian Ahli** : pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.

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.⁷

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.⁸

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

⁷ 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.

⁸ Nurmaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 29.

kedua belah pihak yang pada akhirnya membuat mereka merasa bahwa mereka telah menemukan standard keadilan personal.⁹

Namun pada awal tahun 2020 dunia dikejutkan dengan adanya bencana sosial akibat pneumonia baru yang bermula dari Wuhan, Provinsi Hubei, China, yang kemudian wabah itu disebut *Novel Corona Virus Disease-2019* (yang selanjutnya akan disebut *COVID-19*) yang disebabkan oleh *Severe Acute Respiratory Syndrome Coronavirus-2 (SARS-CoV-2)*. *Corona Virus* adalah virus RNA dengan ukuran partikel 120-160 nm.¹⁰ *Corona Virus* memiliki gejala ringan seperti batuk dan pilek hingga gejala berat yaitu kesulitan bernafas yang akhirnya menyebabkan kematian. Orang dapat terkena *COVID-19* dari orang yang mengidap virus, termasuk dari mereka yang tidak memiliki gejala atau gejalanya ringan.¹¹ Virus ini diduga menyebar terutama dari orang ke orang melalui *droplet* (percikan cairan tubuh) dari saluran pernapasan yang terpercik ketika seorang yang sudah terinfeksi batuk atau bersin. *Droplet* tersebut dapat mendarat di mulut atau hidung orang yang berada di dekatnya atau mungkin terhirup ke dalam paru-paru.

Seluruh peneliti di dunia sedang berusaha keras untuk membuat vaksin yang tepat.¹² Penyebaran *COVID-19* di Indonesia pertama dilaporkan pada tanggal 2 Maret 2020 sejumlah dua kasus yang berlokasi di Depok, Jawa Barat.¹³ Populasi

⁹ Soerjono Soekanto, *Sosiologi suatu Pengantar*, Rajawali, Jakarta, 2002, hlm. 95.

¹⁰ Adityo Susilo, "Coronavirus Disease 2019: Tinjauan Literatur Terkini", *Jurnal Penyakit Dalam Indonesia* Vol 7 No 1, 2020, hlm. 46.

¹¹ Zhang Wenhong, *Panduan Pencegahan dan Pengawasan COVID-19*, Papis Sinar Sinanti, Depok, 2020, hlm. 1.

¹² Baharuddin & Fathimah Andi Rumpa, *2019-nCoV Jangan Takut Virus Corona*, Andi Offset, Yogyakarta, 2020, hlm. 3.

¹³ Ihsanuddin, *Dua WNI yang Positif Virus Corona Tinggal di Depok*, Melalui : <<https://nasional.kompas.com/read/2020/03/02/12041761/dua-wni-yang-positif-virus-corona-tinggal-di-depok>>, diakses pada tanggal 18 Februari 2022 pukul 15.40 WIB.

COVID-19 ini semakin bertambah hingga menembus jumlah ribuan jiwa yang terkonfirmasi positif *COVID-19*.

Untuk memutus rantai penularan *COVID-19* tersebut pemerintah Indonesia berupaya dengan memberlakukan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) di seluruh wilayah negara Indonesia. Seluruh kegiatan sontak terhenti akibat dari pandemi tersebut. Banyak kegiatan yang berubah sangat signifikan karena pandemi tersebut, pun dengan kegiatan ekonomi, sosial dan politik. Salah satu contoh perubahan tersebut adalah masyarakat hanya diperbolehkan berpergian apabila dalam keadaan mendesak dan diwajibkan menggunakan masker dan menggunakan *hand sanitizer*. Namun, manusia adalah makhluk sosial dan tidak dapat dibatasi begitu saja kegiatannya, pandemi ini pun memperburuk keadaan ekonomi seluruh negara di dunia termasuk Indonesia.

World Health Organization (WHO) atau Organisasi Kesehatan Dunia merupakan salah satu badan Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) yang bertindak sebagai koordinator kesehatan umum internasional yang bermarkas di Jenewa akhirnya menerapkan “*New Normal Life*” bagi seluruh warga dunia. Demikian juga pemerintah Indonesia berupaya untuk memperbaiki keadaan negara yang disebabkan oleh pandemi *COVID-19* ini. Pemerintah Indonesia pun menerapkan protokol kesehatan “*New Normal Life*” bagi kehidupan masyarakat Indonesia.¹⁴

Di lihat dari pelayanan di bidang pertanahan saat pandemi *COVID-19*, pastinya dalam segi pelayanan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia harus bekerja

¹⁴ Ayu S Theresia Sitorus, *New Normal di Tengah Pandemi Covid-19*, Melalui : <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-sidempuan/baca-artikel/13169/New-Normal-di-Tengah-Pandemi-Covid-19.html>>, diakses pada tanggal 18 Februari 2022 pukul 16.02 WIB.

keras untuk menemukan ritme yang cocok dan penyesuaian sistem kerja yang baik. Merespon hal tersebut, dalam mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan pada masa pandemi *COVID-19* Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Edaran Nomor 7/SE-100.HR.01/IV/2020 tentang Kemudahan Pelayanan Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Masa Status Tanggap Darurat *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)* dan Keputusan Menteri Nomor 88.1/SK-HR.01/IV/2020 tentang Perpanjangan Jangka Waktu Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian, Perpanjangan, atau Pembaruan Hak Atas Tanah, yang Telah, atau Akan Berakhir Pada Masa Status Tanggap Darurat *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)*. Oleh karena itu, pelayanan yang berkaitan dengan pertanahan dilakukan dengan sistem berbasis digital.

Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yang ada di Kota Bandung dapat melakukan mediasi secara online, akan tetapi BPN Kota Bandung memilih untuk melakukan mediasi secara offline dengan menggunakan protokol kesehatan yang sangat ketat seperti mencuci tangan, menggunakan masker, menjaga jarak minimal satu meter, menjauhi kerumunan (membatasi perkumpulan) dan menggunakan *hand sanitizer*.

Badan Pertanahan Nasional telah menemukan berbagai persoalan di bidang pertanahan yang terjadi di wilayah hukum Kota Bandung 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 Kota Bandung kepada setiap warga yang memang benar-benar mempunyai hak atas kepemilikan tersebut.

Maka dari itu Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dalam upaya menyelesaikan persoalan sengketa tanah pada masa pandemi *COVID-19* mulai dengan membentuk tim khusus yang di dalamnya terlibat juga akademisi untuk mengkaji persoalan ini hingga upaya melalui jalur hukum yang ditempuh oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Berikut data yang dimiliki Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung tentang keberhasilan sengketa pertanahan melalui mediasi.

Tabel 1 : Data Kasus Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di BPN Kota Bandung Pada Masa Pandemi *CORONA VIRUS DISEASE-2019 (COVID-19)*

	2020	2021	Februari 2022
Prosedur Letak Batas dan Luas	11	5	3
Pendaftaran Peralihan Hak	5	2	-
Prosedur Pendaftaran Hak Tanah Adat	2	1	-
Penguasaan dan Kepemilikan	1	-	-
Penetapan Batas	-	13	6
Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah	-	10	1
Jumlah Kasus	19	34	10

Sumber : Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung, 2022

Tabel 2 : Jumlah Kasus Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di BPN Kota Bandung Pada Masa Pandemi *CORONA VIRUS DISEASE-2019 (COVID-19)*

	2020	2021	Februari 2022
Jumlah Sengketa yang masuk	19	34	10
Jumlah Sengketa yang berhasil melalui Mediasi	19	14	0

Jumlah Sengketa yang Sedang Ditangani	0	20	10
---------------------------------------	---	----	----

Sumber : Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung, 2022

Dari data di atas dapat disimpulkan bahwa kasus penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di BPN Kota Bandung yang terbanyak yaitu kasus prosedur letak batas dan luas. Maka dengan data yang ada, dapat dicontohkan sebagai salah satu kasus pada tabel di atas bahwa pihak yang bersengketa dengan nama Josep Berlin, dengan 391 Sertifikat Hak Milih (SHM) yang berada di Kawasan Perumahan Cipadung Kidul, dengan pokok permasalahan bahwa tanah yang akan disertipkatkan oleh sdr Josep Berlin selaku kuasa ahli waris ternyata telah terbit sertipkat pihak lain.¹⁵

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandung antara lain adalah tumpang tindihnya kepemilikan hak atas tanah, permasalahan administrasi pertanahan yang melibatkan pihak lain selain Kantor Pertanahan Kota Bandung dan banyaknya pemalsuan sertifikat yang melibatkan mafia tanah. Maka dari itu, apabila Kantor Pertanahan Kota Bandung menemukan faktor-faktor yang terjadi diatas harus melakukan penyelidikan yang ketat dan didalamnya terdapat uji materil dan admintrasi dari bukti sertifikat hak atas tanah.

Kenyataan praktik yang dihadapi pada masa pandemi *COVID-19*, mediasi sulit sekali berhasil. Jarang dijumpai putusan perdamaian. Produk yang dihasilkan

¹⁵ Hasil wawancara pribadi penulis dengan Bapak Tony selaku mediator, tanggal 18 Februari 2022 pukul 10.20 WIB.

peradilan dalam penyelesaian perkara yang diajukan kepadanya hampir 90% (sembilan puluh persen) lebih berupa putusan konvensional yang bercorak menang atau kalah (*winning or losing*). Jarang ditemukan penyelesaian berdasarkan konsep sama-sama menang (*win-win solution*). Berdasarkan fakta ini, kesungguhan, kemampuan, dan dedikasi mediator untuk mendamaikan boleh dikatakan sangat kurang.¹⁶

Peranan mediator sangat menentukan keberhasilan dalam proses perdamaian mediasi. Tidak hanya berupa pemahaman dan penguasaan terhadap konsep dan teknik mediasi, tetapi mengenai substansi masalah yang menjadi objek sengketa. Dalam mediasi tidak ada pihak yang menang atau kalah, karena masing-masing pihak sama-sama menang, karena kesepakatan akhir yang diambil adalah hasil dari kemauan para pihak.

Dari uraian permasalahan di atas, penulis bermaksud untuk melakukan penelitian yang berjudul : **“PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI JALUR MEDIASI DI KANTOR 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”**.

¹⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, CV Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 294.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka masalah-masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung pada masa pandemi *Corona Virus Disease-2019 (COVID-19)*?
2. Bagaimana kendala-kendala dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung pada masa pandemi *Corona Virus Disease-2019 (COVID-19)*?
3. Bagaimana upaya-upaya dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung pada masa pandemi *Corona Virus Disease-2019 (COVID-19)*?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yang terdapat pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung pada masa pandemi *Corona Virus Disease-2019 (COVID-19)*.
2. Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung pada masa pandemi *Corona Virus Disease-2019 (COVID-19)*.

3. Untuk mengetahui upaya dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung pada masa pandemi *Corona Virus Disease-2019 (COVID-19)*.

D. Kegunaan Penelitian

Sejalan dengan penelitian di atas, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kegunaan, baik secara teoritis maupun praktis.

1. Kegunaan Teoritis

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi pembaharuan hukum dan dapat menambah wawasan juga pengetahuan bagi pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya, khususnya Hukum Perdata, terutama mengenai Penanganan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi.

2. Kegunaan Praktis

- a. Perguruan Tinggi

Diharapkan penelitian ini dapat menjadi pembelajaran dan referensi baru perguruan tinggi dalam mempelajari pengaturan tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi.

- b. Para Pihak

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangan informasi atau gambaran kepada 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.

E. Kerangka Pemikiran

Undang-Undang Dasar 1945 diberlakukan sejak tanggal 18 Agustus 1945, nilai-nilai Pancasila yang menjadi dasar negara belum membudaya pada seluruh bangsa Indonesia.¹⁷ Penguasaan sumber daya alam oleh negara, sebagaimana diatur dalam UUD 1945 tidak dapat dipisahkan dengan tujuan dari penguasaan tersebut, yaitu guna mewujudkan sebesar-besar kemakmuran rakyat. Landasan bagi pemerintah dan rakyat dalam menyusun politik hukum serta kebijakan di bidang pertanahan telah tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pasal ini menjadikan landasan konstitusional bagi pembentukan politik hukum agraria nasional, yang berisi perintah kepada negara agar kebijakan dan pengaturan hukum di bidang agraria (khususnya tanah) untuk kemakmuran rakyat.

Keterkaitan penguasaan oleh negara untuk kemakmuran rakyat, menurut Bagir Manan akan mewujudkan kewajiban negara dalam hal sebagai berikut:¹⁸

¹⁷ Zeniar Rida, Perpustakaan Universitas Indonesia >> UI-Tesis, Pembangunan nasional berdasarkan pancasila dan UUD 45 mewujudkan masyarakat berbudaya Pancasila.

¹⁸ Bagir Manan, *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hlm. 17.

1. Segala bentuk pemanfaatan (bumi dan air) serta hasil yang didapat (kekayaan alam), harus secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat;
2. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat di dalam atau di atas bumi, air dan berbagai kekayaan alam tertentu yang dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat;
3. Mencegah segala tindakan dari pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau akan kehilangan haknya dalam menikmati kekayaan alam.

Teori Hukum Pembangunan berupaya untuk menyeimbangkan antara hukum positif (*law in the books*) dan hukum yang hidup (*living law*). Dalam hal ini, hukum mengarah pada sarana sebagai *social order* (sebagai fungsi paling konservatif dari hukum) sekaligus sebagai sarana *social engineering*. Oleh karena itu, hukum mengarah pada pencapaian ketertiban sebagai ketertiban sebagai syarat menuju pada kepastian dan keadilan.¹⁹ Kepastian hukum merupakan hal penting dalam pembangunan hukum yang bersifat keindonesiaan. Mengingat aliran pemikiran hukum di Indonesia adalah aliran positivisme hukum. Oleh karena itu, segala bentuk peraturan harus berbentuk tertulis.²⁰

Dimensi Teori Hukum Pembangunan yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja merupakan salah satu teori hukum yang lahir dari kondisi

¹⁹ Shidarta, *Teori Hukum Integratif dalam Konstelasi Pemikiran Filsafat Hukum Interpretasi atas sebuah Teori Rekonstruksi*, Melalui : <<http://shidarta-articles.blogspot.co.id/2012/05/teori-hukum-integratif-dalam-konstelasi.html>>, diakses pada tanggal 17 April 2022 pukul 19.20 WIB.

²⁰ Lili Rasjidi dan Liza Sonia Rajidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 56-57.

masyarakat Indonesia yang pluralistik berdasarkan Pancasila. Teori ini lahir, tumbuh dan berkembang serta diciptakan oleh orang Indonesia sehingga relatif sesuai apabila diterapkan pada masyarakat Indonesia. Selanjutnya, Teori Hukum Pembangunan tersebut menjadikan hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat bukan sebagai alat pembaharuan masyarakat atau sebagai *law as a tool of social engineering*. Teori hukum pembangunan yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja digunakan oleh Peneliti sebagai *Apply Theory* untuk mengkaji pembatasan penguasaan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi individu.

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.²¹

Di dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi.²²

Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa tujuan pokok hukum bila direduksi pada satu hal saja adalah ketertiban yang dijadikan syarat pokok bagi

²¹ Prosiding KONSTELASI ILMIAH MAHASISWA UNISSULA (KIMU) 5 Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 23 Maret 2021, hlm. 161.

²² Lihat Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

adanya masyarakat yang teratur. Tujuan lain hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya, menurut masyarakat dan zamannya.²³

Adapun pengertian tanah menurut para ahli adalah sebagai berikut:²⁴

1. Menurut Henry D. Foth, tanah berarti bagian permukaan terpisah dari bumi dan bulan sebagaimana dibedakan dari batuan yang padat.
2. Menurut Sarwono Hardjowigeno, tanah adalah kumpulan dari benda alam di permukaan bumi yang tersusun dalam horison-horison, terdiri dari campuran bahan mineral, bahan organik, air dan udara dan merupakan media untuk tumbuhnya tanaman.
3. Menurut M. Isa Darmawijaya, tanah merupakan akumulasi alam bebas yang menduduki sebagian planet bumi yang mampu menumbuhkan tumbuhan dan memiliki sifat sebagai akibat pengaruh iklim dan jasad hidup yang bertindak terhadap bahan induknya dalam keadaan relief tertentu selama jangka waktu tertentu.

Selain teori hukum pembangunan, penulis juga menggunakan teori penyelesaian sengketa. Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa atau pertentangan yang timbul dalam masyarakat, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut.

²³ Lilik Mulyadi, *Deskriptif Analitis : Teori Hukum Pembangunan Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja, S.H., LL.M., hlm. 4.*

²⁴ Aris Kurniawan, *Pengertian Tanah Beserta Proses Dan Fungsinya*, Melalui : <<https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-tanah/>>, diakses pada tanggal 15 Februari 2022 pukul 20.24 WIB.

Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu sebagai berikut:²⁵

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 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 percekocokan, 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

²⁵ 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.

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 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.²⁶

Adapun pengertian sengketa menurut para ahli adalah sebagai berikut:²⁷

1. Menurut Chomzah, sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.
2. Menurut Amriani, sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut

²⁶ Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah, *BPN 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.

²⁷ Muchlisin Riadi, *Pengertian, Jenis, Penyebab dan Penyelesaian Sengketa*, Melalui : <<https://www.kajianpustaka.com/2018/10/pengertian-jenis-penyebab-dan-penyelesaian-sengketa.html>>, diakses pada tanggal 13 Februari 2022 pukul 19.32 WIB.

menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa.

3. Menurut Rahmadi, konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi di mana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja.

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

Prosedur atau mekanisme penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi pada prinsipnya mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

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 *Herziene 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.

Penyelesaian sengketa dan konflik diserahkan kepada pihak pelapor, namun BPN dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa atau konflik melalui mediasi. Terhadap sengketa-sengketa selain yang menjadi kewenangan BPN, penyelesaiannya melalui mediasi dapat ditempuh apabila para pihak bersedia untuk dilakukan mediasi, dan mediasi dilaksanakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat untuk kebaikan para pihak.

Adapun proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan yaitu melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS).²⁸ 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:²⁹

²⁸ Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2002, hlm. 11.

²⁹ Lihat Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

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

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 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 Mediasi dilaksanakan dengan tujuan untuk menyelesaikan sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan *imparsial* 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*.

Adapun pengertian mediasi menurut para ahli adalah sebagai berikut:³⁰

1. Menurut Laurence Bolle, mediasi merupakan proses pengambilan keputusan dimana pihak dibantu oleh mediator dalam hal ini upaya mediator untuk meningkatkan proses pengambilan keputusan dan untuk membantu para pihak mencapai hasil yang mereka inginkan bersama.
2. Menurut Garry Goopaster, mediasi merupakan suatu proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak luar yang tidak memihak atau *imparsial* bekerja sama dengan pihak-pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian yang memuaskan.
3. Menurut Christopher W. Moore, mediasi merupakan intervensi dalam negosiasi atau konflik dari pihak ketiga yang dapat diterima yang

³⁰ Dosen Pendidikan 2, *Pengertian Mediasi Menurut Para Ahli*, Melalui : <<https://www.dosenpendidikan.co.id/pengertian-mediasi/>>, diakses pada tanggal 20 April 2022 pukul 15.34 WIB.

terbatas atau tidak ada keputusan otoritatif membuat kekuasaan, tetapi membantu pihak-pihak yang terlibat dalam sukarela mencapai penyelesaian yang saling diterima dalam sengketa.

Mediator berada pada posisi tengah dan netral antara pihak-pihak yang bersengketa dan mengupayakan menemukan sejumlah kesepakatan sehingga mencapai hasil yang memuaskan para pihak yang bersengketa. Peranan mediator sangat menentukan keberhasilan dalam proses perdamaian mediasi. Tidak hanya berupa pemahaman dan penguasaan terhadap konsep dan teknik mediasi, tetapi mengenai substansi masalah yang menjadi objek sengketa. Dalam mediasi tidak ada pihak yang menang atau kalah, karena masing-masing pihak sama-sama menang, karena kesepakatan akhir yang diambil adalah hasil dari kemauan para pihak.

Kelemahan mediasi juga terletak pada kekuatan mengikatnya putusan mediasi pada sengketa yang murni beraspek keperdataan, putusan penyelesaian sengketa diarahkan sepenuhnya oleh para pihak. Suatu interaksi sosial tidak akan mungkin terjadi apabila tidak memenuhi dua syarat, yaitu kontak sosial (*social contact*) dan komunikasi (*communication*). Interaksi sosial dimaksudkan sebagai pengaruh timbal balik antara dua orang atau lebih, yaitu antar individu satu dengan individu atau kelompok lainnya dalam rangka mencapai tujuan tertentu.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di dalam Pasal 1338 ayat (1) menyebutkan bahwa:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Kata semua menunjukkan adanya kebebasan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian dengan siapa saja dan tentang apa saja, asalkan tidak dilarang oleh hukum. Artinya, setiap ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya.

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.³¹

F. Langkah-Langkah Penelitian

Dalam sebuah penelitian, metode merupakan tata cara mengenai bagaimana suatu penelitian akan dilakukan. Selain itu, metode penelitian juga dapat diartikan sebagai suatu cara yang ditempuh peneliti untuk mengumpulkan penelitiannya.³² Untuk itu dalam menyusun penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian Deskriptif Analitis, spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan Perundang-Undangan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif.³³ Dalam hal ini gambaran (deskriptif) tentang penanganan sengketa tanah melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang data awal mengacu pada wawancara kemudian

³¹ 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.

³² Suharni Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2002, hlm. 155.

³³ Ronny Hanitjo Soemiro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009, hlm. 97.

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 adalah 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. Dalam hal ini penelitian yuridis empiris tentang penanganan sengketa tanah melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung.

3. Sumber Data dan Jenis Data

a. Sumber Data

Dalam penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dan dari bahan pustaka.³⁴ Data yang diperoleh langsung masuk pada data primer yaitu data utama yang dijadikan pijakan penelitian, sedangkan data yang di peroleh dari bahan pustaka merupakan jenis data sekunder, yaitu data pembanding 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 Kantor Pertanahan Kota Bandung.

³⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2005, hlm. 12.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan dokumen, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumen yang biasanya disediakan di perpustakaan, atau milik pribadi.³⁵

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) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang
Badan Pertanahan Nasional
- (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala
Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021
tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus
Pertanahan

³⁵ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hlm. 65.

(5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang
Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang
Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

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 berhubungan dengan bahan hukum
primer.³⁶

c) Bahan Hukum Tersier, adalah bahan yang memberikan
petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum
primer dan sekunder yang diperoleh dari kamus hukum,
kamus besar bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris,
artikel-artikel, jurnal hukum dan media online yang
berkaitan dengan penelitian ini.³⁷

b. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan adalah jenis data kualitatif yaitu
data yang dikumpulkan berupa data deskriptif, seperti kata-kata atau
jawaban atas pertanyaan tertulis atau lisan dari orang-orang dan
perilaku yang diamati.³⁸ Dalam penelitian ini data yang dihasilkan

³⁶ Peter Mahmud M, *Penelitian Hukum*, Prenamedia Group, Jakarta, 2019, hlm. 196.

³⁷ Sri Mamudji, Et Al, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2005, hlm. 31.

³⁸ Lexy J. Moelong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004, hlm. 4.

adalah kata-kata atau jawaban atas pertanyaan atau tertulis atau lisan atau pengamatan dari pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis adalah studi kepustakaan, studi lapangan dan studi dokumen adalah 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) Pengamatan atau 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 Kota Bandung.

2) 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 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 Kota Bandung.

c. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

Dalam hal ini data atau informasi yang dicari yaitu yang bersangkutan dengan penyelesaian sengketa melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung.

5. Metode 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. Data yang sudah dikumpulkan kemudian secara umum dianalisis melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Mengkaji semua data yang terkumpul dari berbagai sumber sekunder maupun sumber primer.

- b. Seluruh data dalam satuan-satuan sesuai dengan masalah yang diteliti.
- c. Menghubungkan data dengan teori yang sudah dikemukakan dalam kerangka pemikiran.

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 Kota Bandung, Jl. Soekarno-Hatta Nomor 586, Sekejati, Buah Batu, Kota Bandung, Jawa Barat, 40286.

b. Penelitian Kepustakaan

1. Perpustakaan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.
2. Perpustakaan UIN SGD Bandung Jl. A.H. Nasution Nomor 105, Cipadung, Kec. Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat 40614.
3. Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat Jl. Kawaluyaan Indah II Nomor 4, Jatisari, Kec. Buah Batu, Kota Bandung, Jawa Barat 40286.