

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Bumi mempunyai sumber daya alam yang tidak terbatas, yang biasa disebut dengan Agraria. Sumber daya agraria mencakup seluruh permukaan bumi, seperti tanah, hutan, laut, dan lain sebagainya. Komponen penting yang harus ada bagi kelangsungan hidup manusia adalah tanah.<sup>1</sup> Tanah termasuk salah satu sumber daya alam yang memiliki peran penting dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia. Hubungan antara manusia dengan tanah dapat dikatakan kekal. Hal ini dibuktikan dengan melihat kenyataan bahwa manusia selalu membutuhkan tanah sejak lahir sampai meninggal dunia. Bukan sekedar menjadi tempat untuk hidup, tanah juga menyediakan berbagai sumber pangan yang dapat menyejahterakan kehidupan manusia.<sup>2</sup>

Penggunaan tanah di Indonesia terus meningkat, hal ini yang menyebabkan nilai jual tanah juga ikut meningkat dan seringkali menimbulkan konflik. Permasalahan mulai muncul ketika salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak yang lain. Pihak yang dirugikan menyatakan rasa keberatannya kepada pihak kedua, selanjutnya konflik akan muncul apabila tanggapan kedua belah pihak menunjukkan sudut pandang yang berbeda.<sup>3</sup>

Oleh sebab itu, untuk mencapai keadilan diantara para pihak yang berperkara diperlukan penyelesaian yang komprehensif dan dapat diterima oleh kedua belah pihak. Permasalahan mengenai kepemilikan tanah selalu muncul seiring dengan pertumbuhan penduduk dan bangunan, serta semakin banyaknya akses para pihak untuk yang mendapatkan tanah sebagai modal dasar berbagai

---

<sup>1</sup> Afia Khoirruni, Asri Agustiwati, Ashinta Sekar Bidari, “Problematika dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia”, *stp mataram e-journal*, Vol. 11 No. 1, (2022):347.

<sup>2</sup> Ahmad Gozali Bangun, Muhammad Yamin, Adil Akhyar, “Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi”, *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Vol. 3 No. 2, (2022):478.

<sup>3</sup> Ferry Irawan Febriansyah, Halda Septiana Purwinarto, “Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Sawah di Desa Sukorejo Kecamatan Kebonsari Kabupaten Madiun”, *Jurnal Perundang Undangan Dan Hukum Pidana Islam*, Vol.6 No.2, (2021):184-185.

kepentingan. Permasalahan tanah muncul karena tanah memiliki posisi signifikan yang bisa membuktikan kedaulatan pemiliknnya.<sup>4</sup>

Pada dasarnya sengketa tanah mempunyai beberapa jenis, diantaranya ada sengketa tanah administratif, sengketa tanah pidana, dan sengketa tanah perdata. Sengketa tanah perdata adalah perselisihan antar pihak dimana masing-masing pihak saling menuntut hak dan kewajibanya. Dalam hal ini, peran BPN (Badan Pertanahan Nasional) sangat dibutuhkan.

Terdapat dua proses yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, yaitu melalui jalur litigasi dan melalui jalur non-litigasi. Penyelesaian jalur litigasi merupakan penyelesaian sengketa di pengadilan, sedangkan penyelesaian jalur non-litigasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa untuk mendapatkan kepastian hukum di luar pengadilan secara cepat, efektif, murah, dan menguntungkan masing-masing pihak. Seperti yang tertuang dalam Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dijelaskan ada beberapa jenis penyelesaian masalah di luar pengadilan (non-litigasi), seperti negosiasi, mediasi, konsiliasi (penilaian ahli).<sup>5</sup>

Permasalahan tanah dapat diselesaikan secara efektif melalui mediasi oleh kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional). Mediasi termasuk salah satu dari banyaknya *Alternative Dispute Resolution* (Alternatif Penyelesaian Sengketa) di luar pengadilan. Mediasi adalah proses penyelesaian masalah dengan cara musyawarah, negosiasi, atau diskusi dimana pihak ketiga (mediator) yang netral membantu pihak yang bermasalah untuk menemukan solusi untuk kedua pihak. Pihak yang bermasalah dapat terdiri satu atau lebih.<sup>6</sup>

Seorang mediator hanya berperan sebagai fasilitator, jadi kedua belah pihak dapat berpartisipasi langsung dalam menyelesaikan permasalahan mereka sampai mendapatkan kesepakatan yang bersifat *Win-Win Solution* (saling menguntungkan).

---

<sup>4</sup> Ahmad Gozali Bangun, Muhammad Yamin, Adil Akhyar, "Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi", *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Vol. 3 No. 2, (2022):478.

<sup>5</sup> Kurniati, Baso Madiung, Zulkifli Makkawaru, "Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi di Desa Bontomanai Kecamatan Manggarabombang Kabupaten Takalar", *J. Paradigma Administrasi Negara*, Vol. 3 No. 2, (2021):144-145.

<sup>6</sup> Afia Khoirruni, Asri Agustiwati, Ashinta Sekar Bidari, "Problematika dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia", *stp mataram e-journal*, Vol. 11 No. 1, (2022):348.

Mediator tidak memiliki hak untuk memutuskan perkara diantara pihak yang bersengketa. Beberapa peraturan perundang-undangan mencantumkan mediasi sebagai sarana penyelesaian sengketa dalam berbagai konteks, termasuk mediasi untuk penyelesaian sengketa tanah.<sup>7</sup>

Kasus sengketa tanah yang banyak terjadi yaitu mengenai batas tanah. Patok yang digunakan sebagai tanda batas tanah merupakan faktor utama dalam sengketa batas tanah. Memasang patok batas tanah termasuk solusi untuk mencegah terjadinya kecurangan dalam hal kepemilikan tanah.<sup>8</sup> Dalam Pasal 22 Peraturan Menteri Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa untuk bidang tanah dengan luas kurang dari 10 ha, patok pembatas tanah yang digunakan adalah seperti pipa besi, pipa pralon, tugu dari batako yang berlapis semen, tugu dari beton, dan kayu jati atau kayu lainnya yang kuat.

Namun praktik di lapangan seringkali berbeda, banyak masyarakat yang masih menggunakan pohon sebagai batas tanah. Hal ini sebagaimana yang dilakukan oleh sebagian umum masyarakat Desa Maguan. Desa Maguan adalah salah satu desa yang berada di Kecamatan Kaliwiro Kabupaten Rembang dimana setengah dari luas wilayahnya merupakan pemukiman. Padatnya pemukiman penduduk, seringkali menjadi penyebab terjadinya permasalahan hukum terkait dengan tanah yang ditempati oleh masyarakat Desa Maguan. Adapun permasalahan yang dialami oleh salah satu warga Desa Maguan adalah mengenai batas kepemilikan tanah.<sup>9</sup>

Pada zaman dahulu masyarakat desa Maguan masih banyak yang mewariskan sebidang tanah dengan sekedar memberikan *ancer-ancer* batas tanahnya. Selain itu, patok batas kepemilikan tanah bukan berupa besi, beton, atau patok permanen lainnya seperti yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, melainkan berupa pohon di setiap sudutnya. Seperti halnya kasus sengketa batas tanah yang dialami salah satu warga desa Maguan, sebidang tanah milik

---

<sup>7</sup> Ahmad Gozali Bangun, Muhammad Yamin, Adil Akhyar, “Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi”, Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah, Vol. 3 No. 2, (2022):479.

<sup>8</sup> Eko Yuliasuti, Hakam Sholahuddin, Lefita Dewi Liarasari, “Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi (Studi Kasus Nomor Surat Undangan Mediasi 405/Und-18.72.UP.04.07/IX/2020 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar)”, Yustitiabelen, Vol. 8 No. 2, (2022):89.

<sup>9</sup> Pengamatan kondisi wilayah di Desa Maguan pada tanggal 27 November 2022

pihak pertama sudah diberi batasan berupa patok dalam bentuk pohon randu. Dalam kenyataannya patok yang berupa pohon mudah bergeser seiring berjalannya waktu, dikarenakan ukuran pohon yang bertambah besar ataupun adanya kesengajaan dari pihak lain yang ingin melakukan kecurangan. Apabila pohon bertambah besar, maka akan mengurangi luas tanah yang bersebelahan.<sup>10</sup>

Permasalahan dimulai ketika pihak pertama berencana membangun pagar tepat di perbatasan tanahnya. Pihak pertama sudah mendatangkan seseorang untuk merancang desain pagar dan mengukur panjang pagar yang akan dibangun. Mengetahui hal tersebut tetangga sebelah selaku pihak kedua merasa dirugikan akan tindakan yang dilakukan oleh pihak pertama. Pihak kedua menganggap bahwa pihak pertama membangun pagar rumah di atas tanahnya, anggapan tersebut didasari oleh pembangunan pagar yang tidak sejajar dengan patok tanahnya yaitu berupa pohon randu. Sampai terjadi perdebatan diantara kedua belah pihak.<sup>11</sup>

Pihak pertama melapor kepada pihak pemerintah Desa Maguan untuk meminta keadilan, akan tetapi pemerintah desa maguan tidak berani mengadakan peselisihan diantaranya keduanya, karena pemerintah desa tidak mempunyai wewenang untuk mengadakan. Pemerintah Desa Maguan menyarankan pihak yang berselisih datang ke BPN Kabupaten Rembang untuk meminta keadilan. Selang dua hari laporan masuk, pihak BPN Kabupaten Rembang datang untuk mengukur tanah milik pihak pertama sesuai dengan sertifikat yang dimiliki.

Pengukuran tanah dan pemasangan patok beton oleh pihak BPN Kabupaten Rembang tersebut disaksikan oleh kedua belah pihak. Sampai akhirnya kedua belah memutuskan untuk menyelesaikan peselisihannya dengan cara mediasi. Mediasi dilakukan oleh pihak yang berselisih dengan BPN Kabupaten Rembang sebagai mediator yang disaksikan oleh pemerintah Desa Maguan. Melihat hasil dari pengukuran tanah tersebut, Akhirnya kedua pihak sama-sama menerima dan berdamai.<sup>12</sup>

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih mendalam dalam skripsi yang berjudul “**Kajian Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Mediasi Sengketa Batas**

---

<sup>10</sup> Riyanti, Wawancara oleh penulis, 28 November, 2022, Wawancara 1, transkrip.

<sup>11</sup> Riyanti, Wawancara oleh penulis, 28 November, 2022, Wawancara 1, transkrip.

<sup>12</sup> Riyanti, Wawancara oleh penulis, 28 November, 2022, Wawancara 1, transkrip.

## **Tanah (Studi Kasus di Desa Maguan Kecamatan Kaliore Kabupaten Rembang)”**

### **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis memfokuskan penelitian di Desa Maguan mengenai penyelesaian sengketa batas tanah yang diselesaikan melalui mediasi. Penulis akan mengkaji tentang bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa batas tanah yang dilakukan dengan cara mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang dan faktor apa saja yang mendukung keberhasilan dalam proses penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Desa Maguan

### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, maka penulis merumuskan masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Mekanisme Penyelesaian Sengketa Batas Tanah melalui Mediasi di Desa Maguan?
2. Bagaimana Faktor Pendukung Keberhasilan Penyelesaian Sengketa Batas Tanah melalui Mediasi di Desa Maguan?

### **D. Tujuan Penelitian**

Berkaitan dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui Mekanisme Penyelesaian Sengketa Batas Tanah melalui Mediasi di Desa Maguan.
2. Untuk Mengetahui Faktor Pendukung Keberhasilan Penyelesaian Sengketa Batas Tanah melalui Mediasi di Desa Maguan.

### **E. Manfaat Penelitian**

Dari hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi para pihak terkait, Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan ilmu pengetahuan yang lebih luas dan dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya untuk dikembangkan dalam konsep yang berbeda.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat luas tentang penyelesaian sengketa batas tanah melalui jalur mediasi, serta dapat meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya pemberian patok

batas tanah sesuai aturan yang telah dijelaskan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, dan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya melihat sertifikat tanah sebelum melakukan pembangunan di perbatasan kepemilikan tanah.

## **F. Sistematika Penulisan**

### **1. Bagian Awal**

Bagian ini terdiri dari: halaman judul, abstrak, moto, persembahan, pedoman literasi arab-latin, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, dan daftar gambar.

### **2. Bagian Isi**

Bagian isi ini terdiri dari beberapa bab, diantaranya sebagai berikut:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

#### **BAB II : KAJIAN PUSTAKA**

Pada bab ini diuraikan mengenai teori-teori yang terkait dengan judul seperti definisi sengketa tanah, penyelesaian sengketa, serta mediasi. Selain itu, menguraikan mengenai hasil penelitian terdahulu serta kerangka teori.

#### **BAB III: METODE PENELITIAN**

Pada bab ini diuraikan jenis dan pendekatan penelitian, setting penelitian, subjek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, pengujian keabsahan data, serta teknik analisis data.

#### **BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini diuraikan mengenai gambaran objek penelitian, deskripsi data penelitian serta analisis data penelitian.

#### **BAB V : PENUTUP**

Pada bab terakhir ini memuat kesimpulan dan saran-saran.

### **3. Bagian Akhir**

Pada bagian akhir memuat daftar pustaka dan lampiran-lampiran.