

BAB II KERANGKA TEORI

A. Kerangka Teori Terkait Judul

1. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah

a. Sengketa

Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan sengketa adalah segala sesuatu yang menimbulkan perselisihan, perdebatan, perbedaan pendapat antar kelompok ataupun perorangan. Artinya, sengketa merupakan kejadian sosial yang bersifat umum dan sudah menjadi bagian dari kehidupan bermasyarakat. Adapun pendapat para ahli mengenai sengketa, salah satunya menurut T.O.Ihromi sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak dan pihak tambahan baik atas inisiatifnya sendiri maupun ajakan dari salah satu pihak yang bersangkutan.¹ Eddy Pranjoto mengemukakan suatu sengketa atau permasalahan akan terjadi apabila ada dua kepentingan yang saling bertentangan dan tidak bisa disatukan, akan tetapi tidak semua permasalahan harus diselesaikan di pengadilan.²

Bermula dari suatu konflik bisa berlanjut menjadi sengketa, konflik sendiri dapat didefinisikan sebagai suatu perselisihan antar dua pihak atau lebih dimana perselisihan tersebut tidak diperlihatkan, karena jika perselisihan tersebut diungkapkan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa.³ Schyut mengungkapkan, konflik merupakan suatu situasi dimana ada dua pihak atau lebih yang mengejar tujuannya masing-masing, diantara para pihak tidak dapat disatukan dan mereka berupaya menentang tujuan-tujuan pihak lain.⁴ Suatu sengketa akan menjadi sengketa hukum

¹ Mega Puspa Kusumojati, Abraham Ferry Rosando, “Peran Badan Pertanahan Dalam Mereduksi Konflik Dan Perkara Sengketa Tanah Melalui Mediasi”, Jurnal Penelitian Hukum, Vol. 1 No. 3, (2021):21.

² Suardi, Istiqamah, “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, Alauddin Law Development Journal (ALDEV), Vol. 2 No. 2 (2020):117.

³ Manan Suhadi, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara*, (Jember: Media Cipta Perkasa, 2020), 58.

⁴ Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*, (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2011), 4,
https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=Wh_XAwAAQBAJ&oi=fnd&p

apabila berada di ruang lingkup tatanan hukum, dan sengketa hukum dapat dibawa ke pengadilan ataupun tidak.⁵

b. Sengketa Tanah

Menurut kamus besar bahasa Indonesia tanah adalah lapisan bumi atau permukaan bumi yang paling atas. Pada dasarnya banyak orang yang menganggap tanah sebagai bagian dari bumi yang bisa dimanfaatkan untuk kepentingan semua makhluk hidup salah satunya manusia. Manusia memanfaatkan tanah untuk bercocok tanam, membuat jalan, membangun rumah, dan lain sebagainya.⁶ Secara yuridis, tanah merupakan atas landasan hak kekuasaan dari negara yang dapat diberikan maupun dimiliki tiap individu secara perseorangan maupun berkelompok dengan individu lain maupun badan hukum, pengertian tersebut sesuai dengan Pasal 4 ayat 1 UU No 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Pokok Agraria.

Permasalahan tentang tanah merupakan permasalahan yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Selain memiliki nilai ekonomis yang sangat tinggi, tanah juga memiliki fungsi sosial, maka dari itu kepentingan individu atas tanah dikorbankan untuk kepentingan umum. Hal ini dilakukan dengan melepas hak atas tanah dan memperoleh ganti rugi berupa tanah atau fasilitas lain selain uang.⁷ Dalam Pasal 16 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur tentang hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara meliputi: hak milik, hak guna usaha, hak pakai hasil, hak guna bangunan, hak sewa, hak membuka lahan, hak memungut hasil hutan, dan macam-macam hak lain yang sifatnya sementara seperti yang

[g=PA1&dq=sengketa+buku&ots=fBX-s9-GOt&sig=nR7IGWWOBQSLvrfeinZaMf7kVSw&redir_esc=y#v=onepage&q=sengketa%20buku&f=false](#)

⁵ Suardi, Istiqamah, “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Alauddin Law Development Journal (ALDEV)*, Vol. 2 No. 2 (2020):117.

⁶ Mega Puspa Kusumojati, Abraham Ferry Rosando, “Peran Badan Pertanahan Dalam Mereduksi Konflik Dan Perkara Sengketa Tanah Melalui Mediasi”, *Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 1 No. 3, (2021):23.

⁷ 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):480.

tertuang dalam 53 UUPA meliputi: hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian.

Pada intinya pengertian tanah ialah sebagian dari permukaan bumi yang dikuasai oleh negara maupun dimiliki perorangan untuk dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Sengketa muncul akibat persaingan ruang (tanah). Namun, permasalahan tersebut bukan hal yang asing lagi di dalam masyarakat. Tanah dipandang lebih dari sekedar manfaat yang bisa diambil, akan tetapi tanah berkembang menjadi alat perdagangan bahkan banyak digunakan untuk inventasi.⁸

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan menerangkan bahwa, sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat antara pihak-pihak yang saling memiliki kepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya.

Adapun menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Sengketa tanah ialah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

Ada beberapa pengertian sengketa pertanahan menurut para ahli. Menurut Irawan Soerodjo, sengketa tanah ialah perselisihan antara dua pihak atau lebih dimana masing-masing pihak memiliki kepentingan yang sama atas suatu objek hak atas tanah yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang bersengketa.⁹ Selanjutnya, menurut Rusmadi murad, sengketa hukum atas tanah ialah munculnya sengketa hukum yang beraawal dari aduan suatu pihak baik orang maupun badan hukum dimana aduan tersebut berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status

⁸ Manan Suhadi, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara*, (Jember: Media Cipta Perkasa:2020), 67-68.

⁹ Felishella Earlene, Jesslyn Evelina Tandrajaya, "Sengketa Penguasaan Tanah Antara Warga Kapuk Poglra RT 07 / RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia", *Cepalo*, Vol. 3 No. 2, (2019):96.

tanah, prioritas, maupun kepemilikan tanah, dengan keinginan mendapat penyelesaian secara administratif sesuai aturan yang berlaku.¹⁰

c. Penyebab Sengketa Tanah

Penyebab awal timbulnya sengketa tanah adalah terjadinya permasalahan, perselisihan, ataupun perbedaan pendapat antara dua pihak terhadap suatu objek (tanah) yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi kedua pihak.¹¹ Selain itu, akar penyebab munculnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari aduan yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah mengenai status dan kepemilikan tanah, dengan harapan tercapainya penyelesaian administratif sesuai aturan yang berlaku.¹²

Menurut Christopher More, beberapa penyebab timbulnya sengketa pertanahan adalah:

- 1) Konflik kepentingan, yaitu adanya perbedaan kepentingan yang menyangkut kepentingan psikologis, prosedural, dan substantif;
- 2) Konflik struktural, yaitu konflik yang disebabkan oleh pola perilaku yang menyeleweng, penguasaan yang tidak seimbang atas kepemilikan sumber daya;
- 3) Konflik nilai, timbul dari perbedaan gaya hidup, ideologi, agama, serta perbedaan tolak ukur yang digunakan untuk menilai gagasan atau perilaku;
- 4) Konflik hubungan, disebabkan oleh persepsi yang salah, emosi yang kelewat batas, komunikasi yang tidak efektif, tingkah laku negatif yang kurang baik sampai berkelanjutan;
- 5) Konflik data, yaitu konflik yang disebabkan kesalahan dan kurang lengkapnya informasi, sudut pandang

¹⁰ Felishella Earlene, Jesslyn Evelina Tandrajaya, “Sengketa Penguasaan Tanah Antara Warga Kapuk Poglar RT 07 / RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia”, *Cepalo*, Vol. 3 No. 2, (2019):42.

¹¹ Afia Khoirruni, Asri Agustiwi, Ashinta Sekar Bidari, “Problematika Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia”, *Hospitaly*, Vol. 11 No. 1, (2022):349.

¹² Manan Suhadi, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara*, (Jember: Media Cipta Perkasa, 2020), 65.

yang berbeda mengenai isu yang relevan, penafsiran data yang berbeda, dan cara penilaian yang berbeda.¹³

Dari berbagai sudut pandang mengenai penyebab sengketa tanah, akar masalah yang terjadi di Indonesia diakibatkan oleh:

- 1) Administrasi pertanahan yang kurang tertib di masa lalu
- 2) Ketidakseimbangan struktur penguasaan tanah
- 3) Sistem publikasi pendaftaran tanah yang kurang baik
- 4) Melonjaknya permintaan tanah, sehingga harga tanah tidak dapat dikendalikan akibat tindakan mafia tanah
- 5) Peraturan perundangan-undangan yang tumpang tindih
- 6) Banyak tanah yang masih terlantar
- 7) Kelalaian notaris dan pejabat pembuat akta tanah
- 8) Terdapat perbedaan pendapat para penegak hukum terutama hakim mengenai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan;
- 9) Kurangnya komitmen para pihak untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan secara konsisten.¹⁴

Mengenai sengketa batas tanah, faktor utama penyebabnya adalah patok (tanda batas kepemilikan tanah). Pemasangan patok untuk tanda batas tanah sangat penting, hal ini bertujuan untuk menghindari kecurangan seperti pelebaran kepemilikan tanah.¹⁵ 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 yang luasnya kurang dari 10 ha, patok batas 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.

d. Tipologi Sengketa Tanah

Tipologi sengketa tanah adalah jenis sengketa, permasalahan atau kasus pertanahan yang diajukan atau

¹³ Maharani Nurdin, "Akar Konflik Pertanahan Di Indonesia", *Jurnal Hukum Positum*, Vol. 3 No. 2, (2018):129.

¹⁴ Maharani Nurdin, "Akar Konflik Pertanahan Di Indonesia", *Jurnal Hukum Positum*, Vol. 3 No. 2, (2018):129.

¹⁵ 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)", *Yustitabelen*, Vol. 8 No. 2, (2022):89.

diadukan dan ditangani oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional). Menurut Badan Pertanahan Nasional, tipologi sengketa pertanahan meliputi:¹⁶

- 1) Penguasaan tanah tanpa hak, ialah perbedaan kepentingan para pihak tentang status penguasaan tanah yang belum memiliki hak maupun yang haknya sudah dimiliki oleh pihak tertentu.
- 2) Sengketa batas, ialah perbedaan kepentingan para pihak mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah yang diakui oleh salah satu pihak, baik yang batasnya sudah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun yang masih dalam proses.
- 3) Sengketa waris, ialah perbedaan pendapat para pihak mengenai status kepemilikan tanah yang berasal dari warisan.
- 4) Jual berkali-kali, ialah perbedaan kepentingan para pihak terhadap status kepemilikan tanah yang didapat melalui jual beli lebih dari satu orang.
- 5) Sertifikat ganda, ialah perbedaan pendapat para pihak terhadap sebidang tanah yang memiliki sertifikat hak atas tanah ganda (lebih dari satu).
- 6) Sertifikat pengganti, ialah perbedaan pendapat para pihak terhadap sebidang tanah yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
- 7) Akta Jual Beli Palsu, ialah perbedaan pendapat para pihak terhadap sebidang tanah karena adanya akta jual beli palsu.
- 8) Kesalahan dalam penetapan batas, ialah perbedaan pendapat terhadap letak, batas, dan luas bidang tanah yang diakui oleh salah satu pihak dan sudah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan penunjukan batas yang salah.
- 9) Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat terhadap luas tanah yang diakui oleh salah satu pihak karena adanya tumpang tindih batas kepemilikan tanah.
- 10) Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan pendapat terhadap putusan pengadilan yang terkait dengan subjek dan objek

¹⁶ Umiyati, "Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Yang Didasarkan Pada Alat Bukti Sertipikat Melalui Alternative Dispute Resolution", Jurnal Spektrum Hukum, Vol. 16 No. 2, (2019):43

hak atas tanah atau mengenai tata cara penerbitan hak atas tanah.

2. Penyelesaian Sengketa Tanah

a. Penyelesaian sengketa menurut hukum positif

Sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui berbagai cara baik melalui jalur pengadilan (litigasi) maupun di luar pengadilan (non-litigasi).

1) Litigasi

Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa yang berlangsung di pengadilan dimana seorang hakim memiliki kekuasaan untuk mengatur dan memutuskan. Penyelesaian sengketa dengan cara ini, seluruh pihak yang bersengketa datang ke pengadilan untuk mempertahankan hak-haknya. Proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi memiliki hasil akhir putusan yang menyatakan *win-lose solution* (strategi menang-kalah).¹⁷

Sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 2 Undang-Undang nomor 8 tahun 2004, kekuasaan kehakiman dijalankan oleh badan peradilan, diantaranya peradilan umum dan peradilan tata usaha negara. Peradilan umum berwenang memeriksa, mengadili, dan membuat keputusan perkara perdata termasuk penyelesaian semua sengketa yang menyangkut tanah. Sedangkan Peradilan Tata Usaha Negara mempunyai wewenang untuk menyelesaikan sengketa tata usaha negara.¹⁸

Berikut adalah beberapa karakteristik penyelesaian sengketa melalui litigasi:

- (a) prosedurnya sangat formal
- (b) pihak ketiga (hakim) bertugas membuat keputusan.
- (c) Pengambilan keputusan tidak melibatkan para pihak.
- (d) Keputusannya bersifat mengikat dan memaksa.
- (e) Mencari pihak yang bersalah

¹⁷ Ah. Azharuddin Lathif, Diana Mutia Habibaty, “Disparitas Penyelesaian Sengketa Jalur Litigasi Pada Polis Asuransi Syariah Dan Putusan Pengadilan”, Jurnal Legalisasi Indonesia, Vol. 16 No. 1, (2019):80

¹⁸ Umiyati, “Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Yang Didasarkan Pada Alat Bukti Sertipikat Melalui Alternative Dispute Resolution”, Jurnal Spektrum Hukum, Vol. 16 No. 2, (2019):45.

(f) Persidangan bersifat terbuka¹⁹

Alasan para pihak memilih penyelesaian jalur litigasi diantaranya:²⁰

- (a) Para pihak percaya bahwa menyelesaikan masalah melalui jalur non-litigasi tidak dapat memberikan hasil yang diharapkan.
- (b) Masyarakat berpendapat bahwa jalur litigasi dapat menyelesaikan masalah sesuai dengan aturan yang berlaku serta mendapat kepastian hukum.
- (c) Ada banyak pilihan lembaga peradilan untuk menyelesaikan perkara pertanahan, diantaranya ada Pengadilan Negeri apabila sengketa menyangkut kepemilikan dan Pengadilan Tata Usaha Negara apabila sengketa menyangkut administrasi.

2) Non-Litigasi

Alternative Dispute Resolution (ADR) atau biasa disebut dengan Alternatif penyelesaian Sengketa (APS) adalah sarana penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Alternatif Penyelesaian Sengketa umumnya memanggil pihak ketiga sebagai penengah yang bersikap adil dan netral (tidak memihak satupun pihak yang bersengketa). Menurut Takdir Rahmadi, Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah metode penyelesaian sengketa yang memuat berbagai bentuk penyelesaian selain menempuh proses di pengadilan.²¹

Stanford M. Altschul mendefinisikan APS sebagai *“a trial of a case before a private tribunal agreed to by the parties so as to save legal costs, avoid publicity, and avoid lengthy trial delays”* (penyelesaian sengketa oleh majelis swasta (mediator) yang disetujui oleh para pihak untuk menghemat biaya, menghindari publisitas, dan menghindari penundaan persidangan yang lama). Menurut Philip D. Bostwick, Alternatif Penyelesaian

¹⁹ Umiyati, “Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Yang Didasarkan Pada Alat Bukti Sertipikat Melalui Alternative Dispute Resolution”, Jurnal Spektrum Hukum, Vol. 16 No. 2, (2019):46.

²⁰ Umiyati, “Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Yang Didasarkan Pada Alat Bukti Sertipikat Melalui Alternative Dispute Resolution”, Jurnal Spektrum Hukum, Vol. 16 No. 2, (2019):46.

²¹ Ah. Azharuddin Lathif, Diana Mutia Habibaty, “Disparitas Penyelesaian Sengketa Jalur Litigasi Pada Polis Asuransi Syariah Dan Putusan Pengadilan”, Jurnal Legalisasi Indonesia, Vol. 16 No. 1, (2019):80

Sengketa adalah sebuah perangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan untuk:²²

- (a) Menyelesaikan sengketa hukum non-litigasi untuk mendamaikan para pihak yang bersengketa.
- (b) Mengurangi penundaan waktu dan menghindari besarnya biaya jalur pengadilan.
- (c) Menghindari munculnya sengketa hukum yang biasanya diadakan ke pengadilan.

Dalam bukunya, Frans Winarta menjelaskan mengenai masing-masing lembaga penyelesaian sengketa jalur non-litigasi, diantaranya:

- (a) Konsultasi adalah upaya penyelesaian sengketa para pihak yang dilakukan antara klien dengan konsultan yang bersifat pribadi, dimana pihak konsultan memberi pendapatnya kepada para pihak sesuai dengan kebutuhannya.
- (b) Negosiasi adalah upaya penyelesaian sengketa dimana para pihak berdiskusi secara baik untuk mencapai perdamaian tanpa melibatkan pengadilan.
- (c) Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa dengan cara berunding untuk mencapai kesepakatan yang dibantu oleh pihak ketiga (mediator) sebagai penengah.
- (d) Konsiliasi adalah upaya penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga sebagai konsiliator yang dipilih sesuai kesepakatan para pihak yang bersengketa untuk menjadi penengah sampai mencapai kesepakatan. Disini konsiliator lebih bersifat aktif.
- (e) Penilaian ahli adalah bentuk pendapat para ahli sesuai dengan bidangnya yang dapat dipahami serta diterima oleh para pihak.
- (f) Arbitrase adalah upaya penyelesaian sengketa non-litigasi yang didasarkan pada kesepakatan tertulis yang telah dibuat oleh pihak yang bersengketa secara tertulis. Pengertian tersebut

²² Ah. Azharuddin Lathif, Diana Mutia Habibaty, "Disparitas Penyelesaian Sengketa Jalur Litigasi Pada Polis Asuransi Syariah Dan Putusan Pengadilan", *Jurnal Legalisasi Indonesia*, Vol. 16 No. 1, (2019):79

sesuai yang ada dalam pasal 1 Undang-Undang No.3 tahun 1999 tentang Arbitrase.²³

b. Penyelesaian sengketa menurut hukum islam

1) *Al Sulh* (Perdamaian)

Kata “*sulh*” secara bahasa berarti meredam perselisihan. Sedangkan menurut istilah “*sulh*” berarti suatu jenis perjanjian atau kesepakatan untuk menyelesaikan pertikaian secara damai para pihak yang berselisih. Allah menganjurkan untuk menyelesaikan sengketa melalui perdamaian seperti yang terkandung dalam surat Al Hujurat ayat 10 dan An Nisa ayat 128:²⁴

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ

Artinya: “Orang-orang beriman itu sesungguhnya bersaudara. Sebab itu damaikanlah (perbaikilah hubungan) antara kedua saudaramu (yang berselisih) itu dan takutlah terhadap Allah, supaya kamu mendapat rahmat” (QS. Al Hujurat:10)

وَالصُّلْحُ خَيْرٌ

Artinya: “Perdamaian itu lebih baik (daripada perselisihan)” (QS. An Nisa: 128)

Rukun-rukun al-shulhu adalah *Mushalih*, yaitu masing-masing pihak yang melakukan akad perdamaian untuk menghilangkan permusuhan atau sengketa; *Mushalih anhu*, yaitu persoalan - persoalan yang diperselisihkan ataudisengketakan; *Mushalih alaih*, yaitu hal-hal yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap lawannya untuk memutuskan perselisihan. Hal tersebut disebut juga dengan istilah badal al-shulhu; *Shighat ijab* dan *qabul* di antara dua pihak yang melakukan akad perdamaian.

²³ Ah. Azharuddin Lathif, Diana Mutia Habibaty, “Disparitas Penyelesaian Sengketa Jalur Litigasi Pada Polis Asuransi Syariah Dan Putusan Pengadilan”, Jurnal Legalisasi Indonesia, Vol. 16 No. 1, (2019):79.

²⁴ Nurhayati, “Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam”, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 3 No. 1, (2019):3.

Syarat para pihak yang melakukan perdamaian adalah, *Pertama*, Berakal sehat. Tidak sah suatu perdamaian yang dilakukan oleh orang gila atau anak-anak yang belum berakal, yang belum bisa membedakan antara yang baik dan buruk (*mumayyiz*); *Kedua*, Pihak-pihak yang melakukan al-shulhu tidak boleh masih berusia belum dewasa, baik keduanya atau salah satu pihak kalau sekiranya perdamaian yang akan mereka lakukan berkaitan dengan persoalan yang menimbulkan bahaya atau kerugian. *Ketiga*, Pelaksanaan al-shulhu dalam lapangan yang berkaitan dengan kehartabendaan pada anak-anak yang masih kecil, mestilah dilakukan oleh walinya, seperti ayahnya atau orang yang memeliharanya; dan *keempat*, Salah satu pihak yang melakukan akad itu bukanlah orang yang murtad. Syarat terakhir tersebut dikemukakan oleh mazhab Hanafiyah, sedangkan jumbuh ulama tidak memakai persyaratan tersebut.²⁵ Selain itu, dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 521 dijelaskan lebih lanjut terkait ketentuan Al Sulhu.

Menurut Said Agil Husein Al-Munawar hal yang berkaitan mengenai objek perdamaian harus memenuhi ketentuan, diantaranya:²⁶

- (a) Berupa harta benda, baik benda berwujud maupun tidak yang bisa dinilai, diserahkan, serta memiliki manfaat.
- (b) Dapat diketahui dengan jelas (tidak samar) sehingga tidak menimbulkan perselisihan baru dalam hal yang sama.

Para ahli hukum islam menyepakati bahwa persengketaan yang dapat diselesaikan hanya sengketa harta benda yang bisa dinilai dan sebatas hak manusia yang bisa diganti. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa perdamaian hanya diperbolehkan dalam konteks

²⁵ Havis Aravik, "Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Jalur Al-Shulhu Dan Jawatan Al-Hisbah", *Economica Sharia*, Vol. 1 No. 2, (2016):35-36.

²⁶ Nurhayati, "Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 3 No. 1, (2019):4.

muamalah, sedangkan hal yang melawan hak Allah tidak dapat diselesaikan.²⁷

Pelaksana perdamaian, pelaksanaan perjanjian perdamaian dapat dilakukan dengan dua cara, yang pertama melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi dapat dilaksanakan oleh para pihak secara mandiri ataupun melibatkan pihak ketiga sebagai penengah. Hal ini yang disebut dengan arbitrase atau dalam islam disebut dengan hakam. Sedangkan pelaksanaan proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dilakukan di pengadilan. Dalam undang-undang diatur bahwa sebelum melakukan perdamaian di meja pengadilan hakim wajib menganjurkan para pihak yang bersengketa untuk melakukan perdamaian terlebih dahulu, apabila proses perdamaian berhasil maka dibuatlah perjanjian damai oleh hakim. Selanjutnya para pihak dituntut untuk mematuhi perdamaian yang telah disepakati.²⁸

Ada tiga bentuk *shulh* untuk menyelesaikan permasalahan, yaitu:²⁹

- (a) *Pertama*, perdamaian yang dilakukan oleh para pihak, dimana ada salah satu pihak yang membenarkan gugatan dan mengakui kesalahannya sampai akhirnya permasalahan selesai. Perdamaian yang seperti itu diperbolehkan oleh jumbuh ulama.
- (b) *Kedua*, perdamaian yang dilakukan apabila pihak pertama menggugat kepada pihak kedua tentang suatu hal akan tetapi pihak kedua menyangkal atau mengingkari hal tersebut sampai akhirnya berdamai.
- (c) *Ketiga*, perdamaian dilakukan oleh kedua pihak dimana pihak pertama menggugat pihak kedua tentang suatu hal yang bersifat materil dan pihak kedua diam (tidak menyangkal ataupun membenarkan) atas gugatan yang dituduhkan.

²⁷ Nurhayati, “Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam”, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 3 No. 1, (2019):4.

²⁸ Nurhayati, “Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam”, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 3 No. 1, (2019):5.

²⁹ Abu Rokhmad, “Paradigma Hukum Islam dalam Penyelesaian Sengketa”, International Journal Ihya’ ‘Ulum Al-Din, Vol. 18 No. 1, (2016):59.

2) *Tahkim* (Arbitrase)

Arbitrase dalam islam biasa disebut dengan istilah “*tahkim*”, *tahkim* berasal dari kata *hakama*. Tahkim memiliki arti menjadikan seseorang sebagai penengah suatu permasalahan. Secara umum, *tahkim* mempunyai arti yang sama dengan arbitrase, yakni penyelesaian sengketa dengan memanggil seseorang (pihak ketiga) untuk dijadikan sebagai penengah kedua pihak yang berselisih sampai para pihak menyelesaikan permasalahannya secara damai. Pihak ketiga dapat disebut dengan *hakam*.³⁰

3) *Wilayat al qadha*

Lembaga negara yang berwenang menyelesaikan permasalahan atau pelanggaran ringan yang dapat diselesaikan tanpa melalui pengadilan disebut dengan *Al Hisbah*. *Al Mawardi* mengungkapkan bahwa kewenangan lembaga *hisbah* mengacu pada tiga hal, yaitu:³¹

- (a) Gugatan yang berkaitan dengan kecurangan dan pengurangan takaran.
- (b) Gugatan yang berkaitan dengan penipuan barang dagangan dan harga, seperti penjualan barang kadaluwarsa.
- (c) Gugatan yang berkaitan dengan penundaan pembayaran hutang padahal mampu membayarnya.

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa kekuasaan *al Hisbah* hanya sebatas pada pengawasan terhadap pelaksanaan *amar ma'ruf nahi munkar* (anjuran berbuat baik dan meninggalkan kejahatan).³²

Al Madzalim merupakan badan yang dibuat oleh pemerintah dan memiliki wewenang untuk membela orang yang teraniaya oleh pihak lain. Permasalahan seperti ini terkadang susah untuk diselesaikan oleh pengadilan biasa atau *hisbah*. Lembaga *Al Madzalim* memiliki wewenang untuk menyelesaikan perkara pelanggaran hukum yang sering kali diperbuat oleh

³⁰ Nurhayati, “Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam”, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 3 No. 1, (2019):5.

³¹ Nurhayati, “Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam”, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 3 No. 1, (2019):5-6.

³² Nurhayati, “Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam”, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 3 No. 1, (2019):5-6.

pejabat pemerintahan seperti kasus suap, korupsi dan kebijakan pemerintah yang merugikan masyarakat. seseorang yang memiliki wewenang menangani masalah ini disebut dengan *wali al Mudzalim atau al Nadlir*.

Al Qadha (Peradilan) secara bahasa berarti memutuskan atau menetapkan. *Al Qadha* adalah menetapkan hukum syara' pada suatu perkara untuk diselesaikan secara adil dan mengikat. Lembaga *Al Qadha* memiliki wewenang menyelesaikan permasalahan yang berkaitan dengan perkara keperdataan termasuk hukum keluarga (*al ahwal asy syakhshiyah*) dan perkara pidana (*jinayah*). Seseorang yang berwenang menangani masalah di pengadilan disebut dengan *qadhi* (hakim).³³

c. Penyelesaian sengketa letak batas tanah

Hal yang perlu dilakukan untuk menemukan letak batas sebidang tanah adalah dengan mengaitkan data administrasi pertanahan yang ada. Data yang diperlukan antara lain adalah:

1) Tanah yang belum bersertifikat

(a) Tanah Negara

Tanah negara ialah tanah dengan status haknya milik negara. Apabila ada perselisihan mengenai batas tanah antara pihak yang bersengketa dengan pihak yang menikmati tanah negara, hal yang dilakukan adalah bermusyawarah dengan mengaitkan data administrasi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), surat perjanjian dengan pihak lain, Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, dengan data lapang seperti batas tanah seperti batu, pohon atau patok pembatas lainnya.³⁴

(b) Tanah adat

Tanah adat adalah tanah yang secara keperdataan telah dimiliki seseorang sejak lahir, seperti halnya tanah bengkok dan tanah adat. Dalam

³³ Nurhayati, "Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam", Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 3 No. 1, (2019):6.

³⁴ Ruktisandi Sindu Abe, Aryani Witasari, "Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Pengukuran Ulang Tanah Sebagai Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora", Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2, (Semarang: Unnisula, 2019), 54-55.

dokumen C desa semua tanah tercatat secara administratif. Data-data yang digunakan dalam musyawarah ketika terjadi sengketa tanah antar pihak, diantaranya: Buku “C” Desa (buku register pertanahan), Petok “D” (surat keterangan kepemilikan tanah dari kepala desa atau camat), Girik, dan Kertas segel yang didalamnya berisi peristiwa atau perbuatan hukum yang berkaitan dengan bidang tanah tersebut, Data Administrasi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, surat perjanjian dengan pihak lain, Surat Keterangan Tanah, dan data lapang.³⁵

- 2) Tanah sudah bersertifikat
 - (a) Sertifikat sementara

Sertifikat sementara ialah sertifikat tanpa surat ukur dengan gambar bidang tanahnya berupa gambar situasi. Gambar situasi ini dapat dibuat oleh perangkat desa atau petugas pengukuran tanah dari kantor pertanahan. Gambar yang dihasilkan hanya dapat menunjukkan letak dan bentuk bidang tanah. Data-data berikut digunakan dalam musyawarah maupun lewat pengadilan ketika terjadi sengketa tanah antar pihak, diantaranya: Data administrasi sertifikat sementara, data administrasi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), surat perjanjian dengan pihak lain, Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, keterangan saksi, dan data lapang.³⁶

- (b) Sertifikat

Apabila bukti dari hak atas tanah sudah berupa sertifikat, maka gambar yang dilampirkan sudah berupa surat ukur. artinya gambar yang dihasilkan sudah diukur menggunakan metode

³⁵ Ruktisandi Sindu Abe, Aryani Witasari, “Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Pengukuran Ulang Tanah Sebagai Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora”, Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2, (Semarang: Unnisula, 2019), 55.

³⁶ Ruktisandi Sindu Abe, Aryani Witasari, “Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Pengukuran Ulang Tanah Sebagai Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora”, Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2, (Semarang: Unnisula, 2019), 56.

kadastral. Dengan menggunakan teknik pengukuran tersebut apabila suatu saat terjadi sengketa batas tanah, maka dapat dikembalikan ke keadaan semula, karena koordinat, panjang, lebar, dan jumlah luasan sudah termuat dalam titik-titik batas tersebut. Data berikut dapat digunakan apabila terjadi sengketa letak batas tanah, diantaranya: Data administrasi dari desa ataupun dari kantor pertanahan, peta pendaftaran, sertifikat hak milik, gambar ukur, serta data lapang.³⁷

3. Tinjauan Umum Tentang Mediasi

a. Mediasi

Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang bersikap netral dan bertindak sebagai perantara untuk memberi masukan atau saran kepada pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan masalah. Berbeda dengan arbitrase, dalam arbitrase para pihak harus menaati keputusan dari arbiter atau majelis arbitrase, seperti halnya dalam perkara di pengadilan. Sebaliknya, dalam mediasi para pihak tidak wajib menaati masukan atau saran dari mediator.³⁸

Pengertian Mediasi dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah cara penyelesaian perkara melalui perundingan untuk mendapat kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa yang difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah

³⁷ Ruktisandi Sindu Abe, Hj. Aryani Witasari, “Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Pengukuran Ulang Tanah Sebagai Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora”, dalam Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2, (Semarang: Unnisula, 2019) (Abd. Rahman, 2021), 56.

³⁸ Jimmy Joses Sembiring, Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase), (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2011), 28, https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=Wh_XAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=sengketa+buku&ots=fBX-s9-GOt&sig=nR7IGWWOBQSLvrfeinZaMf7kVSw&redir_esc=y#v=onepage&q=sengketa%20buku&f=false

badan Pertanahan Nasional, Kantor pertanahan sesuai kewenangannya atau mediator pertanahan.

Dalam PERMA Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, pengertian mediasi menurut pasal 1 huruf (a) adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh Mediator. Jadi dapat diambil kesimpulan bahwa mediasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui proses perundingan atau mufakat para pihak dengan dibantu oleh mediator sebagai pihak ketiga yang menengahi kedua belah pihak yang bersengketa guna mendapatkan kesepakatan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.³⁹

Beberapa permasalahan tentang tanah dapat ditangani dengan baik oleh Badan Pertanahan Nasional melalui jalur “mediasi”. Selain konsultasi dan negosiasi, mediasi termasuk salah satu dari banyaknya metode Alternatif Penyelesaian Sengketa di luar pengadilan. Dalam mediasi sengketa batas tanah, para pihak baik dari pihak pelapor maupun pihak terlapor diberi kesempatan untuk menyampaikan alasan kepentingannya. Apabila mediasi yang dilaksanakan para pihak gagal, maka dikembalikan lagi kepada para pihak untuk memilih menempuh jalur hukum atau cara lainnya.⁴⁰

Apabila saat proses mediasi berlangsung para pihak yang berselisih menyatakan tidak setuju menyelesaikan permasalahannya melalui lembaga mediasi, maka para pihak dapat memilih menyelesaikan permasalahannya melalui lembaga lain, seperti lembaga peradilan. Sengketa tanah yang diselesaikan secara mediasi biasanya ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional yang ada di Kabupaten/Kota.⁴¹

³⁹ Krisna Putra Adi, Johan, “Implementasi Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi

Dalam Perkara Perceraian Di Pengadilan Agama Selong”, *Juridica*, Vol.3 No. 2, (2022):8.

⁴⁰ 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):88

⁴¹ Afia Khoirruni, Asri Agustiwati, Ashinta Sekar Bidari, “Problematika Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia”, *Hospitaly*, Vol. 11 No. 1, (2022):349.

b. Tujuan dan Manfaat Mediasi

1) Tujuan Mediasi

Ada beberapa tujuan dari mediasi, diantaranya:

- (a) Menerima serta mempertimbangkan informasi dan argumen dari para pihak yang bersengketa maupun dari unsur lain.
- (b) Menjelaskan posisi hukum para pihak yang berselisih mengenai kelemahan dan kelebihan.
- (c) Memberi fasilitas kepada pihak-pihak yang berselisih dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui musyawarah.
- (d) Penentuan penyelesaian sengketa pertanahan.⁴²

2) Manfaat Mediasi

Berikut ini adalah manfaat penyelesaian sengketa melalui mediasi:

- (a) Waktu yang dibutuhkan relatif singkat dibandingkan dengan proses persidangan pada umumnya, sesuai dalam Pasal 3 Ayat (6) PERMA No 01 tahun 2016 disebutkan bahwa proses Mediasi berlangsung paling lama 30 (tiga puluh) hari dan dapat diperpanjang paling lama 30 (tiga puluh) hari berikutnya terhitung sejak berakhirnya waktu 30 hari yang pertama. Perpanjangan waktu Mediasi ini harus berdasarkan atas kesepakatan para pihak.
- (b) Memakan biaya yang cukup murah.
- (c) Para pihak dapat berpartisipasi langsung dalam proses penyelesaian sengketa.
- (d) Memberikan keputusan akhir *win-win solution* (saling menguntungkan) yang menjauhkan para pihak dari perselisihan atas putusan yang memaksa seperti putusan badan peradilan.⁴³

c. Mediator

Mediator adalah seseorang yang membantu para pihak menyelesaikan permasalahan dengan cara mengidentifikasi masalah yang disengketakan, memberikan pilihan-pilihan

⁴² Afia Khoirruni, Asri Agustiwi, Ashinta Sekar Bidari, "Problematika Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia", *Hospitaly*, Vol. 11 No. 1, (2022):349.

⁴³ Afia Khoirruni, Asri Agustiwi, Ashinta Sekar Bidari, "Problematika Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia", *Hospitaly*, Vol. 11 No. 1, (2022):349.

kepada para pihak, dan mempertimbangkan pilihan lain. Dalam melaksanakan tugasnya, mediator hanya memiliki wewenang untuk memberikan masukan atau menentukan prosedur mediasi dalam upaya penyelesaian sengketa. Mediator tidak mempunyai wewenang untuk menentukan keputusan, mereka hanya mengawasi jalannya proses mediasi sampai para pihak mencapai kesepakatan. Berikut ini adalah peran penting yang harus dilakukan mediator:⁴⁴

- 1) Melakukan pengkajian terhadap konflik;
- 2) Mengidentifikasi masalah dan kepentingan para pihak
- 3) Membuat agenda
- 4) Mengontrol dan mempermudah komunikasi
- 5) Membantu para pihak dalam proses bermusyawarah untuk mencapai kesepakatan
- 6) Membantu pihak yang bersengketa mengumpulkan informasi penting, dan memberi pilihan untuk mempermudah penyelesaian sengketa.
- 7) Mediator sebagai pihak yang bersikap netral bertugas melayani para pihak, dan berinteraksi dengan pihak yang bersengketa baik secara individu ataupun bersama. Selain itu mediator juga bertugas membawa para pihak pada tiga tahapan berikut ini:
 - (a) Menekankan para pihak untuk berkomunikasi secara terbuka
 - (b) Menjadikan komunikasi sebagai jembatan untuk saling pengertian satu sama lain (berdasarkan pendapat para pihak atas persengketaan, serta kekuatan dan kelemahan masing-masing)
 - (c) Menekankan pada timbulnya kesepakatan dalam penyelesaian sengketa.⁴⁵

Berdasarkan PERMA No. 1 tahun 2016, tugas Mediator adalah sebagai berikut:

- 1) Memperkenalkan diri dan memberi kesempatan kepada Para Pihak untuk saling memperkenalkan diri;
- 2) Menjelaskan maksud, tujuan, dan sifat Mediasi kepada Para Pihak;

⁴⁴ Abd. Rahman, dkk, “Pendekatan Sulh dan Mediasi Sebagai Alternatif Terbaik Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah”, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Vol. 7 No. 2, (2021), 967.

⁴⁵ Abd. Rahman, dkk, “Pendekatan Sulh dan Mediasi Sebagai Alternatif Terbaik Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah”, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Vol. 7 No. 2, (2021), 967.

- 3) Menjelaskan kedudukan dan peran Mediator yang netral dan tidak mengambil keputusan;
- 4) Membuat aturan pelaksanaan Mediasi bersama Para Pihak;
- 5) Menjelaskan bahwa Mediator dapat mengadakan pertemuan dengan satu pihak tanpa kehadiran pihak lainnya (kaukus);
- 6) Menyusun jadwal Mediasi bersama Para Pihak;
- 7) Mengisi formulir jadwal mediasi. h. memberikan kesempatan kepada Para Pihak untuk menyampaikan permasalahan dan usulan perdamaian;
- 8) Menginventarisasi permasalahan dan mengagendakan pembahasan berdasarkan skala prioritas;
- 9) Memfasilitasi dan mendorong Para Pihak untuk:
 - (1) Menelusuri dan menggali kepentingan Para Pihak;
 - (2) Mencari berbagai pilihan penyelesaian yang terbaik bagi Para Pihak; dan
 - (3) Bekerja sama mencapai penyelesaian;
- 10) Membantu Para Pihak dalam membuat dan merumuskan Kesepakatan Perdamaian;
- 11) Menyampaikan laporan keberhasilan, ketidakberhasilan dan/atau tidak dapat dilaksanakannya Mediasi kepada Hakim Pemeriksa Perkara;
- 12) Menyatakan salah satu atau Para Pihak tidak beriktikad baik dan menyampaikan kepada Hakim Pemeriksa Perkara;
- 13) Tugas lain dalam menjalankan fungsinya

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan biasanya ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertindak sebagai mediator dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi. BPN termasuk lembaga pemerintah non-kementerian yang bekerja di bidang pertanahan. BPN dalam penyelesaian sengketa tanah atas dasar inisiatif dari Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya, atau inisiatif pihak yang bersengketa.⁴⁶

⁴⁶ Afia Khoirruni, Asri Agustiwati, Ashinta Sekar Bidari, "Problematika Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia", *Hospitaly*, Vol. 11 No. 1, (2022):349.

d. Faktor Pendukung dan Penghambat Pelaksanaan Mediasi

1) Faktor pendorong

Iktikad baik dari para pihak menjadi faktor pendukung efektifitas dalam proses penyelesaian mediasi. Mediator selaku pihak ketiga membantu para pihak dalam menyelesaikan perselisihan. Disamping itu, kedua belah pihak yang bersengketa juga harus memiliki iktikad baik untuk mengakhiri masalah tanpa ada tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Selain itu, faktor pendukung keberhasilan proses mediasi adalah para pihak mau menerima masukan atau saran dari pihak ketiga (mediator), sebab masukan dan saran yang diberikan bertujuan untuk mendamaikan kedua pihak sehingga mencapai kesepakatan.⁴⁷

Faktor pendukung lainnya yaitu sikap netral (tidak memihak siapapun) dari pihak ketiga (mediator), keberhasilan mediasi juga tidak lepas mediator yang memiliki wawasan yang luas mengenai hukum pertanahan, serta keterampilan yang dimiliki mediator saat proses mediasi berlangsung.⁴⁸

2) Faktor Penghambat

Faktor yang menjadi penghambat pelaksanaan proses mediasi dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan adalah emosi dari para pihak yang masih ingin mempertahankan hak-haknya. Selain itu, kuasa hukum dari pihak juga menjadi faktor penghambat jalannya proses mediasi karena ada beberapa kuasa hukum yang lebih memilih memenangkan perkara di meja pengadilan. Ada juga faktor lain yaitu tidak adanya partisipasi dari salah satu pihak dalam proses mediasi, hal ini menjadikan tidak efektifnya penyelesaian sengketa pertanahan. Dalam penyelesaian sengketa batas

⁴⁷ Wawan Susilo, "Problematika Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi Oleh Kantor Kementerian Agrarian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Probolinggo", *Jurnal IUS*, Vol. 7 No. 1, (2019):78.

⁴⁸ Wawan Susilo, "Problematika Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi Oleh Kantor Kementerian Agrarian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Probolinggo", *Jurnal IUS*, Vol. 7 No. 1, (2019):78.

tanah yang menjadi hambatan adalah kesulitan meneliti data pada sertifikat lama.⁴⁹

e. Tata cara penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 4 huruf a dan b bahwa proses penyelesaian sengketa dan konflik melalui mediasi dilakukan atas dasar:

- 1) Inisiatif dari Kementerian
- 2) Aduan masyarakat
- 3) Setelah Badan Pertanahan Nasional menerima surat pengaduan dari salah satu pihak yang berselisih, langkah selanjutnya adalah melakukan pengkajian, pemeriksaan lapangan dan pemaparan. Mediasi akan dilanjutkan apabila hasil pemeriksaan memenuhi syarat.
- 4) Apabila setelah dilakukan pengkajian dan studi lapangan ternyata ditemukannya fakta-fakta yang tidak masuk akal, maka hal itu bukan wewenang dari badan pertanahan.
- 5) Mediator akan memberikan waktu 30 hari kepada para pihak yang berselisih untuk menjadwalkan ulang pelaksanaan mediasi apabila upaya pertama gagal menyelesaikan masalah dan para pihak merasa belum puas.
- 6) Apabila proses mediasi berhasil, maka dibuatlah surat perjanjian damai. Akan tetapi, jika pelaksanaan mediasi gagal maka mediator mengarahkan untuk menempuh jalur litigasi (pengadilan).⁵⁰

B. Penelitian Terdahulu

Skripsi yang ditulis oleh Aprilia Tri Wahyuni (2013) dengan judul “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta”. Bermula dari tingginya kebutuhan tanah dengan ketersediaan bahan yang terbatas merupakan salah satu faktor penyebab timbulnya

⁴⁹ Wawan Susilo, “Problematika Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi Oleh Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Probolinggo”, *Jurnal IUS*, Vol. 7 No. 1, (2019):79.

⁵⁰ Hamidi, Moh Abdul Latif, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional”, *Yudisia : Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam*, Vol. 12 No. 1, (2021):51.

sengketa pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan penanganan yang intensif dalam menyelesaikan masalah pertanahan, terutama penyelesaian tanah jalur mediasi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Dalam penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan penyelesaian sengketa lewat jalur mediasi, permasalahan yang dihadapi dalam proses mediasi, upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, serta tindak lanjut hasil mediasi. Berdasarkan penelitian yang dilakukan dapat diketahui bahwa penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mengacu pada Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011. Selanjutnya hambatan yang ditemui adalah alternatif penyelesaian sengketa tidak disetujui oleh kedua pihak, kurang tertibnya administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, serta tidak adanya iktikad baik dari para pihak yang bersengketa. Yang terakhir mengenai tindak lanjut hasil mediasi, hasil mediasi berujung damai lalu dikeluarkanlah surat perjanjian.⁵¹

Skripsi yang ditulis oleh Friskylia Lisma Uli Tamba (2020) dengan judul “Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru”. Bermula dari Penyelesaian sengketa tanah dengan jalur mediasi diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan mengenai tanah, Tetapi fakta di lapangan banyak mediasi yang tidak berhasil seperti yang terjadi di Kota Pekanbaru. Metode penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Dalam penelitian ini membahas mengenai proses pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, serta faktor penghambat dalam proses mediasi. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Friskylia Lisma Uli Tamba, dapat diketahui bahwa penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi sudah disepakati oleh kedua belah pihak, akan tetapi dalam pelaksanaannya ada salah satu pihak yang tidak hadir dalam proses mediasi. Faktor penghambat yang ditemukan dalam pelaksanaan proses mediasi adalah ketidakhadiran pihak terlapor dikarenakan kelalaian dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam mengirim surat panggilan sehingga tidak sampai ke tangan pihak terlapor. Surat panggilan selanjutnya diberikan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru secara langsung dan sudah diterima pihak terlapor, akan tetapi pihak

⁵¹ Aprilia Tri Wahyuni, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta*, (Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, 2013)

terlapor memutuskan untuk tidak melanjutkan sidang mediasi dan memilih untuk menyelesaikan sengketa di pengadilan.⁵²

Skripsi yang ditulis oleh Muhammad Afdhal Sit (2021) “Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar”. Bermula dari Kebutuhan tanah yang penting dalam kehidupan manusia tidak menjadikan seseorang dengan mudah menguasai tanah. Hal ini yang sering menjadi akar penyebab munculnya pesengketaan mengenai tanah. Desa Berabung Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar termasuk salah satu desa yang telah teridentifikasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar dari berbagai titik konflik yang ada. Masalah yang terjadi di Desa Berabung menyangkut 5 (lima) pihak yang memegang sertifikat hak atas tanah. Tanah dengan luas tanah 44x38M2 tersebut adalah milik 5 (lima) pihak pemegang sertifikat tanah tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Dalam penelitian ini membahas mengenai kesesuaian penyelesaian sengketa yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Aceh Besar dengan undang-undang dan hasil penyelesaian sengketa tanah di Kantor BPN Kabupaten Aceh Besar. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Afdhal Sit, dapat diketahui bahwa penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Berabung sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya, hasil dari pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah oleh Kantor BPN Kabupaten Aceh Besar dapat dijadikan dasar pemberian hak milik kepada okupasi tanah di Desa Berabung setelah ditindak lanjuti dengan pembuatan surat pelepasan Hak Atas Tanah.⁵³

Skripsi yang ditulis oleh Riki Ardiyanto (2021) dengan judul “Sengketa Pengukuran Tanah (Studi Kasus Desa Jleper Kecamatan Mijen Kabupaten Demak)”. Awal permasalahan terjadi ketika ada salah satu pihak yang tidak terima akan hasil dari pengukuran tanah yang telah dilakukan karena tidak sesuai dengan sertifikatnya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Dalam penelitian ini membahas mengenai proses pelaksanaan pengukuran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Demak, dan bagaimana pandangan hukum islam dalam mengatasi persoalan tersebut. Berdasarkan penelitian yang telah

⁵² Friskyliya Lisma Uli Tamba, *Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru*, (Skripsi, Universitas Islam Riau Pekanbaru, 2020).

⁵³ Muhammad Afdhal Sit, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar*, (Skripsi, UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh, 2021)

dilakukan oleh Riki Ardiyanto dapat diketahui bahwa langkah yang diambil BPN untuk menyelesaikan sengketa tanah adalah dengan cara musyawarah. Selanjutnya mengenai akibat hukum kesalahan pengukuran tanah akan berujung sengketa antar pemilik tanah. Sedangkan menurut pandangan hukum Islam dalam menyelesaikan sengketa tanah harus hati-hati untuk menentukan status hukum tanah.⁵⁴

Skripsi yang ditulis oleh Norma Hayati (2021) dengan judul “Penyelesaian Sengketa Lahan antara Pemilik Tanah dengan Pt. Itdc (Indonesia Tourism Development Corporation) untuk Pembangunan Sirkuit Motor Gp di KEK (Kawasan Ekonomi Khusus) Mandalika Lombok Tengah”. Daerah NTB khususnya Lombok Tengah masih sering dijumpai permasalahan mengenai pertanahan terkait dengan Pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Dalam penelitian ini membahas mengenai penyelesaian sengketa yang timbul antara PT. ITDC dengan pemilik lahan dan kendala apa saja yang muncul ketika proses penyelesaian sengketa. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh Norma Hayati, ditemukan bahwa penyelesaian sengketa diselesaikan dengan jalur litigasi dan non-litigasi. Penyelesaian melalui jalur litigasi ditangani oleh lembaga peradilan dan jalur non-litigasi melalui lembaga BUMN atau PT. ITDC itu sendiri. Selanjutnya mengenai kendala yang didapat ketika proses penyelesaian sengketa adalah legalitas kepemilikan yang masih samar dan keterlibatan lembaga swadaya masyarakat yang memperumit masalah.⁵⁵

Jurnal yang ditulis oleh Hamidi dan Moh Abdul Latif (2021) dengan judul “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional”. Bermula dari Permasalahan mengenai tanah di Madura termasuk permasalahan yang rumit terutama yang menyangkut dengan masyarakat umum, kepentingan pribadi, dan badan hukum. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Dalam penelitian ini membahas mengenai tata cara penyelesaian sengketa tanah di Madura dengan jalur mediasi oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional), serta cara seorang mediator

⁵⁴ Riki Ardiyanto, *Sengketa Pengukuran Tanah (Studi Kasus Desa Jleper Kecamatan Mijen Kabupaten Demak)*, (Skripsi, IAIN Kudus, 2021)

⁵⁵ Norma Hayati, *Penyelesaian Sengketa Lahan antara Pemilik Tanah dengan Pt. Itdc (Indonesia Tourism Development Corporation) untuk Pembangunan Sirkuit Motor Gp di KEK (Kawasan Ekonomi Khusus) Mandalika Lombok Tengah*, (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Mataram, 2021)

dalam menyelesaikan sengketa tanah. Berdasarkan penelitian yang dilakukan, dapat diketahui bahwa mekanisme yang dilakukan BPN dalam menangani sengketa pertanahan di Madura yang pertama adalah menerima surat aduan dari salah satu pihak yang bersengketa, kemudian BPN menganalisa atau mengkaji surat aduan yang masuk, dan yang terakhir pemanggilan camat, kepala desa, ataupun tokoh masyarakat untuk dimintai keterangan tentang kasus pertanahan tersebut. Selanjutnya cara mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah di wilayah Madura yang pertama adalah pemanggilan kedua pihak yang berselisih, kemudian dilakukan upaya mediasi, dan yang terakhir apabila mediasi dinyatakan berhasil maka dikeluarkanlah surat perjanjian damai, namun apabila mediasi gagal seorang mediator dapat mengarahkan penyelesaian sengketa lewat jalur lain seperti jalur litigasi.⁵⁶

Jurnal yang ditulis oleh Umiyati (2019) dengan judul “Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Yang Didasarkan Pada Alat Bukti Sertipikat Melalui Alternative Dispute Resolution”. Sengketa batas tanah dapat terjadi ketika ada perbedaan pendapat para pihak mengenai batas suatu tanah. Permasalahan mengenai tanah dapat diselesaikan melalui pengadilan dan non-pengadilan, namun masih banyak masyarakat yang memilih menggunakan jalur pengadilan untuk mengakhiri masalahnya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Dalam penelitian ini membahas mengenai alasan menggunakan Alternative Dispute Resolution dalam penyelesaian sengketa batas tanah, dan konsep penyelesaian sengketa batas tanah melalui Alternative Dispute Resolution. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh Umiyati, ditemukan bahwa penyelesaian melalui jalur Alternative Dispute Resolution dirasa lebih menguntungkan disbanding dengan jalur litigasi. Selanjutnya mengenai konsep penyelesaian sengketa melalui Alternative Dispute Resolution adalah dimana para pihak yang berselisih terlibat langsung dalam penyelesaian sengketa atau melibatkan pihak ketiga sebagai penengah.⁵⁷

Prosiding yang ditulis oleh Yanua Hirma Rayi dan Denny Suwondo (2021) dengan judul “Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang”.

⁵⁶ Hamidi, Moh Abdul Latif, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional”, Yudisia: Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam, Vol.12 No. 1, (2021).

⁵⁷ Umiyati, “Penyelesaian Sengketa Batas Tanah yang Didasarkan pada Alat Bukti Sertifikat Melalui Alternative Dispute Resolution”, Jurnal Spektrum Hukum, Vol. 16 No. 2, (2019).

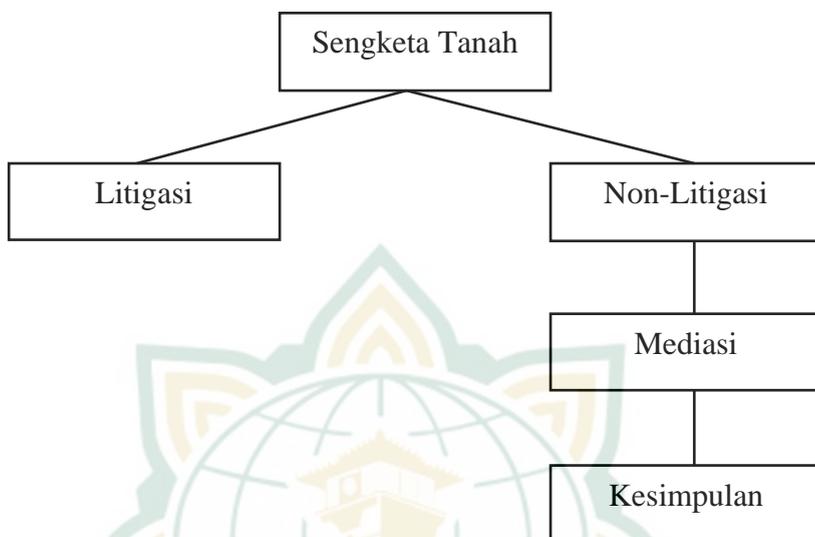
permasalahan mengenai tanah meruoakan isu yang sering muncul dari dulu sampai sekarang seiring dengan berkembangnya zaman. Akan tetapi semua permasalahan tersebut dapat diselesaikan secara baik-baik. Metode penelitian dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Dalam penelitian ini membahas mengenai prosedur serta faktor penghambat proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, selain itu juga membahas mengenai strategi yang dilakukan oleh seksi dalam sengketa, konflik, dan perkara di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang. Berdasarkan penelitian yang dilakukan, ditemukan bahwa mekanisme mediasi dalam penanganan perkara sengketa tanah mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian Kasus Pertanahan. Yang menjadi faktor penghambat dalam proses penyelesaian perkara adalah dari sumber daya manusia dan kesadaran masyarakatnya. Selanjutnya mengenai strategi seksi dalam sengketa, konflik, dan perkara dalam menangani permasalahan ini adalah meningkatkan kualitas sumber daya manusia dan mengadakan kegiatan sosialisasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan ataupun pihak terkait.⁵⁸

Dari beberapa penelitian yang telah diuraikan, penulis menyimpulkan bahwa persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah sama-sama menggunakan metode penelitian kualitatif dan sama-sama mengkaji masalah yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi. Sedangkan perbedaannya terletak pada permasalahan yang menjadi objek kajian penelitian. Kajian penelitian ini lebih memfokuskan pada mekanisme penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Desa Maguan dan faktor pendukung keberhasilan suatu mediasi. Oleh karena itu, tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan mekanisme penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Desa Maguan serta faktor pendukung keberhasilan suatu mediasi.

C. Kerangka Berpikir

Berdasarkan kajian teori yang telah diuraikan diatas, maka peneliti dalam penelitian ini menyusun kerangka berfikir yang bertujuan untuk memudahkan peneliti dalam melakukan sebuah penelitian. Dengan adanya kerangka berfikir maka tujuan penelitian akan lebih mudah dan terkonsep.

⁵⁸ Yanua Hirma Rayi, Denny Suwondo, "Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang", Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 5, (Semarang: Unnisula, 2021).

Gambar 2.1. Kerangka berfikir penelitian

Sengketa tanah banyak terjadi di Indonesia. Penyelesaiannya bisa dengan cara litigasi maupun non-litigasi. Tetapi sebagian besar masyarakat lebih memilih untuk melakukan penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan). Dari beberapa alternatif penyelesaian sengketa, pihak yang bersengketa lebih memilih untuk melakukan penyelesaian jalur mediasi yang dirasa sangat efektif dalam menyelesaikan masalah sengketa batas tanah. Penelitian terkait dengan proses penyelesaian tersebut kemudian dianalisis berdasarkan hukum islam dan hukum positif yang ada di Indonesia.