

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Selain itu, tanah merupakan salah satu sumber

daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional bagi bangsa Indonesia, oleh karena itu hubungan bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi.

Tanah bagi kehidupan manusia mempunyai kedudukan yang sangat penting. Hal ini disebabkan hampir seluruh aspek kehidupan tidak dapat terlepas dari keberadaan tanah yang sesungguhnya tidak hanya dapat ditinjau dari aspek ekonomi saja, melainkan meliputi segala kehidupan dan penghidupannya. Tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan manusia bahkan sesudah matipun masih memerlukan tanah.<sup>1</sup> Sehingga tidak jarang menyebabkan timbulnya permasalahan-permasalahan tentang tanah.

Pada hakikatnya, permasalahan tanah timbul karena adanya kesenjangan antara *das Sollen* dan *das Sein* atau adanya perbedaan antara hal yang diinginkan dengan hal yang terjadi.<sup>2</sup> Perlu dipahami bahwa permasalahan tanah ini mempunyai karakteristik yang khas yaitu bersifat multidimensi, artinya tidak hanya berdimensi hukum tetapi juga berdimensi ekonomi, sosial, budaya, politik, pertahanan dan keamanan.<sup>3</sup> Terjadinya benturan kepentingan menyangkut sumber daya tanah tersebutlah yang dinamakan masalah pertanahan.<sup>4</sup> Permasalahan tanah yang timbul belakangan ini, semakin kompleks,

---

<sup>1</sup> Achmad Chulaemi. 1992. *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*. Majalah Masalah-Masalah Hukum Nomor 1 FH UNDIP. Semarang. hlm. 9.

<sup>2</sup> Bambang Sutiyoso. 2008. *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Gama Media. Yogyakarta. hlm. 2.

<sup>3</sup> Ida Nurlinda. 2009. *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*. Rajawali Pers. Jakarta. hlm. 168.

<sup>4</sup> Jamil Anshari. 2003. *Mengungkap Permasalahan Pertanahan di Propinsi Sumatera Utara*. Makalah disajikan pada Kuliah Bedah Kasus Hukum Fakultas Hukum UNPAB Medan. Medan: 27Juni 2003. hlm. 1.

penyebabnya tidak sebatas aspek ekonomi saja, melainkan sosial dan budaya bahkan juga agama.

Keentingan individu atas tanah memang tidak boleh diabaikan begitu saja karena masing-masing individu mempunyai hak untuk dihormati dan dilindungi kepentingannya. Hak-hak atas tanah yang individual dan bersifat pribadi tersebut dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional mengandung unsur kebersamaan. Unsur kebersamaan atau unsur kemasyarakatan tersebut ada pada tiap hak atas tanah, karena setiap hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, adanya Hak bangsa inilah maka kepentingan umum untuk kemajuan bangsa haruslah lebih didahulukan daripada kepentingan individu.<sup>5</sup>

Pada umumnya kasus pertanahan di Kota Metro, merupakan proses interaksi antara dua (atau lebih) atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas obyek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, air, tanaman, tambang, juga udara yang berada di atas tanah yang bersangkutan. Secara mikro sumber konflik dapat timbul karena adanya perbedaan atau benturan nilai (*cultural*), perbedaan tafsir mengenai informasi, data, atau gambaran obyektif kondisi pertanahan setempat (teknis), atau perbedaan/benturan kepentingan ekonomi yang terlihat pada kesenjangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah.<sup>6</sup>

Kasus pertanahan dibedakan menjadi:<sup>7</sup>

- a. Sengketa pertanahan, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
- b. Konflik pertanahan, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
- c. Perkara pertanahan, yakni perselisihan tanah yang penanganannya dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

---

<sup>5</sup> Andi Sitti Saidah Nurfaradiba, dkk. 2018. Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Sesuai Dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016. *Jurnal Nagari Law Review*, 1(2). hlm. 160.

<sup>6</sup> Maharani Nurdin. 2018. Akar Konflik Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Hukum POSITUM*. 3(2). hlm. 127.

<sup>7</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Kasus pertanahan yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat. Sengketa Pertanahan, merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan penambahan penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.<sup>8</sup> Menurut Maria S.W. Soemardjono, "kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas."<sup>9</sup>

Indonesia dalam upaya untuk mengatur dan menertibkan masalah pertanahan telah dikeluarkan berbagai peraturan hukum pertanahan yang diawali dengan adanya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sebagai Hukum Tanah Nasional. Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan dibidang pertanahan telah tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi "*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*". Pasal ini merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik hukum agraria nasional, yang berisi perintah kepada Negara agar seluruh kebijakan dan pengaturan hukum di bidang agraria (khususnya tanah) ditujukan untuk kemakmuran rakyat banyak.<sup>10</sup> Dengan landasan hukum tersebut sekiranya sangat jelas bahwa negara berhak untuk mengatur setiap hal yang berkaitan dengan penyelenggaraan pertanahan di Indonesia, dengan menciptakan berbagai aturan perundang-undangan. Pada prinsipnya, negara menjamin keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia untuk mendapatkan hak-hak yang dapat mensejahterakan untuk hidup di bumi Indonesia.

Perkembangannya, banyak peraturan perundang-undangan yang muncul dalam rangka pengaturan penyelenggaraan pertanahan di Indonesia, terlebih sejak bergulirnya masa reformasi. Aturan pelaksana yang kemudian muncul dalam mengupayakan penyelesaian kasus-kasus sengketa tanah di luar pengadilan antara lain Peraturan Presiden Nomor 48 tahun 2020 tentang Badan

---

<sup>8</sup> Sarjita. 2005. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa*. Tugujogja Pustaka. Yogyakarta. hlm. 8-9.

<sup>9</sup> Maria S.W. Sumardjono et al. 2008. *Mediasi Sengketa Tanah*. Kompas. Jakarta. hlm. 1.

<sup>10</sup> Abu Rohmad. 2008. *Paradigma Resolusi Konflik Agraria*. Walisongo Press. Semarang. hlm. 53.

Pertanahan Nasional dan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Dengan dikeluarkannya peraturan terbaru mengenai Badan Pertanahan Nasional yaitu Peraturan Presiden Nomor 48 tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, telah ada perhatian yang cukup serius terhadap proses penyelesaian sengketa tanah melalui mekanisme alternatif penyelesaian sengketa/*Alternative Dispute Resolution* (ADR) dengan dibentuknya satu ke deputian baru di dalam Badan Pertanahan Nasional yaitu Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan. Pembentukan ke deputian tersebut menurut Maria S.W Sumardjono<sup>11</sup> menyiratkan dua hal. *Pertama*, bahwa penyelesaian berbagai konflik dan sengketa pertanahan itu sudah merupakan hal yang sangat mendesak sehingga perlu diupayakan membentuk ke deputian untuk penanganannya. *Kedua*, terdapat keyakinan bahwa tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan.

Kemudian dengan dikeluarkannya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, semakin memperjelas upaya penyelesaian berbagai kasus sengketa tanah, dengan merincikan mekanisme penyelesaian sengketa tanah di lingkungan Instansi Badan Pertanahan Nasional dengan menggunakan mediasi. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia menyadari arti penting penyelesaian sengketa melalui mediasi. Skema ini kemudian menjadi bagian dari *formal legal justice system* dengan adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Mediasi kemudian menjadi harapan baru bagi para pencari keadilan dalam sengketa pertanahan, sehingga berbagai dinamika yang terjadi dalam implementasi dari skema ini oleh Kantor Pertanahan khususnya dalam penelitian ini yaitu Kota Metro menjadi perhatian yang besar.

Mediasi dianggap salah satu mekanisme alternatif penyelesaian sengketa terbaik dibanding sistem dan bentuk ADR lainnya. Mediasi adalah salah satu

---

<sup>11</sup> Maria S.W. Sumardjono, dkk. 2008. *Mediasi Sengketa Tanah (Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Bidang Pertanahan)*. Kompas Media Nusantara. Jakarta. hlm. 7.

bagian dari alternatif penyelesaian sengketa (ADR),<sup>12</sup> di samping negosiasi, arbitrase, dan konsiliasi. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan perantaraan pihak ketiga, yakni pihak yang memberi masukan-masukan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka.<sup>13</sup> Ciri utama proses mediasi adalah perundingan yang esensinya sama dengan proses musyawarah atau *consensus*. Sesuai dengan hakikatnya perundingan atau musyawarah, maka tentunya tidak boleh ada paksaan untuk menerima atau menolak sesuatu gagasan selama proses mediasi berlangsung. Segala sesuatunya harus mendapatkan persetujuan dari para pihak yang ingin di mediasi atau bersengketa.

Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, pengertian dari mediasi adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.<sup>14</sup>

Mediasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga (mediator) yang tidak memihak, yang turut aktif memberikan bimbingan atau arahan guna mencapai penyelesaian. Namun, seorang mediator tidak berfungsi sebagai hakim yang berwenang mengambil keputusan, karena inisiatif penyelesaian tetap berada pada tangan para pihak yang bersengketa.<sup>15</sup>

Menurut pendapat More sebagaimana yang dijelaskan Luthfi Yazid<sup>16</sup>, suatu proses mediasi dikatakan ideal karena memenuhi 3 syarat kepuasan. *Pertama*, kepuasan substantif, yakni kepuasan yang berhubungan dengan kepuasan khusus dari pihak-pihak yang bersengketa, misalnya ganti kerugian berupa uang ataupun memberikan kepuasan karena perundingan diselesaikan

---

<sup>12</sup> Joni Emirzon. 2001. *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengeadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsultasi dan Arbitrase)*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. hlm. 25-26.

<sup>13</sup> Jimmy Joses Sembiring. 2011. *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*. Visimedia. Jakarta. hlm. 27.

<sup>14</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

<sup>15</sup> Bambang Sutiyoso. 2008. *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Gama Media. Yogyakarta. hlm. 31.

<sup>16</sup> Abu Rohmad. 2008. *Paradigma Resolusi Konflik Agraria*. Walisongo Press. Semarang. hlm. 141.

dengan cepat. *Kedua*, kepuasan prosedural yakni kedua belah pihak diberikan kesempatan yang sama dan bebas mengemukakan pendapatnya. Kesempatan itu dapat pula diwujudkan ke dalam sebuah perjanjian tertulis serta disepakati untuk dilaksanakan. *Ketiga*, kepuasan psikologis yaitu apabila masing-masing pihak memiliki tingkat emosi terkendali, saling menghargai, penuh keterbukaan serta dilakukan dengan sikap positif bahwa hubungan masih dapat dipelihara pada masa datang.

Selanjutnya menurut Abu Rohmad alasan mengapa penyelesaian sengketa tanah dan dalam hal ini mediasi perlu dikedepankan. *Pertama*, ketidakpuasan terhadap peran pengadilan dalam menyelesaikan sengketa tanah yang terlalu formal, lama, mahal dan tidak berkeadilan. *Kedua*, perlu tersedianya mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang lebih fleksibel dan responsif bagi kebutuhan para pihak yang sedang bersengketa. *Ketiga*, mendorong masyarakat untuk ikut menyelesaikan sengketa tanah secara partisipatif. *Keempat*, memperluas akses untuk mewujudkan keadilan bagi masyarakat.<sup>17</sup>

Kritikan tajam terhadap lembaga pengadilan disampaikan oleh Yahya Harahap bahwa penyelesaian sengketa perdata melalui pengadilan dalam hal ini sengketa tanah memiliki banyak kelemahan. Peran dan fungsi peradilan dianggap mengalami beban yang terlampau padat (*overload*), lamban dan buang waktu (*waste of time*), biaya mahal (*very expensive*) dan kurang tanggap (*unresponsive*) terhadap kepentingan umum, atau dianggap terlalu formalistik (*formalistic*) dan terlampau teknis (*technically*). Bahkan sekarang sudah menjadi rahasia umum, bahwa lembaga peradilan juga tidak terlepas dari praktik rekayasa/kongkalikong antara hakim dan pihak tertentu yang dapat digunakan untuk memenangkan kepentingan salah satu pihak saja.<sup>18</sup>

Menurut Joni Emerson mengemukakan bahwa di negara-negara yang sudah maju (*developed countries*) maupun negara-negara industri baru (*new industrialized countries*) telah menempatkan ADR sebagai *the first resort* dan pengadilan sebagai *the last resort*. Dalam hal ini di Indonesia sebagaimana diterangkan di atas dengan mulai munculnya peraturan perundang-undangan yang melegitimasi keberadaan cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan, sudah menunjukkan perubahan paradigma penyelesaian sengketa perdata untuk

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 118-119.

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 106.

menempatkan Alternatif Penyelesaian Sengketa/ADR menjadi primadona dalam upaya penyelesaian sengketa perdata.<sup>19</sup>

Antara negara industri dan ekonomi maju dengan negara berkembang terdapat sedikit perbedaan latar belakang pendayagunaan Alternatif Penyelesaian Sengketa/ADR, di Negara maju disebabkan ketidakpuasan terhadap sistem pengadilan, sedangkan negara-negara yang menganut akar budaya *nonkonfrontatif* adalah melestarikan budaya *nonadversial* menuju masyarakat yang lebih stabil (*social stability*) sekaligus akses keadilan (proses pemeriksaan yang cepat, murah, dan sederhana). Sistem pengadilan dianggap merupakan institusi yang tidak memenuhi kebutuhan di atas, hal tersebut sebagaimana yang disampaikan oleh tokoh bidang Hukum di Indonesia, Mas Achmad Santosa.<sup>20</sup>

Penyelesaian di luar pengadilan terhadap sengketa tanah mendapatkan *habitus* yang cocok di Indonesia di mana budaya rukun (harmoni), saling menghormati dan komunalisme lebih menonjol dari budaya saling sengketa dan individualisme-liberalisme<sup>21</sup>. Anggapan yang menyatakan bahwa hal ini akan mengembalikan Indonesia kepada budaya primitive mungkin kurang tepat. Model penyelesaian konflik bisa seakan-akan Kembali lagi di masa dahulu yang mengarah pada model cara kekeluargaan. Akan tetapi cara kekeluargaan yang dilakukan dengan kalkulasi rasional, akan menjadi formulasi baru dalam penyelesaian sengketa di masyarakat.

Indonesia sebagai sebuah negara yang didukung dengan legitimasi yang kuat dari dasar falsafah negara yaitu Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Sila keempat Pancasila yaitu, Kerakyatan Yang Dipimpin Oleh Hikmat Kebijaksanaan Dalam Permusyawaratan/Perwakilan, dimana isi sila keempat tersebut menempatkan musyawarah pada kedudukan yang tinggi dalam kehidupan bermasyarakat. Kemudian dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 yang di dalamnya menyatakan tentang jaminan Hak Asasi Manusia yang harus dijunjung tinggi oleh setiap warga negara. Maka persamaan hak harus dijunjung tinggi, dan dalam penyelesaian sengketa yang membutuhkan keputusan win-win solution.

---

<sup>19</sup> Bambang Sutiyoso. 2008. *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Gama Media. Yogyakarta. hlm. 72-73.

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 72.

<sup>21</sup> Abu Rohmad. *Opcit.*, hlm 130

Namun, dengan segala kelebihan yang ada. Cara mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan, masih memiliki beberapa catatan yang terkait dengan persepsi warga masyarakat yang memandangnya secara beragam. Diantaranya ada yang berpandangan bahwa pihak yang dimintakan menyelesaikan sengketa hanya berkedudukan sebagai tempat mengadu berkenaan dengan sengketa tanah yang dihadapi, sementara itu mereka dalam posisi yang lemah berhadapan dengan lawan konflik, meskipun pada akhirnya pihak yang menjadi mediator itu diharapkan untuk sedikit memperjuangkan kepentingannya. Warga masyarakat lainnya memandangnya sebagai cara untuk memenangkan konflik, baik karena mereka mempunyai dasar untuk memenangkannya maupun tidak. Untuk itu, di tengah terjadinya proses penyelesaian, mereka mengerahkan dukungan dari warga masyarakat lainnya untuk menunjukkan kekuatan melalui unjuk rasa, demonstrasi, dan cara lain untuk mempengaruhi proses penyelesaian sengketa sehingga tuntutan mereka dapat dikabulkan. Selain persepsi dari masyarakat yang ada, satu hal yang masih perlu diperhatikan dari cara mediasi adalah bahwa hasil kesepakatan atau keputusan tidak selamanya dipatuhi dan dilaksanakan oleh para pihak.<sup>22</sup>

Hal ini menjadi kajian yang cukup menarik, bahwa ternyata sebuah solusi alternatif masih terindikasi memiliki celah kelemahannya, termasuk cara mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah ini. Hal tersebut menjadi tantangan tersendiri bagi Kantor Pertanahan dalam mengupayakan cara mediasi, menjadi alternatif dalam penyelesaian sengketa tanah yang ada.

Bahkan di Kantor Pertanahan Kota Metro, berdasarkan data yang ada pada Laporan Perkembangan Penanganan dan Penyelesaian Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Metro pada periode tahun 2022 sampai 2023 terdapat 2 (dua) kasus sengketa yang ditangani dengan cara mediasi pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Metro, 1 (satu) kasus berhasil diselesaikan dengan mediasi namun 1 (satu) kasus tidak dapat diselesaikan dan akan dibawa ke jalur hukum oleh para pihak. Temuan ini menjadi hal yang menarik ketika cara mediasi masih memiliki potensi ketidakberhasilannya dalam upaya penyelesaian masalah pertanahan.

Berdasarkan penjelasan latar belakang tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**ANALISIS YURIDIS**

---

<sup>22</sup> Maria S.W. Sumardjono, dkk. 2008. *Mediasi Sengketa Tanah (Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Bidang Pertanahan)*. Kompas Media Nusantara. Jakarta. hlm. 101-102.

## **TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA METRO”**

### **B. Permasalahan dan Ruang Lingkup**

#### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan tersebut, maka dirumuskan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi pada Badan Pertanahan Nasional Kota Metro?
- b. Apakah yang menjadi kendala dalam penyelesaian mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Metro?

#### **2. Ruang Lingkup**

Penulis perlu membatasi ruang lingkup penelitian demi efektifitas dan efisiensi penelitian ini, yakni:

##### **1. Ruang Lingkup Keilmuan**

Ruang lingkup bidang ilmu dalam penelitian ini adalah hukum keperdataan, hukum penyelesaian sengketa alternatif.

##### **2. Ruang lingkup penelitian**

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Metro dalam menangani kasus sengketa pertanahan melalui mediasi

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, tujuan penulis ini adalah:

- a. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kota Metro.
- b. Untuk mengetahui kendala dalam penyelesaian mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Metro

#### **2. Kegunaan penelitian**

Kegunaan penelitian ini terdiri dari kegunaan secara teoritis dan kegunaan secara praktis sebagai berikut:

##### **a. Kegunaan Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam bidang hukum perdata dan memberikan sumbangan referensi bagi

pengembangan Ilmu Hukum yaitu Hukum Perdata. Serta Untuk menambah ilmu dan pemahaman khususnya dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah melalui proses mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Metro.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk masyarakat dan pihak-pihak terkait dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Metro. Serta dengan diadakannya penelitian ini diharapkan mahasiswa dapat memahami tentang ilmu yang diperoleh secara teori dan ilmu yang diperoleh langsung di lapangan sesuai kenyataan yang terjadi dalam proses penyelesaian sengketa oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Metro.

#### **D. Kerangka Teoritis dan Konseptual**

##### **1. Kerangka Teoritis**

Kerangka teoritis merupakan abstraksi dari hasil penelitian atau kerangka acuan yang pada dasarnya untuk mengadakan identifikasi terhadap dimensi yang dianggap relevan oleh peneliti.<sup>23</sup> Berikut penjelasan teori yang dipakai oleh penulis sebagai berikut:

a. Teori Sistem hukum (legal system)

Teori sistem hukum ini digunakan untuk menganalisa bekerjanya hukum di dalam suatu sistem, yang menurut Friedman ditentukan oleh tiga komponen. Tiga komponen dimaksud merupakan jiwa atau ruh yang menggerakkan hukum sebagai suatu sistem sosial yang memiliki karakter dan teknik khusus dalam pengkajiannya. Tiga komponen dari sistem hukum tersebut, yaitu: substansi hukum (legal substance), struktur hukum (legal structure), dan budaya hukum (legal culture).<sup>24</sup>

Substansi Hukum. Komponen yang pertama ini merupakan aturan, norma dan pola perilaku nyata manusia yang berada di dalam sistem tersebut. Substansi hukum juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang-orang yang berada di dalam sistem hukum itu, baik berupa keputusan yang mereka keluarkan, maupun juga aturan-aturan baru yang mereka susun. Pada substansi hukum ini tidak hanya terpusat pada hukum yang tertulis

---

<sup>23</sup> Soekanto, S. 1986. *Pengantar penelitian hukum*. UI Press Alumni. Bandung. hlm. 45.

<sup>24</sup> Lawrence M. Friedman. 1975. *The Legal System; A Social Science Perspective*. Russel Sage Foundation. New York. hlm. 12-16.

saja, akan tetapi juga mencakup hukum yang hidup di masyarakat.<sup>25</sup> Terkait penelitian ini berbicara pada aturan hukum yang mengatur tentang pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Struktur Hukum. Komponen yang kedua ini merupakan suatu kerangka yang memberikan definisi dan bentuk bagi bekerjanya system tersebut dalam batasan-batasan yang telah ditentukan secara keseluruhan. Artinya, dapat dikatakan komponen ini sebagai institusi yang menjalankan penegakan hukum dengan segala proses yang berlangsung di dalamnya.<sup>26</sup>

Budaya hukum. Komponen ketiga ini merupakan sikap manusia dalam masyarakat itu sendiri terhadap hukumnya. Budaya hukum merupakan suasana pikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan akan seperti apa hukum itu digunakan, dihindari atau bahkan disalahgunakan. Komponen ketiga ini memiliki peranan yang sangat penting dalam sistem hukum. Tanpa budaya hukum, sistem hukum tidak akan berjalan, sebagaimana anekdot terkenalnya Friedman "*without legal culture, the legal system is inert-a dead fish lying in a basket, not a living fish swimming in its sea*".<sup>27</sup>

H.L.A. Hart mengatakan bahwa syarat untuk eksistensi sebuah sistem hukum minimal ada dua. Di satu sisi peraturan-peraturan mengenai perilaku yang valid menurut kriteria validitas ultimate dalam system harus secara umum dipatuhi dan di sisi lainnya peraturan-peraturan pengakuannya yang menentukan kriteria viliditas hukum dan peraturan perubahan dan ajudikasinya harus secara efektif diterima sebagai standar perilaku resmi secara publik oleh para petugas. Syarat pertama yang harus dipenuhi oleh para warga pribadi dalam sebuah masyarakat yang sehat faktanya mereka akan sering menerima peraturan sebagai standar umum perilaku dan mengakui adanya kewajiban untuk mematuhi, atau bahkan mendasar kewajiban ini pada suatu kewajiban untuk menghargai konstitusi.

Syarat kedua yang harus dipenuhi oleh para petugas dalam sistem, mereka harus memandang semua ini sebagai standar umum perilaku resmi

---

<sup>25</sup> Sunarmi. 2019. Membangun Sistem Peradilan di Indonesia. USU:<http://library.usu.ac.id/download/fh/perdata-sunarmi3.pdf>. 01 September 2023. ( 15:31)

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

<sup>27</sup> Satjipto Rahardjo. 2007. *Membedah Hukum Progresif*. Kompas. Jakarta. hlm. 151.

dan menilai secara kritis penyimpangan mereka sendiri dan pihak lain sebagai pelanggaran.<sup>28</sup>

#### b. Teori Keadilan

Hans Kelsen dalam bukunya *General Theory Of Law And State*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.<sup>29</sup>

Terdapat dua hal terkait konsep keadilan yang dikemukakan oleh Hans Kelsen: Pertama tentang keadilan dan perdamaian. Keadilan yang bersumber dari cita-cita irasional. Keadilan dirasionalkan melalui pengetahuan yang dapat berwujud suatu kepentingan-kepentingan yang pada akhirnya menimbulkan suatu konflik kepentingan. Penyelesaian atas konflik kepentingan tersebut dapat dicapai melalui suatu tatanan yang memuaskan salah satu kepentingan dengan mengorbankan kepentingan yang lain atau dengan berusaha mencapai suatu kompromi menuju suatu perdamaian bagi semua kepentingan.<sup>30</sup>

Kedua, konsep keadilan dan legalitas. Untuk menegakkan di atas dasar suatu yang kokoh dari suatu tatanan sosial tertentu, menurut Hans Kelsen pengertian "Keadilan" bermaknakan legalitas. Suatu peraturan umum adalah "adil" jika ia benar-benar diterapkan, sementara itu suatu peraturan umum adalah "tidak adil" jika diterapkan pada suatu kasus dan tidak diterapkan pada kasus lain yang serupa.<sup>31</sup> Konsep keadilan dan legalitas inilah yang diterapkan dalam hukum nasional bangsa Indonesia, yang mempunyai arti bahwa peraturan hukum nasional dapat dijadikan sebagai payung hukum (*law umbrella*) bagi peraturan peraturan hukum nasional lainnya sesuai tingkat dan derajatnya dan peraturan hukum itu memiliki daya ikat terhadap materi-materi yang dimuat (materi muatan) dalam peraturan hukum tersebut.<sup>32</sup>

Secara analitis keadilan dapat dibagi dalam komponen procedural atau keadilan formil dan keadilan materil. Komponen prosedural atau keadilan formil

---

<sup>28</sup> H.L.A. Hart. 2009. *Konsep Hukum "The Concept of Law"*. Terjemahan. M. Khozim, Cetakan Pertama. Nusa Media. Bandung. hlm. 181.

<sup>29</sup> Hans Kelsen. 2011. *"General Theory of Law and State"*. diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Nusa Media. Bandung. hlm. 9.

<sup>30</sup> Kahar Masyhur. 1985. *"Membina Moral dan Akhlak"*. Kalam Mulia. Jakarta. hlm. 68.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 71.

<sup>32</sup> Suhwardi K. Lunis. 2000. *Etika Profesi Hukum*. Cetakan Kedua. Sinar Grafika. Jakarta. hlm. 50.

berhubungan dengan gaya suatu sistem hukum seperti rule of law dan negara hukum (rechtsstaat), sedangkan keadilan materil menyangkut hak-hak sosial yang menandai penataan politik, ekonomi di dalam masyarakat.<sup>33</sup> Keadilan formil, dapat dilihat dalam penerapan prosedur penyelesaian sengketa atau prosedur pengambilan keputusan. Tolak ukurnya dalam bentuk ketaatan kepada hukum.<sup>34</sup> Artinya keadilan procedural merupakan keadilan yang terjadi apabila seseorang melakukan perbuatan sesuai dengan tata cara yang diharapkan.<sup>35</sup>

Keadilan dalam fenomena sosiologis, tidak lagi bersifat individual, namun struktural. Artinya, pelaksanaan keadilan sangat tergantung pada penciptaan struktur-struktur sosial yang adil, jika ada ketidakadilan sosial, maka struktur sosial yang tidak adil. Hal inilah yang dimaksudkan dengan keadilan sosial. Keadilan sosial ditujukan untuk memaksimalkan perkembangan individu dan kelompok. Keadilan sosial inilah yang membuka kemungkinan pilihan pada nilai dan kepentingan oleh negara dalam merumuskan kebijakan, sekaligus menjadi arahan utama dalam keadaan apa sebuah peraturan dikeluarkan dengan substansi hukum berkarakter individual dan dalam hal apa peraturan yang dikeluarkan memuat substansi nilai kolektif.<sup>36</sup>

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi diharapkan dapat menciptakan keadilan bagi setiap pihak yang terkait. Hal mana sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Susanti Adi Nugroho, bahwa mediasi dapat memberikan beberapa keuntungan penyelesaian sebagai berikut:<sup>37</sup>

- a) "Mediasi diharapkan dapat menyelesaikan sengketa dengan cepat dan relatif murah dibandingkan membawa perselisihan tersebut ke pengadilan atau arbitase.
- b) Mediasi akan memfokuskan para pihak pada kepentingan mereka secara nyata dan pada kebutuhan emosi atau psikologis mereka, jadi bukan hanya hak-hak hukumnya.
- c) Mediasi memberikan kesempatan para pihak untuk berpartisipasi secara

---

<sup>33</sup> Maidin Gultom. 2008. *Perlindungan Hukum Anak dalam Sistem Peradilan Pidana Anak di Indonesia*. cet. Ke-1. Refrika Aditama. Bandung. hlm. 22.

<sup>34</sup> I Dewa Gede Atmadja. 2013. *Filsafat Hukum Dimensi Tematis dan Historis*. Setara Press. Jawa Timur. hlm. 76.

<sup>35</sup> Artikelsiana. 2015. Pengertian Keadilan dan MacamMacam Keadilan <http://www.artikelsiana.com/2015/01/pengertian-keadilan-macam-macam-keadilan.html>. 02 September 2023 (17:30)

<sup>36</sup> Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zalili Sailan. 2018. *Mengurai Benang Kusut Hak Ulayat*. Inteligencia Media. Malang. hlm. 78.

<sup>37</sup> Susanti Adi Nugroho. 2009. *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. PT. Teleaga Ilmu Indonesia. Jakarta. hlm. 147.

- langsung dan secara informal dalam menyelesaikan perselisihan mereka.
- d) Mediasi memberi para pihak kemampuan untuk melakukan control terhadap proses dan hasilnya.
  - e) Mediasi dapat mengubah hasil, yang dalam litigasi dan arbitrase sulit diprediksi, dengan suatu kepastian melalui konsensus.
  - f) Mediasi memberikan hasil yang tahan uji dan akan mampu menciptakan saling pengertian yang lebih baik di antara para pihak yang bersengketa karena mereka sendiri yang memutuskannya.
  - g) Mediasi mampu menghilangkan konflik atau permusuhan yang hampir selalu mengiringi setiap putusan yang bersifat memaksa yang dihapuskan oleh hakim dipengadilan atau arbiter di arbitrase.”

## 2. Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep khusus yang merupakan kumpulan arti yang berkaitan dengan istilah yang akan diteliti. Dalam hal ini penulis menyertakan beberapa konsep agar tidak terjadi kekeliruan dan kerancuan terhadap istilah-istilah kata kunci, penulis merumuskan dan mendeskripsikan istilah tersebut yaitu:

### a. Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan dalam ranah hukum dapat dikatakan bahwa sengketa tanah adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal mana terjadi disebabkan adanya kesalahpahaman atau perbedaan pendapat antara kedua orang tersebut yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>38</sup> Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 angka 2, pengertian dari Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau Lembaga yang tidak berdampak luas.

### b. Mediasi

Mediasi merupakan kosa kata yang berasal dari meditation yang berasal dari bahasa Inggris. Dalam kepustakaan ditemukan banyak definisi tentang mediasi. Menurut Takdir Rahmadi mengartikan mediasi adalah suatu proses

---

<sup>38</sup> Bernard Limbong. 2012. *Konflik Pertanahan*. Margaretha Pustaka. Jakarta. hlm. 48.

penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus. Pihak netral tersebut disebut dengan mediator dengan tugas memberikan bantuan prosedural dan substansian.<sup>35</sup> Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 1 angka 11, pengertian dari mediasi adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.<sup>39</sup>

## **E. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan penelitian ini disajikan dalam beberapa bab sebagai berikut:

### **BAB I**

#### **PENDAHULUAN**

Bab ini berisi pendahuluan penyusunan penelitian yang terdiri dari latar belakang, permasalahan dan ruang lingkup, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teori dan konseptual serta sistematika penulisan.

### **BAB II**

#### **TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang pengetahuan ilmiah yang berhubungan dengan permasalahan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Secara Litigasi di Pengadilan Agama Metro Kelas IA sebagai dasar argumentasi pembahasan, dengan menggunakan referensi yang sah dan terbaru, baik berupa buku-buku literatur, dan lain sebagainya.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

---

<sup>39</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Pada bab ini berisi metode penelitian yang digunakan dalam penelitian, terdiri dari pendekatan masalah, sumber data, penentuan populasi dan sampel, prosedur pengumpulan data serta analisis data.

#### **BAB IV**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan laporan rinci pelaksanaan kegiatan penelitian kegiatan dalam mencapai hasil berikut hasil-hasil kajiannya, juga menampilkan analisis keterkaitan antara kajian pustaka dengan fakta-fakta empirik atau bahan hukum yang telah diperoleh dalam penelitian pada Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Secara Litigasi di Pengadilan Agama Metro Kelas IA.

#### **BAB V**

#### **PENUTUP**

Berisi kesimpulan umum yang didasarkan dari hasil analisis dan pembahasan penelitian serta berbagai saran yang sesuai dengan permasalahan yang diangkat dari penulisan penelitian ini.