

**IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI  
MEDIASI DI BPN KOTA PALEMBANG**



**Diajukan Sebagai Prasyarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh**

**SAKINA ULFA DESATI**

**02011381621373**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**PALEMBANG**

**2021**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PALEMBANG

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : SAKINA ULFA DESATI  
NIM : 02011381621373  
Program Studi/Program Kekhususan : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI

IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI  
MEDIASI DI BPN KOTA PALEMBANG

Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif  
pada tanggal 26 Januari 2021 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya

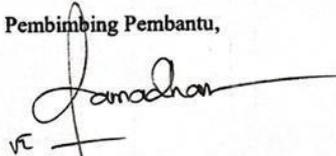
Mengesahkan,

Pembimbing Utama,



Sri Handayani, S.H., M.Hum.  
NIP.197002071996032002

Pembimbing Pembantu,



Vegitya R Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M.  
NIP. 198306272006042003

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya



Dr. Febrina, S.H., M.S  
NIP.196201311989031001

## SURAT PERNYATAAN

Nama Mahasiswa : Sakina Ulfa Desati  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011381621373  
Tempat/Tgl. Lahir : Palembang, 14 Desember 1998  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi maupun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak membuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 2021



Sakina Ulfa Desati

NIM. 02011381621373

**MOTTO:**

**“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”**

**-QS Al-Baqarah: 286**

**“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan, sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”**

**-QS Al-Insyirah: 5-6**

**“Maka apabila engkau telah selesai (dari suatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain)”**

**-QS Al-Insyirah: 7**

**Skripsi ini dipersembahkan kepada:**

- **Allah SWT**
- **Kedua Orang tua tercinta**
- **Mbak dan adikku tersayang**
- **Keluarga-keluarga tersayang**
- **Sahabat dan Teman-Teman**
- **Almamater FH UNSRI**

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

*Bismillahirrahmanirrahim.*

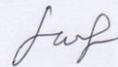
Dengan menyebut nama Allah Subhanahu Wa Ta'ala Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang, penulis bersyukur dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi di BPN Kota Palembang”**. Penulisan skripsi ini dibuat untuk memenuhi persyaratan mengikuti ujian komprehensif guna memperoleh gelar sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada Ibu Sri Handayani, S.H.,M.Hum selaku pembimbing utama dan Ibu Vegitya R Putri S.H.,S.Ant.,LL.M selaku pembimbing pembantu yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis dalam skripsi ini.

Akhir kata, penulis harap kiranya skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembacanya dan menjadi bahan masukan yang bermanfaat bagi kita semua. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, dengan demikian penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak yang sifatnya membangun untuk kesempurnaan dimasa yang akan datang.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Palembang, 2021



Sakina Ulfa Desati

## UCAPAN TERIMAKASIH

Bismillahirrahmanirrahim.

Alhamdulillah pada kesempatan yang berbahagia ini setelah melalui proses yang sangat panjang penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini, penulis ingin mengucapkan puji dan syukur serta terimakasih penulis kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah melimpahkan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, serta atas dukungan dan bantuan dari yang terhormat Ibu Sri Handayani, S.H.,M.Hum selaku pembimbing utama dan Ibu Vegitya R Putri S.H.,S.Ant.,LL.M selaku pembimbing pembantu yang telah bersedia membimbing saya tanpa lelah, memberikan saya nasehat, kritik, saran serta pengarahan yang sangat berguna dan yang baik bagi penulis dalam melakukan penelitian skripsi. Dengan terwujudnya skripsi ini tidak terlepas dari dukunga, doa dan bantuan dari berbagai pihak, sebagai rasa syukur maka dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan tulus terimakasih dari lubuk hati yang terdalam kepada:

1. Allah SWT, Tuhan pencipta alam yang paling mulia atas limpahan berkat dan karunia yang sangat luar biasa yang telah diberikan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Kedua orang tua saya Ibunda Sugiastuti dan Ayahanda Zulkifli Saleh yang tercinta dan tersayang yang telah memberikan perhatian, cinta, semangat, kasih sayang, kekuatan, dukungan, hiburan, menemani, serta

doa yang tak henti-hentinya mengalir disetiap langkah demi kelancaran dan kesuksesan peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.

3. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaf, MSCE selaku Rektor Universitas Sriwijaya beserta segenap unsur pimpinan Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Mada Apriandi Zuhir, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Ibu Sri Turatmiyah S.H.,M,Hum., selaku Kepala Bagian Program Kekhususan Hukum Perdata.
9. Ibu Sri Handayani, S.H.,M.Hum., selaku pembimbing utama yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan, masukan dalam perbaikan skripsi ini hingga dapat diselesaikan dengan baik.
10. Ibu Vegitya R Putri S.H.,S.Ant.,LL.M selaku pembimbing pembantu yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan, masukan dalam perbaikan skripsi ini hingga dapat diselesaikan dengan baik.
11. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang telah mendidik, membimbing dan memberikan ilmu yang bermanfaat selama perkuliahan.

12. Staff Akademik, Staff Pegawai Perpustakaan, Kemahasiswaan dan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan pelayanan terbaik saat penulis mencari bahan hukum dan pengurusan administrasi dalam penulisan skripsi ini selama masa perkuliahan.
13. BPN Kota Palembang, Ibu Trijasawati S.H., Ibu Rika Efrina S.E., M.Si., Ibu Novi Armita S.H., Ibu Maya dan Bapak Iman yang telah bersedia membantu penulis dalam memperoleh data skripsi ini.
14. Mbakku tersayang mbak Nadia Laras Asih yang telah memberikan perhatian, semangat, kasih sayang, motivasi, kekuatan, hiburan, dukungan, bantuan, serta doa yang tak henti-hentinya mengalir disetiap langkah demi kelancaran dan kesuksesan peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
15. Adikku tersayang (Alm) Khaled Fauzi Legawa yang telah membuat saya kuat dan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini, walaupun akhirnya kita tidak dapat berjumpa lagi.
16. Mypoo tersayang Eren prayogo yang telah menemani, memberikan perhatian, dukungan, semangat, hiburan, kekuatan, bantuan, serta doa yang tak henti-hentinya mengalir disetiap langkah demi kelancaran dan kesuksesan peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
17. Kemudian keluarga yang saya sayangi yang telah memberikan dukungan semangat dan doa untuk saya untuk tidak mudah menyerah dan selalu berusaha yang telah dilakukan untuk saya sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini.

18. Sahabat-sahabatku yang selalu memberikan motivasi dan dukungan serta berjuang bersma-sama dalam menyelesaikan skripsi ini.
19. Sahabat dan teman-teman terbaik dan tersayang saya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, yang telah memberikan semangat dan bantuan selama pengerjaan skripsi ini.
20. Serta semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penulisan skripsi ini.

Semoga ALLAH SWT senantiasa membalas semua kebaikan yang telah diberikan.

Palembang, 2021

Sakina Ulfa Desati

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>UCAPAN TERIMAKASIH.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Ruang Lingkup Penelitian .....	8
F. Kerangka Teori .....	9
G. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian .....	20
2. Pendekatan penelitian .....	21
3. Lokasi Penelitian .....	22
4. Sumber Data .....	22
5. Teknik Pengumpulan Data .....	24
6. Teknik Analisis Data .....	24
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	25
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>26</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	26
1. Pengertian Tanah .....	26
2. Pendaftaran Tanah .....	27
3. Jenis-jenis Hak Atas Tanah .....	27
B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah .....	34
1. Pengertian Sengketa Tanah .....	34

2. Jenis-jenis Sengketa Tanah.....	36
3. Faktor Terjadinya Sengketa Tanah.....	41
C. Tinjauan Umum Tentang Mediasi.....	43
1. Pengertian Mediasi .....	43
2. Mediator.....	45
3. Tujuan dan Manfaat Mediasi.....	46
4. Prinsip-prinsip Mediasi.....	47
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>49</b>
A. Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 .....	49
1. Penerapan PERMEN Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 di BPN Kota Palembang.....	58
2. Penyelesaian Kasus Pertanahan di BPN Kota Palembang .....	59
3. Prosedur Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah Melalui Mediasi di BPN Kota Palembang.....	66
B. Hambatan dalam proses Penyelesaian Kasus Pertanahan oleh mediator di BPN Kota Palembang.....	72
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>76</b>
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>78</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

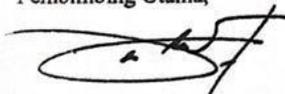
Nama : Sakina Ulfa Desati  
Nim : 02011381621373  
Judul : Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di BPN  
Kota Palembang

#### ABSTRAK

Tanah menjadi salah satu bagian terpenting dalam pembangunan negara, berlangsungnya perkembangan kehidupan manusia, dan sebagai modal penyelenggaraan kehidupan bernegara, karena pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, tanah menjadi objek yang sering kali di perselisihkan atau menjadi sengketa antara manusia. Sengketa tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah yuridis empiris dengan tipe penelitian kualitatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan kasus. Teknik pengumpulan data penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan dan wawancara langsung. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah melalui mediasi telah sesuai dengan PERMEN Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Faktor penghambat penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di BPN Kota Palembang, yaitu rendahnya tingkat partisipasi pihak yang bersengketa dalam penyelesaian sengketa tanah, pihak-pihak bersangkutan dengan sengketa tanah yang tidak mempunyai itikad baik dalam proses mediasi, kurang lengkapnya data yang dimiliki oleh para pihak yang bersengketa, dan kurangnya Sumber Daya Manusia sebagai mediator di Kantor Pertanahan Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan.

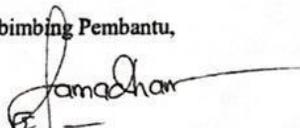
**Kata Kunci:** *Mediasi sengketa tanah, BPN Kota Palembang*

Pembimbing Utama,



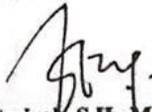
**Sri Handayani, S.H., M.Hum.**  
NIP.197002071996032002

Pembimbing Pembantu,



**Vegitva R Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M.**  
NIP.198306272006042003

Ketua Bagian Hukum Perdata



**Sri Turatmivah, S.H., M.Hum.**  
NIP.196511011992032001

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan permukaan bumi yang terdapat pada lapisan paling atas yang menjadi unsur utama suatu negara.<sup>1</sup> Dalam kehidupan sehari-hari tanah merupakan bagian dari bumi yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan makhluk hidup, termasuk manusia. Untuk menjalani kehidupan seseorang atau suatu badan hukum memerlukan tanah untuk menjalankan kegiatan sehari-hari atau sebagai tempat tinggal. Dibutuhkan tanah untuk membangun sebuah rumah menjadi tempat tinggal. Hal tersebut menjadikan tanah sebagai kebutuhan pokok manusia.<sup>2</sup> Tanah menjadi salah satu bagian terpenting dalam pembangunan negara, berlangsungnya perkembangan kehidupan manusia, dan sebagai modal penyelenggaraan kehidupan bernegara demi terwujudnya kemakmuran serta kesejahteraan rakyat. Pentingnya arti tanah bagi masyarakat karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah.<sup>3</sup> Maka dari itu demi terwujudnya kemakmuran serta kesejahteraan rakyat dalam memanfaatkan dan menggunakan tanah harus dilaksanakan dengan bijaksana dan dalam pengelolaannya dijalankan oleh negara. Negara Indonesia yang merupakan negara hukum, berdasarkan bunyi pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum yang bermakna bahwa segala

---

<sup>1</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 3.

<sup>2</sup> Angger sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas jangan beli tanah sengketa*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015, hlm. 4.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 1.

aspek kehidupan dalam kemasyarakatan kenegaraan dan pemerintahan harus berdasarkan hukum. Oleh karena itu penguasa, pemilik, pengguna ataupun pemanfaat tanah memperoleh perlindungan hukum dari pemerintah terhadap hak milik atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat berdasarkan bukti yang sah.<sup>4</sup> Karena pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, tanah menjadi objek yang sering kali di perselisihkan atau sengketa antara manusia, perselisihan sering kali terjadi karena kebutuhan manusia akan tanah yang semakin meningkat tetapi persediaan tanah relatif tetap. Masyarakat akan selalu berhubungan dengan sengketa hukum atas tanah yang menjadi permasalahan dasar dibidang tanah. Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan Sengketa tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Jika terjadi perselisihan dalam masyarakat mengenai sengketa tanah, pihak yang bersengketa dan pihak yang berwenang menangani permasalahan tersebut dan menyelesaikannya dengan berbagai macam cara. Penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Dalam proses penyelesaian sengketa melalui litigasi berarti penyelesaian sengketa melalui pengadilan<sup>5</sup>, merupakan sarana terakhir bagi para pihak yang bersengketa setelah proses penyelesaian melalui non litigasi tidak membuahkan hasil. Penyelesaian non litigasi berarti penyelesaian di luar badan peradilan. Sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua orang atau lebih yang sama mempunyai kepentingan atas status hak objek tanah antara satu atau

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 3.

<sup>5</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Panduan mengurus sertifikat & penyelesaian sengketa tanah*, Jakarta: Bhuana ilmu komputer kelompok gramedia, 2019, hlm. 167.

beberapa objek tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum tertentu bagi para pihak.

Penyelesaian sengketa melalui non litigasi (luar pengadilan) ini bisa bermacam-macam cara, seperti menempuh jalur:

1. Konsiliasi: suatu tindakan dengan konsiliasi (perdamaian) yang dilakukan antara satu pihak dengan pihak yang lain yang bersengketa.
2. Mediasi: penyelesaian sengketa dibantu oleh mediator (penghubung) dan berfungsi sebagai penengah yang netral, dan penyelesaian yang baik untuk semua pihak (*win win solution*).
3. Instansi yang berkompeten: penyelesaian sengketa melalui lembaga berkompeten dalam bidang pertanahan, yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.
4. Arbitrase: penyelesaian sengketa yang dimana para pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan permasalahan dengan bebas memilih lembaga untuk mencari keadilan tanpa harus memilih lembaga tertentu.<sup>6</sup>

Mediasi adalah alternatif penyelesaian sengketa yang utama dan arbitrase digunakan bila dalam proses mediasi ada satu atau lebih masalah belum terselesaikan. Hasil akhir dari mediasi (Nota Kesepakatan) dilaksanakan dan ditandatangani oleh para pihak yang merefleksikan bagian-bagian yang telah menjadi keputusan yang berhasil dan dianggap telah selesai.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 167-181.

<sup>7</sup> Nia Kurniati, Mediasi-Arbitrase untuk sengketa tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol 18 No. 3, 2016, hlm. 215.

Di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan memuat mediasi yaitu cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

BPN (Badan Pertanahan Nasional) sebagai mediator melaksanakan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan melalui mediasi. Menurut data dari BPN Kota Palembang kasus sengketa tanah melalui mediasi dalam Tahun 2019 terdapat kurang lebih 72 (tujuh puluh dua) kasus. Dalam 1 bulan rata-rata dapat diselesaikan hanya 1 kasus melalui mediasi, hal ini terjadi karena penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi melibatkan kedua belah pihak yang bersengketa, ini dapat terjadi apabila di antara kedua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk melakukan mediasi, sulitnya mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa, dan ada yang memilih melanjutkan ke jalur pengadilan.<sup>8</sup>

Masih banyaknya kasus sengketa tanah yang belum bisa diselesaikan, karena terdapat banyak kendala dimana salah satu pihak yang bersengketa tidak sepakat untuk melakukan mediasi, masyarakat yang kurang memahami proses pengaduan perselisihan dan sengketa tanah,<sup>9</sup> para pihak-pihak yang bersengketa tidak memiliki bukti-bukti kepemilikan tanah yang sah,<sup>10</sup> dan saat dilakukan mediasi salah satu pihak yang bersengketa tidak hadir sehingga mediasi batal.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Laporan Triwulan Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang tahun 2019.

<sup>9</sup> Raja Adil Siregar, 2020, "Tanah sengketa di ukur BPN, warga Palembang angkat bambu runcing", <https://news.detik.com/berita/d-4876746/tanah-sengketa-diukur-bpn-warga-palembang-angkat-bambu-runcing>, (25 maret 2020 pukul 09.00).

<sup>10</sup> Sripoku.com, 2020, "Tuntut sengketa tanah di alang-alang lebar, warga dtangi kantor BPN untuk minta keterangan",

Menyikapi penyebab-penyebab yang dikemukakan diatas mengakibatkan banyaknya kasus sengketa tanah yang belum dapat diselesaikan dengan cepat atau mengalami banyak hambatan terkhusus bagi pihak penyelenggara mediasi yaitu Badan Pertanahan Nasional kota Palembang. Tentu saja hal ini perlu mendapat perhatian yang serius agar kasus penyelesaian sengketa tanah dapat diselesaikan secara tuntas serta berkeadilan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan Sengketa tanah. Diharapkan dengan berpedoman pada peraturan diatas masyarakat dapat memahami prosedur pengaduan proses sengketa tanah, pihak-pihak yang bersengketa harus memiliki bukti-bukti yang sah atas kepemilikan tanah, BPN selaku mediator dapat memfasilitasi kedua belah pihak yang bersengketa dengan baik sesuai dengan prosedur serta perundang-undangan yang berlaku.

Kasus penyelesaian sengketa tanah seharusnya penerapannya berdasarkan dan sesuai pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan, melalui mediasi dengan cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya.

---

<https://palembang.tribunnews.com/2020/02/14/video-tuntut-sengketa-tanah-di-alang-alang-lebarwarga-datangi-kantor-bpn-untuk-minta-keterangan>, (diakses pada 25 maret pukul 09.15)

<sup>11</sup> Sumeks.co, 2020, "Mediasi gagal, warga tanjung agung kecewa", <https://sumeks.co/serobot-lahan-warga-hadang-petugas-dengan-bambu-runcing/>, (diakses pada 25 maret 2020 pukul 09.25).

Mediator adalah pihak yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa atau konflik tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

Penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan berdasarkan:

- a. Inisiatif dari kementerian; atau
- b. Pengaduan masyarakat.

BPN selaku mediator dalam penyelesaian sengketa tanah menjadi pihak yang netral dan sebagai penengah untuk menempuh penyelesaian yang baik bagi para pihak yang bersengketa.

Agar mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku perlu dilakukan pengkajian tahapan tentang penyelesaian kasus pertanahan yang diterapkan di badan pertanahan nasional kota Palembang provinsi Sumatera Selatan. Maka judul penelitian ini adalah: “Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah melalui mediasi di BPN Kota Palembang”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, rumusan masalah yang akan menjadi obyek pembahasan adalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan melalui mediasi di BPN Kota Palembang?
- 2) Apa saja hal-hal yang menjadi hambatan dalam proses penyelesaian kasus pertanahan oleh mediator di BPN Kota Palembang?

## **C. Tujuan penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini diantaranya yaitu:

1. Untuk menganalisis implementasi kasus penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi telah sesuai dengan Peraturan menteri agraria dan tata ruang/kepala badan pertanahan nasional nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan melalui mediasi di BPN Kota Palembang.
2. Untuk menganalisis hambatan-hambatan dalam proses penyelesain sengketa tanah oleh mediator di BPN Kota Palembang.

#### **D. Manfaat penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat teoritis:

Memberikan pengertian dan pemahaman dalam melakukan mediasi penyelesaian sengketa tanah atau konflik melalui proses perundingan guna memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

2. Manfaat praktis:

- a. Sebagai pedoman untuk BPN selaku mediator dalam penyelesaian sengketa tanah yang efisien dan efektif.
- b. Sebagai penguatan bagi notaris dalam pembuatan akta otentik dan penyuluhan hukum tentang pembuatan akta.
- c. Sebagai pedoman untuk masyarakat dalam proses pengaduan apabila terjadi perselisihan atas sengketa tanah.

#### **E. Ruang Lingkup Penelitian**

Pembahasan permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini dibatasi dalam ruang lingkup hukum perdata berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dengan implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di BPN Kota Palembang.

## F. Kerangka Teori

Adapun teori-teori yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Teori Implementasi

Goerge C. Edward III mengemukakan Model implementasi kebijakan yang berspektif top down yang dikembangkan oleh George C. Edward III. Edward III menamakan model implementasi kebijakan publiknya dengan Direct and Indirect Impact on Implementation. Dalam teori ini terdapat empat variabel yang mempengaruhi keberhasilan implelementasi suatu kebijakan, yaitu:

1. Komunikasi;
2. Sumberdaya;
3. Disposisi; dan
4. Struktur birokrasi.<sup>12</sup>

#### 1. Komunikasi

Menurut Goerge C. Edward III komunikasi merupakan Variabel pertama yang mempengaruhi keberhasilan implementasi suatu kebijakan adalah komunikasi. Menurutnya komunikasi sangat menentukan keberhasilan pencapaian tujuan dari implementasi kebijakan publik. Implementasi yang efektif terjadi apabila para pembuat keputusan sudah mengetahui apa yang akan mereka

---

<sup>12</sup> Edward III, George C (edited), *Public Policy Implementing*, Jai Press Inc, London England. Goggin, Malcolm L et al. 1990, hlm.. 149-154.

kerjakan.<sup>13</sup> Pengetahuan atas apa yang akan mereka kerjakan dapat berjalan apabila komunikasi berjalan dengan baik, sehingga setiap keputusan kebijakan dan peraturan implementasi harus dikomunikasikan kepada perseorangan dengan tepat. Kebijakan yang dikomunikasikan pun harus tepat, akurat, dan konsisten. Komunikasi diperlukan agar para pembuat keputusan dan para implementor akan semakin konsisten dalam melaksanakan setiap kebijakan yang akan diterapkan dalam masyarakat. Terdapat tiga indikator yang dapat dipakai dalam mengukur keberhasilan variabel komunikasi yaitu:

- a. Transmisi; penyaluran komunikasi yang baik akan dapat menghasilkan suatu implementasi yang baik pula. Seringkali yang terjadi dalam penyaluran komunikasi adalah adanya salah pengertian (*miss communication*).
- b. Kejelasan; komunikasi yang diterima oleh para pelaksana kebijakan (*street-level-bureuarats*) haruslah jelas dan tidak membingungkan (tidak ambigu/mendua) ketidakjelasan pesan kebijakan tidak selalu menghalangi implementasi, pada tataran tertentu, para pelaksana membutuhkan fleksibilitas dalam melaksanakan kebijakan. Tetapi pada tataran yang lain hal tersebut justru akan menyelewengkan tujuan yang hendak dicapai oleh kebijakan yang telah ditetapkan.

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 42.

c. Konsistensi; perintah yang diberikan dalam melaksanakan suatu komunikasi haruslah konsisten dan jelas untuk diterapkan. Karena jika perintah yang diberikan berubah-ubah dapat menimbulkan kebingungan bagi pelaksana di lapangan.<sup>14</sup>

## 2. Sumber daya

Sumber daya merupakan variabel kedua yang mempengaruhi keberhasilan implementasi. Sumber daya merupakan hal penting lainnya dalam mengimplementasikan kebijakan, menurut Goerge C.Edward III indikator sumber daya terdiri dari beberapa elemen, yaitu:<sup>15</sup>

a) Staf; sumberdaya utama dalam implementasi kebijakan adalah staf. Kegagalan yang sering terjadi dalam implementasi kebijakan salah satunya disebabkan oleh karena staf yang tidak mencukupi, memadai, ataupun tidak kompeten di bidangnya. Penambahan jumlah staf dan implementor saja tidak cukup, tetapi diperlukan juga kecukupan staf dengan keahlian dan kemampuan yang diperlukan (kompeten dan kapabel) dalam mengimplementasikan kebijakan atau melaksanakan tugas yang diinginkan oleh kebijakan itu sendiri.

---

<sup>14</sup> Husaini Usman, *Manajemen, Teori, Praktik dan Riset Pendidikan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2006, hlm. 3.

<sup>15</sup> Syaiful Sagala, *Manajemen Strategik dalam Peningkatan Mutu Pendidikan*, Bandung: Alfabeta, 2009, hlm. 49.

- b) Informasi; dalam implementasi kebijakan, informasi mempunyai dua bentuk, yaitu pertama informasi yang berhubungan dengan cara melaksanakan kebijakan. Implementor harus mengetahui apa yang harus mereka lakukan saat mereka diberi perintah. Kedua, informasi mengenai data kepatuhan dari para pelaksana terhadap peraturan dan regulasi pemerintah yang telah ditetapkan. Implementer harus mengetahui apakah orang yang terlibat di dalam pelaksanaan kebijakan tersebut patuh terhadap hukum.
- c) Wewenang; pada umumnya kewenangan harus bersifat formal agar perintah dapat dilaksanakan. Kewenangan merupakan otoritas atau legitimasi bagi para pelaksana dalam melaksanakan kebijakan yang ditetapkan secara politik. Ketika wewenang nihil, maka kekuatan para implementor dimata publik tidak terlegitimasi, sehingga dapat menggagalkan proses implementasi kebijakan. Tetapi dalam konteks yang lain, ketika wewenang formal tersebut ada, maka sering terjadi kesalahan dalam melihat efektivitas kewenangan. Disatu pihak, efektivitas akan menyusut manakala wewenang diselewengkan oleh para pelaksana demi kepentingannya sendiri atau demi kepentingan kelompoknya.

d) Fasilitas; fasilitas fisik juga merupakan faktor penting dalam implementasi kebijakan. Implementor mungkin memiliki staf yang mencukupi, mengerti apa yang harus dilakukan dan memiliki wewenang untuk melaksanakan tugasnya, tetapi tanpa adanya fasilitas pendukung (sarana dan prasarana) maka implementasi kebijakan tersebut tidak akan berhasil.<sup>16</sup>

### 3. Disposisi

Disposisi merupakan variabel ketiga yang mempengaruhi keberhasilan implementasi. Menurut Goerge C.Edward III hal-hal yang harus diperhatikan dalam disposisi yaitu:

- a. Pengangkatan birokrat; disposisi atau sikap pelaksana akan menimbulkan hambatan-hambatan yang nyata terhadap implementasi kebijakan apabila personil yang ada tidak melaksanakan kebijakan-kebijakan yang diinginkan oleh pejabat-pejabat tinggi. Karena itu, pemilihan dan pengangkatan personil pelaksana kebijakan haruslah orang-orang yang memiliki dedikasi pada kebijakan yang telah ditetapkan.
- b. Insentif; Edward menyatakan bahwa salah satu teknik yang disarankan untuk mengatasi masalah kecenderungan para pelaksana adalah dengan memanipulasi insentif. Oleh karena itu, pada umumnya orang bertindak menurut kepentingan mereka sendiri, maka memanipulasi insentif oleh para pembuat

---

<sup>16</sup> Nanang Fattah, *Landasan Manajemen Pendidikan*, Bandung:Remaja Rosdakarya, 2008, hlm. 143.

kebijakan mempengaruhi tindakan para pelaksana kebijakan. Dengan cara menambah keuntungan atau biaya tertentu mungkin akan menjadi faktor pendorong yang membuat para pelaksana kebijakan melaksanakan perintah dengan baik. Hal ini dilakukan sebagai upaya memenuhi kepentingan pribadi (*self interest*) atau organisasi.<sup>17</sup>

#### 4. Struktur birokrasi

Struktur birokrasi merupakan variabel keempat yang mempengaruhi keberhasilan implementasi. Keberhasilan implementasi kebijakan publik adalah struktur birokrasi. Walaupun sumber daya untuk melaksanakan suatu kebijakan tersedia, atau para pelaksana kebijakan mengetahui apa yang seharusnya dilakukan, dan mempunyai keinginan untuk melaksanakan suatu kebijakan, kemungkinan kebijakan tersebut tidak dapat dilaksanakan atau direalisasikan karena terdapatnya kelemahan dalam struktur birokrasi. Kebijakan yang begitu kompleks menuntut adanya kerjasama banyak orang, ketika struktur birokrasi tidak kondusif pada kebijakan yang tersedia, maka hal ini akan menyebabkan sumber daya-sumber daya menjadi tidak efektif dan menghambat jalannya kebijakan. Birokrasi sebagai pelaksana sebuah kebijakan harus dapat mendukung kebijakan yang telah diputuskan secara politik dengan

---

<sup>17</sup> Agostiono, *Implementasi Kebijakan Publik Model Van Meter dan Van Horn*, Jakarta: Rajawali Press, 2010, hlm. 154.

jalan melakukan koordinasi dengan baik.<sup>18</sup> Dua karakteristik, menurut Edward III, yang dapat mendongkrak kinerja struktur birokrasi/organisasi kearah yang lebih baik, yaitu dengan melakukan:

- a) *Standar Operating Procedures (SOPs)*; adalah suatu kegiatan rutin yang memungkinkan para pegawai (atau pelaksana kebijakan/ administrator/ birokrat) untuk melaksanakan kegiatan-kegiatannya setiap hari sesuai dengan standar yang ditetapkan atau standar minimum yang dibutuhkan dan ;
- b) *Fragmentasi*; adalah upaya penyebaran tanggungjawab kegiatan-kegiatan atau aktivitas-aktivitas pegawai diantara beberapa unit kerja.<sup>19</sup>

## 2. Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum adalah proses penerapan diskresi terkait pembuatan suatu keputusan yang tidak bertumpuh pada kaedah hukum saja, tetapi terdiri dari unsur penilaian pribadi. Hal tersebut memberikan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi terjadinya penegakan hukum dan dijadikan tolak ukur efektivitas penegakan hukum, yaitu:

- a. Sanksi dari aturan tersebut, dibatasi oleh undang-undang;
- b. Penegak hukum, yakni terdiri dari pihak-pihak yang membentuk ataupun menerapkan hukum tersebut;

---

<sup>18</sup> Tabrani Rusyan, *Pendekatan dalam Proses Belajar Mengajar*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 1992, hlm. 4.

<sup>19</sup> Hariyanto, *Belajar dan Pembelajaran sebuah Teori dan Konsep Dasar*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2000, hlm. 183.

- c. Sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
- d. Masyarakat, yakni berupa lingkungan dimana hukum tersebut diberlakukan atau diterapkan; dan
- e. Kebudayaan, yakni hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia pada pergaulan hidup.<sup>20</sup>

### 3. Teori penyelesaian sengketa.

Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan sebuah teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu:<sup>21</sup>

- a. *Contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya.
- b. *Yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan.
- c. *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternative yang memuaskan dari kedua belah pihak.
- d. *With drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis.
- e. *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa. Para ahli antropologi hukum mengemukakan pendapatnya tentang cara-cara penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern.

---

<sup>20</sup> Laurensius Arliman S, “*Penegakan Hukum dan Kesadaran Masyarakat*”, (Yogyakarta: Deepublish, 2015), hlm. 48.

<sup>21</sup> Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z Rubin, *Konflik Sosial*, Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2004, hlm. 4-6.

Laura Nader dan Harry F. Todd Jr menerangkan 7 (tujuh) cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu:<sup>22</sup>

1. *Lumping it* (membiarkan saja), oleh pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutan. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalahnya atau isu-isu yang menimbulkan tuntutan dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikannya. Ini dilakukan karena berbagai kemungkinan seperti kurangnya faktor informasi tentang bagaimana proses mengajukan keluhan ke peradilan, kurangnya akses ke lembaga peradilan atau sengaja tidak diproses ke pengadilan karena diperkirakan bahwa kerugiannya lebih besar dari keuntungannya baik diprediksi dari sisi materi maupun psikologis.
2. *Avoidance* (mengelak), yaitu pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi. Dengan mengelak, maka masalah yang menimbulkan keluhan dielakkan saja. Berbeda dengan pemecahan pertama (*lumping it*), dimana hubungan-hubungan berlangsung terus, hanya isunya saja yang dianggap selesai. Sementara dalam hal bentuk kedua (*avoidance*), yaitu pihak yang merasa dirugikan mengelakannya.

---

<sup>22</sup> Laura Nader, Harry F. Todd Jr., 1978, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, New York: Columbia University Press, hlm. 9-11.

Pada bentuk penyelesaian pertama hubungan pihak yang bersengketa tetap diteruskan, namun pada bentuk kedua hubungan kedua belah pihak yang bersengketa dapat dihentikan untuk sebagian atau untuk keseluruhan.

3. *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
4. *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.
5. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu. Apakah mediator hasil pilihan kedua belah pihak, atau karena ditunjuk oleh orang yang mempunyai kekuasaan, kedua belah pihak yang bersengketa harus setuju bahwa jasa-jasa seorang mediator akan digunakan dalam upaya mencari pemecahan. Dalam masyarakat

kecil (paguyuban) bisa saja tokoh-tokoh yang berperan sebagai mediator juga berperan sebagai arbitrator dan sebagai hakim.

6. *Arbitration (Arbitrase)*, yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.
7. *Adjudication* (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga itu juga berhak membuat keputusan dan menegakkan keputusan itu artinya pihak ketiga berupaya bahwa keputusan itu dilaksanakan.

Ketujuh cara ini dapat di bagi menjadi tiga cara penyelesaian sengketa yaitu tradisional, alternative dispute resolution (ADR) dan pengadilan. Cara tradisional adalah *lumping it* (membiarkan saja), *avoidance* (mengelak) dan *coercion* (paksaan). Ketiga cara tersebut tidak dapat ditemukan dalam perundang-undangan. Yang termasuk dalam penyelesaian sengketa dengan menggunakan ADR adalah perundingan (*negotiation*), mediasi dan arbitrase. Ketiga cara ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa, sedangkan penyelesaian sengketa di pengadilan di kenal dengan hukum acara.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Riska Fitriani, Penyelesaian sengketa lahan hutan melalui proses mediasi di Kabupaten Siak, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 3. No.1, 2012, hlm. 4.

## G. Metode penelitian

Metode penelitian merupakan jalan atau cara sehubungan dengan upaya ilmiah yang menyangkut cara kerja untuk memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.<sup>24</sup> Maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### 1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis empiris. Jenis penelitian yuridis empiris merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu jenis penelitian yang mengkaji ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di masyarakat serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat.<sup>25</sup> Dapat dikatakan bahwa jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian yang dilakukan terhadap keadaan yang sebenarnya atau keadaan yang nyata terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data-data yang dibutuhkan. Setelah fakta-fakta dan data-data yang dibutuhkan dalam proses penelitian terkumpul barulah kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>26</sup>

Penelitian ini termasuk kedalam penelitian empiris, karena hendak mengetahui mengenai penerapan dan hambatan-hambatan dengan objek

---

<sup>24</sup> Koentjaraningrat, *Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta: Gramedia, 1997, hlm.16.

<sup>25</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hlm. 15.

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm.16.

implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di BPN Kota Palembang.

## 2. Pendekatan penelitian

Adapun pendekatan penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini menurut Peter Mahmud Marzuki, sebagai berikut:<sup>27</sup>

### a. Pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan ini misalnya dilakukan dengan mempelajari konsistensi/kesesuaian antara undang-undang dasar dengan undang-undang, atau antara undang-undang yang satu dengan undang-undang yang lain.<sup>28</sup>

### b. Pendekatan kasus (*case approach*)

Dalam pendekatan kasus peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan. Pendekatan ini tujuannya adalah untuk mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi yang

---

<sup>27</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta:Kencana Predana Media Group, 2011, hlm. 93.

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm. 24.

telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.<sup>29</sup>

### 3. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian yang digunakan oleh penulis adalah BPN Kota Palembang. Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan, BPN yang menjadi pihak sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah. Fokus lokus penelitian dalam lingkup Kota Palembang dengan sebaran kasus sengketa tanah sesuai dengan syarat yang dimaksud pada pasal 11 ayat (3).

### 4. Sumber data

Pada penelitian ini sumber data yang digunakan terbagi menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder:

#### a. Data primer

Data primer diperoleh peneliti dari narasumber melalui wawancara terstruktur. Narasumber yang diwawancarai oleh peneliti adalah pihak mediator BPN Kota Palembang. Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan BPN adalah pihak yang menjadi mediator para pihak dalam penyelesaian kasus pertanahan melalui mediasi di Kota Palembang.

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 24.

b. Data sekunder

Pengumpulan data dalam studi pustaka ini dilakukan peneliti dengan cara mempelajari dan mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek penelitian. Data-data tersebut diperoleh dari buku-buku kepustakaan, peraturan perundang-undangan, pencarian data di internet, dan dokumen-dokumen lainnya. Data sekunder diperlukan sebagai pendukung data primer. Maka dari itu pendekatan perundang-undangan digunakan untuk melihat aturan atau norma-norma lain yang mengaturnya. Dalam hal implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi ada beberapa aturan yang berkaitan mengenai pembahasan penulisan yakni:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dimaksud peneliti yaitu:

1. Studi lapangan untuk memperoleh data primer melalui wawancara dengan panduan wawancara (wawancara terstruktur).
2. Studi kepustakaan untuk memperoleh data sekunder dan data tersier di perpustakaan, internet, media massa, dan sebagainya.

## 6. Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah suatu metode dan teknik pengumpulan datanya memakai metode observasi yang berperan serta dengan wawancara terbatas terhadap beberapa responden, dengan membuat catatan pertanyaan sebagai pegangan dalam wawancara, dalam lokasi yang terbatas, analisis kualitatif ini ditujukan terhadap data-data yang sifatnya berdasarkan kualitas, mutu dan sifat yang nyata dalam masyarakat.

Dalam penelitian kualitatif analisis datanya bersifat:

- a. Analisis data cenderung terdiri dari analisis teks.
- b. Analisis data cenderung melibatkan pengembangan sebuah deskripsi dan tema-tema.
- c. Interpretasi cenderung berisis pernyataan makna temuan yang lebih luas.

## 7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam skripsi ini dilakukan secara induktif yaitu penarikan kesimpulan yang berupa prinsip atau sifat yang berlaku umum berdasarkan atas fakta-fakta yang bersifat khusus, prosesnya disebut induksi. Penarikan kesimpulan secara induktif berkaitan dengan empirisme. Dimana secara empirisme, ilmu memisahkan antara semua pengetahuan yang sesuai fakta dan yang tidak sesuai dengan fakta. Penarikan kesimpulan secara induktif ini berpangkal pada empiris untuk menyusun suatu penjelasan umum, teori atau kaedah yang berlaku secara umum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Abu Rokhmad & M. Muhsin Jamil, 2008, *Paradigma resolusi konflik agraria*, Semarang: Walisongo Press.
- Agostiono, 2010, *Implementasi Kebijakan Publik Model Van Meter dan Van Horn*, Jakarta: Rajawali Press.
- Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z Rubin, 2004, *Konflik Sosial*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Edward III, George C (edited), 1990, *Public Policy Implementing*, Jai Press Inc, London England. Goggin, Malcolm L et al.
- Gatot Soemartono, 2006, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Hariyanto, 2000, *Belajar dan Pembelajaran sebuah Teori dan Konsep Dasar*, Bandung: PT.Remaja Rosdakarya.
- Husaini Usman, 2006, *Manajemen, Teori, Praktik dan Riset Pendidikan*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Jamilah Fitroin, 2014, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Jakarta: Pustaka Yustisa.
- John W.Head, 1977, *Pengantar Hukum Ekonomi*, Jakarta: Proyek Perpustakaan Nasional.
- Koentjaraningrat, 1997, *Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta: Gramedia.
- Laura Nader, Harry F. Todd Jr., 1978, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, New York: Columbia University Press.
- Laurensius Arliman S, 2015, “*penegakan Hukum dan Kesadaran Masyarakat*”, (Yogyakarta: Deepublish).
- Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas Media Nusantara.

- Marzuki, Peter Mahmud 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Predana Media Group.
- Mustofa dan Suratman, 2018, *Penggunaan hak atas tanah untuk industri*, Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Nanang Fattah, 2008, *Landasan Manajemen Pendidikan*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Parlindungan, A.P, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Pramukti, Angger sigit dan Erdha Widayanto, 2015, *Awas jangan beli tanah sengketa*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa diluar Pengadilan*, Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_, 2007, *Menyikapi Tabir Masalah Pertanahan (Rangkaian tulisan dan materi ceramah)*, Bandung: Mandar Maju.
- Sarjita & Hasan Basri Nata Menggala, 2005, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka.
- Sutedi Andrian, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Syah, Mudakir Iskandar, 2019, *Panduan mengurus sertifikat & penyelesaian sengketa tanah*, Jakarta: Bhuana ilmu komputer kelompok gramedia.
- Syahrizal Abbas, 2009, *Mediasi dalam Prespektif Hukum syariah Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana.
- Syaiful Sagala, 2009, *Manajemen Strategi dalam Peningkatan Mutu Pendidikan*, Bandung: Alfabeta.
- Syarief Elza, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Gramedia.

Tabrani Rusyan, 1992, *Pendekatan dalam Proses Belajar Mengajar*, Bandung: PT. Remaja, Rosdakarya.

Waluyo Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.

Winarta, Frans Hendra, 2013, *Hukum penyelesaian sengketa arbitrase nasional Indonesia dan internasional*, Jakarta: Sinar Grafika.

## **B. Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104, tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 209).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569).

## **C. Jurnal-Jurnal**

Deny Haspada, 2019, Kepastian Hukum Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi (APS), *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 18 No. 2.

Erina Pane, 2012, Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Upaya Mediasi Di Provinsi Lampung, *Journal of Rural and Development*, Vol 3 No 2.

Nia Kurniati, 2016, Mediasi-Arbitrase untuk sengketa tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol 18 No. 3.

Rani Utami, 2018, Peranan Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Sleman, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan dan Hukum*, Vol 7 No. 2.

Riska Fitriani, 2012, Penyelesaian sengketa lahan hutan melalui proses mediasi di Kabupaten Siak, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 3. No.1.

#### **D. Internet**

Raja Adil Siregar, 2020, “Tanah sengketa di ukur BPN, warga Palembang angkat bambu runcing”, <https://news.detik.com/berita/d-4876746/tanah-sengketa-diukur-bpn-warga-palembang-angkat-bambu-runcing>.

Sripoku.com, 2020, “Tuntut sengketa tanah di alang-alang lebar, warga datangi kantor BPN untuk minta keterangan”, <https://palembang.tribunnews.com/2020/02/14/video-tuntut-sengketa-tanah-di-alang-alang-lebarwarga-datangi-kantor-bpn-untuk-minta-keterangan>.

Sumeks.co, 2020, “Mediasi gagal, warga tanjung agung kecewa”, <https://sumeks.co/serobot-lahan-warga-hadang-petugas-dengan-bambu-runcing/>.

#### **E. Sumber Lain**

Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang.

Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, Laporan Penyelesaian Sengketa tanah Tahun 2017.

Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, Laporan Penyelesaian Sengketa tanah Tahun 2018.

Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, Laporan Penyelesaian Sengketa tanah Tahun 2019.