

**PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TOBA
DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba)**

SKRIPSI

OLEH:

KIKI LAMTERA NAPITUPULU

198400231



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2023**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 3/11/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)3/11/23

**PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TOBA
DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana
(Strata-1) Dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Medan Area



OLEH:

KIKI LAMTERA NAPITUPULU

198400231

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2023**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TOBA DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TOBA).

Nama : Kiki Lamtera Napitupulu

Npm : 198400231

Disetujui Oleh

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

(Sri Hidayani, SH., M. Hum)

(Marsella, SH., M. kn)

Diketahui

Dekan Fakultas Hukum UMA

(Dewi Nurhidayah Citra Ramadhan, SH., MH)

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN 2023

Tanggal Lulus : 07 September 2023

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 07 September 2023



KIKI LAMTERA NAPITUPULU

NPM. 198400231

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

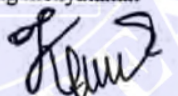
Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : KIKI LAMTERA NAPITUPULU
NPM : 198400231
Program Studi : keperdataan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul : *Penyelesaian Sengketa Tanah yang Sudah Bersertipikat Melalui Mediasi (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Toba)*.

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan
Pada tanggal : 8 September 2023
Yang menyatakan



(KIKI LAMTERA NAPITUPULU)

ABSTRAK

PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TOBA DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba)

OLEH:
KIKI LAMTERA NAPITUPULU
NPM: 198400231

Pertanahan merupakan isu yang selalu muncul seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak yang memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Sengketa biasanya terjadi karena perbedaan persepsi kepentingan antara dua pihak atau lebih. Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini ialah bagaimana peran Kantor Pertanahan Kabupaten Toba dalam menyelesaikan sengketa tanah, bagaimana faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah serta bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba. Penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pengumpulan data secara kepustakaan dan wawancara. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Toba dalam menyelesaikan sengketa tanah ialah dengan mengurangi dan mencegah sengketa/konflik di Kabupaten Toba sebagai pihak mediator, menjalankan fungsinya dalam pengkajian dan penanganan sengketa tanah. Faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah ialah tanah warisan yang belum jelas pembagiannya, kasus tanah ulayat, proses pendaftaran tanah yang cacat administrasi. Mekanisme Penyelesaian Sengketa tanah dimuat dalam PERMEN ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan penyelesaian Kasus Pertanahan. Diharapkan Kantor Pertanahan Kabupaten Toba lebih teliti ketika melakukan perannya dalam menyelesaikan sengketa tanah, dan memilih pihak mediator yang berkompeten dibidangnya. Kantor Pertanahan Kabupaten Toba harus meningkatkan kualitas sumber daya manusianya seperti para pejabat yang menangani kasus sengketa agar kinerjanya bisa lebih optimal.

Kata Kunci : Peran, Penyelesaian, Sengketa Tanah.

ABSTRACT

**THE ROLE OF TOBA REGENCY LAND OFFICE IN RESOLVING LAND
DISPUTES**

(A Study at the Toba Regency Land Office)

BY:

KIKI LAMTERA NAPITUPULU

REG. NUMBER: 198400231

The land is an issue that always arises as the population increases, development progresses, and widespread access to various parties who obtain land as authorized capital for sundry purposes. Disputes usually occur due to differences in perceived interests between two or more parties. The problems discussed in this study were the role of the Toba Regency Land Office in resolving land disputes, what factors lead to land disputes, and what mechanism for resolving land disputes at the Toba Regency Land Office. The author used normative legal research methods by collecting data from literature and interviews. The role of the Toba Regency Land Office in resolving land disputes was to reduce and prevent disputes/conflicts in Toba Regency as a mediator and to carry out its function in assessing and handling land disputes. Factors that caused land disputes were unclearly inherited land distribution, Ulayat (customary) land cases, and administratively flawed land registration processes. The Land Dispute Settlement Mechanism was contained in PERMEN MEN ATR/KBPN Number 21 of 2020 concerning the Handling and Settlement of Land Cases. It is hoped that the Toba Regency Land Office will be more careful when carrying out its role in resolving land disputes and choose a competent mediator in their field. The Toba Regency Land Office must improve the quality of its human resources, such as officials who handle dispute cases, so their performance can be more optimal.

Keywords: Role, Settlement, Land Dispute.



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Kiki Lamtera Napitupulu
Tempat/ Tgl Lahir : Sipallat, 23 Mei 2000
Alamat : Sipallat, Desa Narumonda VI,
Kecamatan Siantar Narumonda,
Kabupaten Toba, Provinsi
Sumatera Utara.
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Kristen
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : (+) Beresman Napitupulu
Ibu : Masdelina Manurung
Anak Ke : Enam dari Tujuh Bersaudara

3. Pendidikan

SD Negeri 177072 Halado : Lulus Tahun 2012
SMP Negeri 1 Siantar Narumonda : Lulus Tahun 2015
SMA Negeri 1 Siantar Narumonda : Lulus Tahun 2018
Universitas Medan Area : Lulus Tahun 2023

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala karunianya hingga skripsi ini berhasil diselesaikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum di Universitas Medan Area. Adapun judul skripsi ini adalah:

“Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba)”. Penulis telah banyak menerima bantuan dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung sebagai bantuan dan motivasi terhadap penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan menyusun skripsi ini, penulis banyak memperoleh pendidikan, bimbingan, dan bantuan baik secara moril maupun materil dari berbagai pihak. Oleh sebab itu pada kesempatan ini dengan hati yang tulus penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Anggreini Atmei Lubis, SH, M.Hum selaku Wakil Dekan Bidang Pendidikan Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH, MH, Selaku Wakil Dekan Bidang Inovasi, Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, SH., MH, Selaku Kepala Bidang Ilmu Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Ibu Sri Hidayani, SH, M.Hum selaku Pembimbing I yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan, dan pengarahan dengan penuh perhatian hingga skripsi ini selesai.
7. Ibu Marsella, SH, M.Kn, selaku Pembimbing II yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan, dan pengarahan dengan penuh perhatian hingga skripsi ini selesai.
8. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, SH., MH, selaku Sekretaris Seminar *Outline*.
9. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah membimbing dan mendidik penulis serta seluruh staf pegawai yang telah memberikan bantuan dan pelayanan selama perkuliahan.
10. Seluruh staf pegawai pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah banyak membantu penulis.
11. Orang tua penulis, (+)Bapak Beresman Napitupulu dan Ibu Masdelina Manurung, yang selalu mendukung, mendoakan serta memberikan motivasi, inspirasi serta teladan bagi penulis.
12. Saudara penulis yaitu Anna Surti Napitupulu/Hilman Silaban, Septian Yosiko Napitupulu/Astri Hutagalung, Wulan Afrianti Napitupulu/Saddy Silalahi, (+)Jaya Gumarang Napitupulu, Fitri Rosa Lia Napitupulu, Titus Napitupulu yang telah menjadi pendorong dan penyemangat bagi penulis.
13. Untuk sahabat-sahabat terbaikku yaitu Mutiara Anastasya Silalahi, Lola Yoana Panjaitan, Belen Dea Margareta Sipayung, Marisi Intany Silalahi, Yunita Mailani Br. Tinambunan, Olivia Sitingjak, Dimson Marpaung, Eboy Sitorus,

Lusi Bernadelta Marpaung serta teman-teman yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang membantu penulis dan segala hal saling menghibur di saat sulit dan tak lupa selalu memberikan dukungan dan semangat.

14. Untuk Partner saya saat ini dan semoga hingga sampai di kemudian hari yaitu Dapot Hamonangan Saragih yang memberikan bantuan serta dorongan kepada penulis dan sebagai penyemangat yang selalu berusaha dalam memberikan doa dan motivasi dalam penyelesaian skripsi ini.

15. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2019 Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah banyak memberikan informasi, motivasi dan semangat kepada penulis selama perkuliahan sampai dengan penyelesaian skripsi ini.

16. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Toba yang telah memberikan kesempatan untuk memperoleh data dan mengkaji lebih dalam tentang judul skripsi penulis.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir skripsi ini masih memiliki kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat untuk kalangan pendidikan maupun masyarakat. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

Medan, 7 September 2023

Penulis



Kiki Lamtera Napitupulu

198400231

DAFTAR ISI

ABSTRAK	vi
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	14
1.3 Tujuan Penelitian.....	14
1.4 Manfaat Penelitian.....	15
1.5 Keaslian Penelitian.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	18
2.1.1 Pengertian Hukum Tanah.....	18
2.1.2 Hak-Hak Atas Tanah.....	21
2.2 Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah.....	26
2.2.1 Pengertian Sengketa Tanah.....	26
2.2.2 Jenis-Jenis Sengketa Tanah.....	30
2.3 Tinjauan Umum Tentang Mediasi.....	32
2.3.1 Pengertian Mediasi.....	32
2.3.2 Prinsip-Prinsip Mediasi.....	37
2.4 Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional.....	40
2.4.1 Sejarah Pembentukan Badan Pertanahan Nasional.....	40
2.4.2 Tugas dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional.....	45
BAB III METODE PENELITIAN	50
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian.....	50
3.1.1 Waktu Penelitian.....	50
3.1.2 Tempat Penelitian.....	51
3.2 Metodologi Penelitian.....	51
3.2.1 Jenis Penelitian.....	51
3.2.2 Jenis Data.....	51
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data.....	53
3.2.4 Analisis Data.....	54
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	55
4.1 HASIL.....	55
4.1.1 Sertipikat Tanah.....	55
4.1.2 Faktor Yang Mengakibatkan Gagalnya Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba.....	60

4.2 PEMBAHASAN	63
4.2.1 Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba.....	63
4.2.2 Faktor yang Mengakibatkan Terjadinya Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba	78
4.2.3 Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba	82
BAB V PENUTUP	94
5.1 SIMPULAN	94
5.2 SARAN	95
DAFTAR PUSTAKA	96
LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.

Negara Indonesia merupakan salah satu negara agraris, sehingga tanah mempunyai makna yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting untuk keberlangsungan hidup untuk umat manusia agar dapat memenuhi kebutuhan pokok bagi manusia untuk melangsungkan kehidupannya, tanpa tanah seseorang tidak dapat melakukan hak-hak hidupnya secara normal dan aman seperti orang lain yang mempunyai tanah.

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan sebagai berikut. “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”¹.

Pentingnya kedudukan tanah bagi manusia tidak jarang menyebabkan timbulnya sengketa tentang tanah. Sengketa tanah pada dewasa ini tidak hanya sebatas akibat aspek ekonomi saja, melainkan merangkak ke aspek sosial, budaya bahkan juga aspek agama.

¹ Muh.Fajri Nurahmin,dkk,*Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik BerSertipikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu*, Jurnal Kolaboratif Sains, Vol 04, No.06, 2021, Hlm. 331.

Masyarakat dengan kehidupan sehari-hari yang sangat kompleks, baik secara etnik, ekonomi, sosial, budaya dan ragam keinginan yang berbeda-beda dari setiap orang, sehingga sengketa sulit untuk di hindarkan.

Adanya kebutuhan manusia yang semakin meningkat akan tanah, yang tidak diimbangi dengan ketersediaan tanah yang memadai mengakibatkan konsekuensi yang serius terhadap pola hubungan antara tanah dengan kebutuhan manusia akan tanah, dan hubungan antara manusia dengan manusia yang berobyek tanah.

Perbandingan antara luas tanah dengan besarnya kebutuhan masyarakat untuk melakukan pembangunan menjadi lahan tempat tinggal maupun untuk tempat usaha yang strategis pada akhirnya menjadi suatu masalah dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara, pemerintah kemudian membantu masyarakat dengan memberikan masyarakat kewajiban untuk mendaftarkan dan melakukan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi.

Kegiatan pendaftaran tanah yaitu kewajiban untuk memelihara atau menjaga tanah tersebut yang mana pemerintah bertujuan memberikan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts cadaster/Legal Cadaster*². Selain itu, pendaftaran tanah juga berfungsi untuk melindungi sipemilik, juga untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, dan untuk apa dipergunakan.

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) diatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya

² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), Hlm. 2

berupa yang paling utama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak tersebut diatas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)³.

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menerangkan bahwa: untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan Pasal ini, meskipun tidak disebutkan secara implisit, namun telah menerangkan bahwa pendaftaran tanah dalam rangka memberikan kepastian hukum, adalah kewajiban dari pada Pemerintah yang dilaksanakan Kementerian/Badan yang ditunjuk. Dalam hal ini adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di tingkat pusat, Kantor Wilayah Badan Pertanahan pada tingkat Provinsi dan Kantor Pertanahan pada tingkatan Kabupaten/Kota.

Hukum tentang pertanahan yang artinya keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dijelaskan bahwa untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah maka perlu

³ Imandia Sulistifani, Skripsi: *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar* (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018, Hlm. 3

dilakukan kegiatan pendaftaran oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur. Salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah pemberian tanda bukti hak. Tanda bukti yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah adalah sertipikat.

Tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang diakui oleh hukum pertanahan Indonesia adalah tanda bukti berupa surat, yaitu berupa sertipikat.² Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ayat 32 ayat (1) adalah: “surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Pengertian sertipikat menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat tanah merupakan hal yang sangat penting dimasa sekarang karena sertipikat tanah dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan pemilik tanah memiliki kewenangan dan hak atas tanah tersebut secara tertulis tentunya untuk mencegah adanya sengketa kepemilikan tanah. Selain itu, sertipikat mempunyai nilai ekonomis yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah⁴. Namun faktanya, masih banyak masyarakat yang belum

⁴ Wita Sari Peranginangin, *Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum BerSertipikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional*, Vol 5, No. 1, 2022, Hlm. 193.

mendaftarkan tanahnya dan belum mendapatkan alat pembuktian untuk membuktikan hak kepemilikan atas tanah tersebut, hal ini lah yang banyak menimbulkan sengketa tanah yang berkepanjangan antara orang perorangan maupun orang dengan badan hukum.

Tetapi pada kenyataannya sebagian besar masyarakat belum memiliki sertipikat atas tanahnya dan hanya memiliki surat desa, surat camat, atau hanya surat ganti rugi di bawah tangan, bahkan sama sekali belum memiliki surat atau alas hak padahal banyak diantara mereka yang sudah menguasai lahan tersebut selama puluhan tahun. Masyarakat enggan mengurus sertipikat tanahnya karena banyak faktor, seperti waktu pengurusan yang sangat lama dan bertele-tele, sedangkan biaya yang dibutuhkan selama proses pengurusan relatif besar, terlebih jika harus menggunakan jasa pihak ketiga, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau biro jasa lainnya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (maintenance). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik⁵.

Pendaftaran sebidang tanah merupakan suatu kegiatan yang merupakan tugas khusus pemerintahan dari Badan Pertanahan Nasional untuk bertindak secara administratif dalam penerbitan sertipikat yang didaftarkan oleh masyarakat dan

⁵ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2008, Hlm. 474.

sekaligus menyelesaikan apabila terjadi sengketa pertanahan yang menjadi kewenangannya dan selain kewenangannya.

Peraturan Kepala BPN No.11 Tahun 2016 merupakan dasar kewenangan BPN menjadi mediator membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Berdasarkan ketentuan Pasal 23 huruf (e) peraturan Presiden Republik Indonesia No.10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang antara lain, mengatakan bahwa Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan sengketa pada Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya⁶.

Setelah terjadinya proses pembaharuan di segala bidang, masyarakat semakin menyadari akan hak dan kewajibannya, salah satu akibatnya ialah tuntutan masyarakat yang merasa hak keperdataannya diabaikan, secara signifikan juga berpengaruh terhadap peningkatan masalah pertanahan.

Permasalahan pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak yang memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan⁷.

⁶Muh.Fajri Nurahmin,dkk, *Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik BerSertipikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu*, Vol 04, No.06, 2021, Hlm. 331-332.

⁷Meidiasari Amalia Nur Handini,Skripsi:*penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi*,(Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018), Hlm. 3

Sengketa pertanahan menurut Candra Irawan ialah dapat terjadi antara kedua belah pihak secara individual, komunal bahkan banyak melibatkan banyak pihak dan Negara, dari sengketa yang sederhana sampai yang paling krusial. Faktor-faktor terjadinya sebuah sengketa terhadap tanah karena adanya pengaduan dari salah satu pihak (Orang atau Badan Hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan akan memperoleh penyelesaian secara adil tanpa adanya keberpihakan.

Kasus-kasus yang menyangkut sengketa dibidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika dibidang ekonomi, sosial, dan politik⁸.

Sengketa tanah pada era sekarang ini disebabkan karena berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi sedangkan jumlah tanah yang tersedia semakin terbatas. Hal ini menimbulkan masalah baru untuk perbaikan dalam penataan dan penggunaan tanah agar kesejahteraan masyarakat dan kepastian hukumnya terjamin. Secara garis besar, sengketa tanah dapat dikelompokkan menjadi 4 permasalahan, yakni⁹:

1. Sengketa penggarapan tanah rakyat seperti areal kehutanan, perkebunan, dan lain-lain;
2. Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan tentang *landreform*;
3. Akses-akses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan, dan

⁸ Maria S.W. Sumardjono et al, *Mediasi Sengketa Tanah*, (Jakarta: Kompas, 2008), Hlm.1

⁹ Wita Sari Peranginangin, "Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum BerSertipikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional", *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, Volume 5, Nomor 1 (Juni, 2022), Hlm. 192

4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.

Masalah pertanahan dapat dipandang dari dua perspektif yang bertolak belakang. Dari kaca mata masyarakat ada anggapan bahwa masalah yang terjadi itu disebabkan oleh buruknya administrasi pertanahan dan kinerja aparat pemerintah yang tidak profesional, sedangkan dari kaca mata aparat pemerintah ada sinyal yang kuat bahwa hal ini terjadi karena adanya pemalsuan keterangan dari masyarakat, kepala desa, bahkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)¹⁰.

Mengatasi hal tersebut, maka diperlukan upaya penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan. Disamping itu manusia sebagai makhluk sosial masih membutuhkan bantuan orang lain untuk mengurus atau menyelesaikan sengketa tanah yang dihadapinya.

Sengketa dapat di selesaikan dengan kesepakatan para pihak yang bersengketa. Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan para pihak. Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses. Proses penyelesaian sengketa tertua melalui litigasi di dalam pengadilan, kemudian penyelesaian sengketa melalui kerja sama (*kooperatif*) diluar pengadilan¹¹.

Tidak terhitung berapa banyak kasus yang sedang maupun sudah diputus oleh pengadilan terkait dengan sengketa-sengketa Pertanahan. Sengketa-sengketa yang

¹⁰ Kornelius Pius Siprianus Kaju, Skripsi: *Penyelesaian sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi Dikantor Pertanahan Kabupaten Kupang*, (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2013, Hlm.2

¹¹ Susanti Adi Nugroho, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Kencana, 2019), Hlm. 1, e-book.

sering terjadi adalah sengketa terkait dengan kepemilikan atau hak milik atas suatu bidang tanah. Sengketa pertanahan terjadi bisa antara masyarakat dengan masyarakat, masyarakat dengan perusahaan, maupun sengketa pertanahan antara masyarakat dengan Negara. Oleh karena itu, sangat diperlukan hukum sebagai alternatif untuk menyelesaikan sengketa pertanahan.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur litigasi dirasakan banyak sekali mengandung kekurangan dengan hasil yang kurang memuaskan, sehingga masyarakat memandang bahwa badan peradilan tidak optimal dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang mengakibatkan timbulnya rasa ketidakadilan dan ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Dengan adanya kelemahan yang timbul dari penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan tersebut, maka timbul upaya penyelesaian sengketa secara non litigasi atau diluar pengadilan, salah satunya adalah dengan cara mediasi.

Penggunaan penyelesaian sengketa diluar pengadilan tersebut kemudian diterapkan di Negara Indonesia yang dibuatkan melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, telah menyediakan beberapa pranata Pilihan Penyelesaian Sengketa (PPS) secara damai yang dapat ditempuh para pihak untuk menyelesaikan sengketa atau beda pendapat perdata mereka, apakah melalui pranata konsultasi, negosiasi, mediasi, konsilias, atau penilaian ahli¹².

Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak ketiga yang

¹² Khotibul Umam, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), Hlm. 4

besifat netral dan tidak memiliki kewenangan memutus¹³. Mediasi berarti menengahi atau penyelesaian sengketa melalui penengah (mediator). Mediasi memberikan kepada para pihak perasaan kesamaan kedudukan, dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan atau paksaan. Solusi yang ditawarkan mengarah kepada *win-win solution*.

Alternatif penyelesaian sengketa dengan mediasi merupakan upaya yang sering digunakan karena sifatnya yang sederhana dan praktis dalam menyesuaikan persengketaan. Mediasi dalam menyesuaikan persengketaan didahului dengan cara mencari dan mempertemukan kesepakatan sebagai pemecahan masalah. Dan kesepakatan akhir ada ditangan para pihak yang bersengketa yang dituangkan dalam berita acara didepan pihak ketiga.

Para pihak yang bersengketa bisa terdiri atas satu orang atau lebih, dalam hal ini pihak yang peran sebagai mediator merupakan satu kesatuan dengan pihak yang bersengketa dan bersifat tidak memihak. Dalam penyelesaian secara mediasi mediator hanya memfasilitasi para pihak dan para pihak yang bersengketa sendirilah yang mengajukan jalan penyelesaiannya.

Mediasi sebagai salah satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa dapat ditemukan dalam beberapa peraturan perundang-undangan dalam berbagai bentuk konteks sengketa, salah satunya mediasi untuk penyelesaian sengketa pertanahan¹⁴.

Sebagai badan tunggal yang mengurus mengenai masalah pertanahan di Indonesia, Badan Pertanahan Nasional juga memiliki fungsi sebagaimana dalam

¹³ Meidiasari Amalia Nur Handini, Skripsi: *penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi*, (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta), 2018, Hlm. 3-4.

¹⁴ *Ibid.*, Hlm. 4

Pasal 3 huruf (n) PERPRES Nomor 85 Tahun 2009 perubahan atas PERPRES Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara di bidang Pertanahan. Sebelum keluarnya Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006, Pendekatan musyawarah mufakat pada dasarnya merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa pertanahan. Penggunaan istilah mediasi sendiri baru secara eksplisit dituangkan dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006. Tidak ada ketentuan rinci tentang penggunaan mediasi dalam konteks sengketa pertanahan. Ketentuan yang ada hanya berbentuk Petunjuk Teknis yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5/Juknis/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi¹⁵.

Seiring berkembangnya hukum pada dewasa ini maka pada tanggal 4 Februari Tahun 2011 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengolahan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan untuk mengganti Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penangan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menyebutkan, Berdasarkan pada data sengketa periode 2018-2020 terdapat 8.625 kasus dan baru diselesaikan 63,5% kasus. Data di Badan Pertanahan

¹⁵ Kornelius Pius Siprianus Kaju, Skripsi: *Penyelesaian sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi Dikantor Pertanahan Kabupaten Kupang*, (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional), 2013, Hlm. 4

Nasional(BPN) menyebutkan, jumlah permasalahan tanah yang meliputi sengketa, dan perkara seluruh indonesia saat ini telah diselesaikan 63,5% atau sejumlah 5.470 kasus dan masih ada sekitar 3.145 kasus tersisa yang belum diselesaikan dan masih dalam proses penyelesaian¹⁶. Hal ini jelas menunjukkan sebagian besar masyarakat telah mengetahui hak mereka terhadap tanah yang mereka miliki dan kuasai, terlepas bahwa tanah tersebut sudah bersertipikat atau belum.

Sengketa biasanya terjadi karena perbedaan persepsi kepentingan antara dua pihak atau lebih, baik antar individu, kelompok dengan koperasi, dan lain-lain, mengenai status penguasaan dan pemilikan tanah atau keputusan pejabat tata usaha negara dibidang pertanahan.

Melihat kenyataan tersebut diatas perlu adanya suatu terobosan yang harus dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang lebih difokuskan kepada penanganan penyelesaian sengketa pertanahan secara sederhana, cepat dan biaya ringan.

Sebagai pelaksana pemerintah di bidang pertanahan maka Kantor Pertanahan Kabupaten Toba juga mempunyai wewenang untuk menyelesaikan masalah, sengketa pertanahan. Upaya penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Toba yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Toba melalui proses penanganan sengketa yang berisi beberapa tahapan, yaitu:

¹⁶ Isn Nantika jelita, dari 8.625 Kasus, “pemerintah baru bereskan 65% sengketa tanah”, <https://mediaindonesia.com/ekonomi/437373/dari-8625-kasus-pemerintah-baru-bereskan-65-sengketa-tanah.com/> 2021/10/04/ Data Sengketa Tanah/(dikutip, 01 Desember 2022, 10.35 WIB)

- a. Pengkajian awal;
- b. Gelar awal;
- c. Penelitian;
- d. Ekspos hasil penelitian;
- e. Rapat Koordinasi;
- f. Gelar Akhir; dan
- g. Penyelesaian kasus.

Demi menjamin kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang ada di Kabupaten Toba kepada setiap warga yang sah mempunyai hak atas kepemilikan tersebut. Sehingga, penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Toba bisa dilakukan dengan efektif dan tidak menimbulkan kerancuan dalam menyelesaikan sengketa dikemudian hari.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku penyelenggara dibidang pertanahan dan badan yang menerbitkan sertipikat tentu mempunyai tanggung jawab terhadap sertipikat yang dikeluarkannya. Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu litigasi dan non litigasi. Namun penyelesaian secara litigasi membutuhkan jangka waktu yang lama. Maka dalam hal ini diperlukan peranan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memberikan penyelesaian secara non litigasi berupa mediasi dan fasilitasi kepada pihak yang bersengketa agar mencapai kesepakatan tanpa harus melalu proses litigasi/pengadilan.

Berdasarkan berbagai uraian kajian latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dengan Skripsi yang berjudul

PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TOBA DALAM

13

MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TOBA). Semoga penulisan ini dapat bermanfaat baik untuk penulis, para pihak yang turut membantu penulis, dan mereka yang membacanya.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba?
2. Bagaimana Faktor yang Mengakibat Terjadinya Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba?
3. Bagaimana Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas, maka dapat dijelaskan bahwa tujuan penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba.
2. Untuk Mengetahui Faktor yang Mengakibat Terjadinya Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba.
3. Untuk Mengetahui Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba.

1.4 Manfaat Penelitian

Didalam melakukan penulisan skripsi ini, penulis mengharapkan ada manfaat yang dapat diambil baik bagi penulis maupun bagi masyarakat pada umumnya. Besarnya manfaat yang diberikan menunjukkan nilai dan kualitas dari penulisan skripsi ini, manfaat dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan mengenai pertanahan khususnya peran kantor pertanahan Kabupaten Toba dalam melakukan penyelesaian sengketa tanah.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis, diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dengan lebih mendalam mengenai penyelesaian sengketa tanah di kantor pertanahan Kabupaten Toba
- b. Diharapkan bagi pihak lain dapat menjadi sumber informasi dan bermanfaat bagi pihak khususnya para praktisi hukum.

1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa:

1. Elsa Tarigan, (2020), Universitas Medan Area, Peran Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)

Dengan Rumusan Masalah, sebagai berikut :

- a. Bagaimana pengaturan hukum yang mengatur tentang alternatif penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang?
 - b. Bagaimanakah Peran Dan Efektivitas Alternatif Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang?
 - c. Apa sajakah yang menjadi Kendala dalam pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang?
2. Mayke Anggraini, (2017), Universitas Medan Area, “Penyelesaian Sengketa Waris Hak Atas Tanah Melalui Mediasi (Studi Kasus Hak Atas Tanah Waris Di Desa Namosimpur Pancur Batu)”.
- Dengan Rumusan Masalah, sebagai berikut :
- a. Bagaimanakah mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi?
 - b. Bagaimana pembagian hak-hak pewaris atas sengketa waris atas tanah warisan tersebut?
3. Said Syahrul Rahmad, (2018), Universitas Medan Area, “Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Non-Litigasi (Studi di Kabupaten Nagan Raya Provinsi Aceh)”
- Dengan Rumusan Masalah, sebagai berikut :
- a. Apa faktor penyebab terjadinya Sengketa Pertanahan di Kabupaten Nagan Raya?
 - b. Bagaimana pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Nonlitigasi di Kabupaten Nagan Raya?

c. Apa faktor penghambat Penyelesaian Sengketa secara Nonlitigasi di Kabupaten Nagan Raya?

Berdasarkan informasi dan penelusuran di Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Serta penelitian yang telah dipublikasikan di internet, bahwa penelitian dengan judul berjudul **PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TOBA DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TOBA)**, belum pernah dilakukan. Memang ada ditemukan penelitian sebelumnya yang sedikit memiliki kesamaan dengan judul yang penulis teliti ini, namun permasalahan dan bidang kajiannya pada skripsi tersebut berbeda. Yang menjadi pembedanya ialah:

1. Bagaimana Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba?
2. Bagaimana Faktor yang Mengakibatkan Terjadinya Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba?
3. Bagaimana Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba?

Oleh karena itu, penelitian dikategorikan sebagai penelitian yang baru dan keasliannya dapat dipertanggung jawabkan, Karena dilakukan dengan nuansa keilmuan, kejujuran, rasional, objektif, terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan secara keilmuan akademis.

BAB II

TINJAUN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah

2.1.1 Pengertian Hukum Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (2014) disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal 4 UUPA yaitu mengenai permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum¹⁷. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.

Dalam hukum, tanah merupakan sesuatu yang nyata yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada di atasnya buatan manusia yang disebut

¹⁷ Isnaini dan Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, (Medan: Pustaka Prima, 2022), Hlm. 21

fixtures. Walaupun demikian perhatian utamanya adalah bukan tanahnya itu, melainkan kepada aspek kepemilikan dan penguasaan tanah serta perkembangannya. Objek perhatiannya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai dalam berbagai bentuk hak penguasaan atas tanah¹⁸. Tanah dipunyai oleh seseorang atau yang diberikan dengan hak-hak atas tanah untuk digunakan atau dimanfaatkan berdasarkan UUPA. Hak-hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya.

Atas ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu¹⁹ :

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum; Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang hak.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkrit; Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai obyeknya dan atau orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek pemegang haknya.

¹⁸ *Ibid.,Hlm. 22*

¹⁹ *Ibid.,Hlm. 23*

Di dalam Hukum Tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat. Hak bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, hak menguasai dari negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat hukum adat beraspek publik dan privat, dan hak-hak perseorangan atas tanah beraspek privat. Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada 2 macam asas dalam Hukum Tanah yaitu:

- a) Asas Accessie atau Asas Perlekatan: Dalam asas ini, berupa bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan; bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Dalam KUHPerdara asas Asas Accessie atau Asas Perlekatan diatur dalam Pasal 500, Pasal 506 dan Pasal 507. Jadi berdasarkan asas asesi maka benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bahagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya.
- b) Asas Horizontale Scheiding atau Asas Pemisahan Horizontal: Dalam asas ini, berupa bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Menurut Djuhaendah Hasan, “Asas perlekatan vertikal tidak dikenal di dalam Hukum Adat, karena mengenal asas lainnya yaitu asas pemisahan horizontal di

mana tanah terlepas dari segala sesuatu yang melekat padanya. Di dalam Hukum Adat, benda terdiri atas benda tanah dan benda bukan tanah, dan yang dimaksud dengan tanah memang hanya tentang tanah saja (demikian pula pengaturan hukum tanah dalam UUPA) sesuatu yang melekat pada tanah dimasukkan dalam pengertian benda bukan tanah dan terhadapnya tidak berlaku ketentuan benda tanah”

2.1.2 Hak-Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memaknai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tertentu²⁰.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu²¹:

- a. Wewenang Umum, pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang

²⁰ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana), Hlm.83

²¹ *Ibid.*, Hlm. 89

langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (pasal 4 ayat (2) UUPA).

- b. Wewenang Khusus, pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, Wewenang pada tanah Hak Guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 dan pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu²²:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap;
- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang;
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Kepastian atas kepemilikan sebidang tanah di atur dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, kemudian UU tersebut diturunkan kembali menjadi PP No. 44 dan 41 tahun 1996 tentang pendaftaran tanah. Dalam

²² *Ibid.*, Hlm 90

peraturan ini Negara memberikan pembagian jenis-jenis hak atas tanah yang menjadi alas kepemilikan yang terdiri dari²³ :

- a. Hak Milik, adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial. Hak milik dapat terhapus bila:
 - 1) Tanahnya jatuh kepada Negara;
 - 2) Tanahnya musnah.
- b. Hak Guna Usaha, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan²⁴.
Yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah:
 - 1) Warga Negara Indonesia;
 - 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak Guna Usaha dapat hapus karena:

1. Jangka Waktunya berakhir,
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;

²³ Krisman Antonius Zandroto, Skripsi: “*Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Terhadap Alas Hak Atas Tanah*” (Medan:Universitas Medan Area,2020), Hlm. 14

²⁴ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana), Hlm. 101

3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 4. Dicabut untuk kepentingan umum;
 5. Diterlantarkan;
 6. Tanahnya musnah.
- c. Hak Guna Bangunan, adalah salah satu hak atas tanah yg diatur dalam undang-undang pokok agraria. Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 35 ayat (1) yang berbunyi : “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun” pernyataan pasal 35 ayat (1) tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang HGB bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan sehubungan dengan hal tersebut, pasal 34 UUPA menyatakan bahwa HGB dapat terjadi terhadap tanah negara yang dikarenakan penetapan pemerintah²⁵. Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah:
- 1) Warga Negara Indonesia;
 - 2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- Hak Guna Bangunan hapus karena :
- 1) Jangka waktunya berakhir;

²⁵ Heru Setiayawan, Skripsi: “Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Sesuai Peraturan Menteri Agraria No .11 Tahun 2016 Di Kantor Pertanahan Kota Tegal” (Tegal: Universitas Pancasakti Tegal, 2020), Hlm. 32

- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
 - 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
 - 5) Diterlantarkan;
 - 6) Tanahnya musnah.
- d. Hak Pakai, adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.
- e. Hak Sewa Untuk Bangunan, Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
- 1) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - 2) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan, Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga

Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah.

2.2.1 Pengertian Sengketa Tanah

Sejak peradaban manusia muncul, tanah ini sudah dianggap menjadi sebagai melalui tanah, yang mana salah satunya ialah bagian dari sandang, pangan, papan dan juga obat-obatan yang mana manfaatnya tanah dalam hal ini dipandang oleh manusia²⁶.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian hak tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu

"Atas dasar hak menguasai dari yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum."

Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan ukuran panjang dan lebar²⁷.

²⁶ Friskylia Lisma Uli Tamba, Skripsi : *"Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru"* (Pekanbaru: Universitas Islam Riau, 2020), Hlm . 33-34.

²⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana, 2012), Hlm. 10

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tanah yaitu²⁸:

1. Permukaan bumi dan lapisan bumi yang diatas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Pengertian tanah lebih lanjut diatur pula dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

John Salindeho mengemukakan bahwa : Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberikan getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia jua yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembanguna²⁹.

Pujangga besar Aristoteles telah mengatakan bahwa “*manusia ditakdirkan sebagai makhluk sosial*” atau dalam bahasa latinnya disebut “*zoon politicon*”. Hal ini disebabkan karena adanya faktor kebutuhan hidup, perasaan suka menolong, rasa harga diri, hasrat untuk patuh, untuk mencari perlindungan dan lainnya karena adanya kepentingan³⁰.

²⁸ Diakses dari <http://www.kbbi.co.id/arti-kata-tanah> pada hari kamis, 08 Desember 2022, pukul 10.45 WIB.

²⁹ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), Hlm. 23

³⁰ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), Hlm. 11

Untuk memenuhi kebutuhan kepentingannya, manusia mengadakan hubungan satu dengan yang lainnya yang disebut kontak. Dalam melakukan kontak satu sama lain atau bermasyarakat, maka kepentingan dapat bertentangan satu sama lain yang menimbulkan perselisihan sehingga diharapkan manusia dapat memelihara tingkah laku yang menimbulkan tata tertib dalam hidup bersama tersebut. Apabila tidak dipelihara, akan menimbulkan sengketa dalam masyarakat.

Suatu pertentangan atau sengketa yang dapat terjadi diantara dua pihak atau lebih mengenai perbedaan pendapat tentang suatu hak kepentingan atau hak milik disebut sebagai sengketa³¹. Dalam kamus besar bahasa Indonesia sengketa diartikan sebagai sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkar-pertengakaran.

Sengketa adalah pertentangan atau sengketa antara dua pihak atau kelompok yang pemicunya antara lain perbedaan tentang suatu kepentingan atau hak milik. Biasanya pihak yang merasa dirugikan akan melakukan suatu tindakan-tindakan untuk membalas atas kerugian yang ditimpanya karena sengketa ini bisa menimbulkan akibat hukum dan karena perbuatan tersebut bisa dikenai sanksi untuk salah satu diantara mereka³².

Pada umumnya pihak bersengketa yang merasa dirugikan atas permasalahan tersebut akan melakukan tindakan-tindakan untuk meminta balasan ganti kerugian yang menimpanya, karena sengketa tersebut dapat menimbulkan suatu akibat

³¹ Ainur Arifin, Skripsi: "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Perorangan Berbasis Adat Istiadat Di Wilayah Kecamatan Arjasa Kepulauan Kangean", 2015, Hlm. 18

³² Fitroin Jamilah, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisa, 2014), Hlm. 12

hukum yang mana akibat perbuatan tersebut dapat dikenai sanksi dari salah satu diantara mereka yang bersengketa.

Timbulnya sengketa pada dasarnya bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang mana pengaduan tersebut berisi tentang keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, dapat berupa keberatan mengenai status tanah, perihal prioritas tanah dan bangunan, maupun hak atas kepemilikannya dengan harapan dapat diselesaikan secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, hal ini disebut juga sebagai sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah³³.

Suatu sengketa tanah tentu subyeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, baik antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun negara. Status Hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan mendefinisikan Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosial politis.

Sedangkan defenisi sengketa pertanahan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yaitu

³³ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1991), Hlm. 22

perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.

Dalam menangani sengketa membutuhkan Penyelesaian sengketa yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Alternatif lain selain dari proses pengadilan dewasa ini dikenal dengan ADR (*Alternative Dispute Resolution*). Gerakan ADR (*Alternative Dispute Resolution*) lahir di Amerika Serikat pada era 1970-an yang kemudian menyebar ke berbagai negara dalam bentuk antara lain arbitrase dan mediasi³⁴.

Di dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan ADR, yang berbunyi sebagai berikut: “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.”

2.2.2 Jenis-Jenis Sengketa Tanah

Sengketa pertanahan merupakan salah satu dari beberapa masalah pertanahan di Indonesia. Dewasa ini masyarakat Indonesia banyak mengalami sengketa pertanahan. Adapun beberapa Tipologi masalah sengketa pertanahan yang

³⁴ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), Hlm. 14

disampaikan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional terdiri dari masalah yang berhubungan dengan³⁵:

- a. Penguasaan dan Pemilikan Tanah yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu;
- b. Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai proses penetapan hak dan pendaftaran tanah yang merugikan pihak lain sehingga menimbulkan anggapan tidak sahnya penetapan atau perizinan di bidang pertanahan;
- c. Batas atau letak bidang tanah yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas;
- d. Pengadaan Tanah yaitu perbedaan pendapat, kepentingan, persepsi atau nilai mengenai status hak tanah yang perolehannya berasal proses pengadaan tanah, atau mengenai keabsahan proses, pelaksanaan pelepasan atau pengadaan tanah dan ganti rugi;
- e. Tanah obyek *Landreform* yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai prosedur penegasan, status penguasaan dan pemilikan,

³⁵ Dinda Ayu Putri Septiani, Skripsi: “Pelaksanaan Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Blora Dalam Penyelesaian Permasalahan Akses Jalan” (Semarang: UNS, 2019), Hlm. 17

proses penetapan ganti rugi, penentuan subyek obyek dan pembagian tanah obyek Landreform;

- f. Tuntutan Ganti Rugi Tanah Partikelir yaitu perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan atau nilai mengenai keputusan tentang kesediaan pemerintah untuk memberikan ganti kerugian atas tanah partikelir yang dilikwidasi;
- g. Tanah Ulayat yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status ulayat dan masyarakat hukum adat di atas areal tertentu baik yang telah diterbitkan hak atas tanah maupun yang belum, akan tetapi dikuasai oleh pihak lain;
- h. Pelaksanaan Putusan Pengadilan yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Mediasi

2.3.1 Pengertian Mediasi

Makna mediasi secara etimologi dan terminologi yang diberikan oleh para ahli. Secara etimologi, istilah mediasi berasal dari bahasa Latin, *mediare* yang berarti berada di tengah. Makna ini menunjuk pada peran yang ditampilkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antara para pihak. 'Berada di tengah' juga bermakna mediator harus berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa. Ia harus mampu menjaga kepentingan para pihak yang bersengketa secara

adil dan sama, sehingga menumbuhkan kepercayaan (*trust*) dari para pihak yang bersengketa³⁶.

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, kata mediasi diberi arti sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat. Pengertian mediasi yang diberikan Kamus Besar Bahasa Indonesia mengandung tiga unsur penting. Pertama, mediasi merupakan proses penyelesaian perselisihan atau sengketa yang terjadi antar dua pihak atau lebih. Kedua, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa adalah pihak-pihak yang berasal dari luar pihak yang bersengketa. Ketiga, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tersebut bertindak sebagai penasihat dan tidak memiliki kewenangan apa-apa dalam pengambilan keputusan.

J. Folberg dan A. Taylor lebih menekankan konsep mediasi pada upaya yang dilakukan mediator dalam menjalankan kegiatan mediasi. Kedua ahli ini menyatakan bahwa penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi dilakukan secara bersama-sama oleh pihak yang bersengketa dan dibantu oleh pihak yang netral. Mediator dapat mengembangkan dan menawarkan pilihan penyelesaian sengketa, dan para pihak dapat pula mempertimbangkan tawaran mediator sebagai suatu alternatif menuju kesepakatan dalam penyelesaian sengketa. Alternatif penyelesaian yang ditawarkan mediator diharapkan mampu mengakomodasikan kepentingan para pihak yang bersengketa. Mediasi dapat membawa para pihak

³⁶ Rachmadi Usman, *Mediasi Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), Hlm. 23 (Dikutip Dari, Syahrizal Abbas.2009.*Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana, Hlm. 1-2)

mencapai kesepakatan tanpa merasa ada pihak yang menang atau pihak yang kalah (*win-win solution*)³⁷.

Mediasi adalah suatu upaya dalam penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dalam proses perundingan dengan sifat yang netral dan tidak memihak sebagai fasilitator, yang mana keputusan untuk mencapai suatu kesepakatan pada hasil akhirnya tetap diambil oleh para pihak itu sendiri³⁸.

Dalam peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

Kata mediasi, berasal dari bahasa Inggris, *mediation* yang artinya penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga sebagai penengah atau penyelesaian sengketa secara menengahi, adapun yang menengahinya dinamakan mediator atau orang yang menjadi penengah³⁹.

Secara yuridis, pengertian mediasi tertuang dalam PERMA Nomor 1 tahun 2016 dalam Pasal 1 ayat 1, yang menyebutkan bahwa:

³⁷ Syahrizal Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2009), Hlm. 5 (Dikutip Dari, J Folberg Dan A. Taylor, *Mediation: A Comprehensive Guide To Resolving Conflict Without Litigation* (Cambridge: Cambridge University Press, 1984), Hlm. 7)

³⁸ I Made Widnyana, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, (Jakarta: Fikahati Aneska, 2009), Hlm. 111

³⁹ John, Echols, Hasan, Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, Cet xxxv, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), Hlm. 377.

“mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator”.

Dalam mediasi, penyelesaian perselisihan atau sengketa lebih banyak muncul dari keinginan dan inisiatif para pihak, sehingga mediator berperan membantu mereka mencapai kesepakatan-kesepakatan. Dalam membantu pihak yang bersengketa, mediator bersifat imparisial atau tidak memihak. Kedudukan mediator seperti ini amat penting, karena akan menumbuhkan kepercayaan yang memudahkan mediator melakukan kegiatan mediasi. Kedudukan mediator yang tidak netral, tidak hanya menyulitkan kegiatan mediasi tetapi dapat membawa kegagalan.

Pengertian mediasi ini dapat diklasifikasikan ke dalam tiga unsur penting yang saling terkait satu sama lain. Ketiga unsur tersebut berupa; ciri mediasi, peran mediator, dan kewenangan mediator. Dalam ciri mediasi tergambar bahwa mediasi berbeda dengan berbagai bentuk penyelesaian sengketa lainnya, terutama dengan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan seperti arbitrase.

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan mediasi ialah suatu upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan sebuah sengketa antara pihak-pihak yang bersengketa dengan bantuan pihak ketiga yang netral dan menjadi penengah untuk mencapai kesepakatan bersama.

Tujuan mediasi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2006, yaitu:

- a. Terjaminnya transparansi dan ketajaman analisis dalam setiap permasalahan;
- b. Mengambil putusan yang bersifat kolektif dan obyektif;
- c. Mengurangi adanya gugatan atas hasil penyelesaian terjadinya Sengketa;

- d. Mengumpulkan informasi atau pendapat dari para pihak yang berselisih, dan dapat mengamati dari faktor lain yang perlu dipertimbangkan; dan
- e. Memberikan fasilitas untuk memudahkan penyelesaian sengketa melalui musyawarah.

Manfaat mediasi sebagai salah satu *alternative* penyelesaian sengketa melalui negoisasi adalah sebagai berikut:

- 1) Lebih sesuai dengan kultur Asia (termasuk Indonesia); yang lebih mengutamakan prinsip musyawarah untuk mencapai mufakat dalam menyelesaikan setiap permasalahan;
- 2) Para pihak dapat terlibat secara aktif; yang dalam hal ini mediator hanya mengarahkan jalannya proses penyelesaian melalui negoisasi yang dilakukan para pihak yang bersengketa;
- 3) Dapat diselenggarakan secara informal dan lebih fleksibel; sehingga dapat menghilangkan kesan enggan lantaran status social dan ekonomi yang melatar belakangi para pihak;
- 4) Relatif cepat dan murah; tidak melalui prosedur yang berbelit-belit, waktu bisa ditentukan oleh kedua belah pihak dan biayanya sudah bisa diprediksikan sejak awal;
- 5) Berorientasi kepada kepentingan para pihak; karena mediator di sini hanya sebagai penengah tidak boleh memihak kepada kepentingan pihak manapun dan bahkan bila ditemukan *conflict of interest* antara mediator dengan salah satu pihak maka mediator wajib untuk mengundurkan diri dari penanganan kasus sengketa tersebut;

- 6) Hubungan para pihak tetap terpelihara; karena proses penyelesaiannya dilakukan secara tertutup sehingga *privacy* tetap terjaga dan dengan mengutamakan prinsi *win-win solution*, tidak ada yang kalah dan menang juga tidak ada yang salah dan menyalahkan satu sama lain;
- 7) Penyelesaian lebih praktis dan konstruktif.

2.3.2 Prinsip-Prinsip Mediasi

Pemilihan proses mediasi sebagai penyelesaian sengketa pada dasarnya tidak hanya disebabkan oleh biaya yang lebih murah dibandingkan dengan berperkara melalui pengadilan. Proses mediasi berjalan dengan 2 prinsip yang penting⁴⁰.

Pertama, adanya prinsip *win-win solution*, bukan *win-lose solution*. Di sini, para pihak “sama-sama menang” tidak saja dalam arti ekonomi atau keuangan, melainkan termasuk juga kemenangan moril dan reputasi (nama baik dan kepercayaan).

Kedua, mediasi memiliki prinsip bahwa putusan tidak mengutamakan pertimbangan dan alasan hukum, melainkan atas dasar kesejajaran kepatutan dan rasa keadilan.

Dalam berbagai literatur ditemukan sejumlah prinsip mediasi. Prinsip dasar (*basic principles*) adalah landasan filosofis dari diselenggarakannya kegiatan mediasi. Prinsip atau filosofi ini merupakan kerangka kerja yang harus diketahui

⁴⁰ Anggara Yudha Istiyara, Yahman, W. Danang Widyoko, “*Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan*”, Dekrit, Volume 9 Nomor 2 (2019), Hlm. 208

oleh mediator, sehingga dalam menjalankan mediasi tidak keluar dari arah filosofi yang melatarbelakangi lahirnya institusi mediasi.

David Spencer dan Michael Brogan merujuk pada pandangan Ruth Carlton tentang lima prinsip dasar mediasi. Lima prinsip ini dikenal dengan lima dasar filsafat mediasi. Kelima prinsip tersebut adalah; prinsip kerahasiaan (*confidentiality*), prinsip sukarela (*volunteer*) prinsip pemberdayaan (*empowerment*), prinsip netralitas (*neutrality*), dan prinsip solusi yang unik (*a unique solution*)⁴¹.

1. Prinsip pertama, kerahasiaan (*confidentiality*)

Kerahasiaan yang dimaksudkan di sini adalah bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam pertemuan yang diselenggarakan oleh mediator dan pihak-pihak yang ber sengketa tidak boleh disiarkan kepada publik atau pers oleh masing-masing pihak.

2. Prinsip kedua, sukarela (*volunteer*).

Masing-masing pihak yang bertikai datang ke mediasi atas keinginan dan kemauan mereka sendiri secara sukarela dan tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak-pihak lain atau pihak luar. Prinsip kesukarelaan ini dibangun atas dasar bahwa orang akan mau bekerja sama untuk menemukan jalan keluar dari persengketaan mereka, bila mereka datang ke tempat perundingan atas pilihan mereka sendiri.

⁴¹ Syahrizal Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2009), Hlm. 28

3. Prinsip ketiga, pemberdayaan (*empowerment*)

Prinsip ini didasarkan pada asumsi bahwa orang yang mau datang ke mediasi sebenarnya mempunyai kemampuan untuk menegosiasikan masalah mereka sendiri dan dapat mencapai kesepakatan yang mereka inginkan.

4. Prinsip keempat, netralitas (*neutrality*).

Di dalam mediasi, peran seorang mediator hanya memfasilitasi prosesnya saja, dan isinya tetap menjadi milik para pihak yang bersengketa. Mediator hanyalah berwenang mengontrol proses berjalan atau tidaknya mediasi.

5. Prinsip kelima, solusi yang unik (*a unique solution*).

Bahwasanya solusi yang dihasilkan dari proses mediasi tidak harus sesuai dengan standar legal, tetapi dapat dihasilkan dari proses kreativitas. Oleh karena itu, hasil mediasi mungkin akan lebih banyak mengikuti keinginan kedua belah pihak, yang terkait erat dengan konsep pemberdayaan masing-masing pihak.

Dari uraian di atas dapat dipahami bahwa mediasi memiliki karakteristik yang merupakan ciri pokok yang membedakan dengan penyelesaian sengketa yang lain.

Karakteristik tersebut dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Dalam setiap proses mediasi terdapat metode, di mana para pihak dan/atau perwakilannya, yang dibantu pihak ketiga sebagai mediator berusaha melakukan diskusi dan perundingan untuk mendapatkan keputusan yang dapat disetujui oleh para pihak;
- b. Secara singkat mediasi dapat dianggap sebagai proses pengambilan keputusan dengan bantuan pihak tertentu (*facilitated decision-making* atau *facilitated negotiation*);

- c. Mediasi dapat juga digambarkan sebagai suatu sistem di mana mediator yang mengatur proses perundingan dan para pihak mengontrol hasil akhir, meskipun ini tampaknya agak terlalu menyederhanakan kegiatan mediasi.

2.4 Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional

2.4.1 Sejarah Pembentukan Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional BPN awalnya adalah Akademi Agraria yang didirikan di Yogyakarta pada tahun 1963, kemudian didirikan lagi di Semarang pada tahun 1964. Yang di Yogyakarta dengan jurusan Agraria, tetapi di Semarang dengan jurusan Pendaftaran Tanah. Pada tahun 1966, diterbitkan status Akademi Agraria. Sampai akhirnya pada tahun 1971, dibuka jurusan Tata Guna Tanah pada Akademi Agraria di Yogyakarta. Kemudian pada tahun 1987, ketika program sarjana muda dihapuskan dan diganti menjadi Pendidikan Diploma D3, akhirnya semua jurusan di Akademi ini ditiadakan lagi. Pada tahun 1989, pembina Akademi Agraria dialihkan dari Departemen dalam negeri ke Badan Pertanahan Nasional BPN sampai sekarang.

Badan Pertanahan Nasional BPN ini disebut sebagai lembaga Pemerintah Non Departemen tetapi dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala sesuai dengan Perpres No 10 tahun 2006. Badan Pertanahan Nasional BPN mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintah dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Pada tahun 1993, nama Akademi Agraria pun diganti menjadi Akademi Pertanahan Nasional. Pada tahun yang sama Akademi Pertanahan Nasional jenjang pendidikannya ditingkatkan menjadi D4, nama Akademi pun diubah menjadi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional STPN.

40

Pada tahun 1996, dibuka Universitas Sumatera Utara 9 program D1 Pengukuran dan Pemetaan Kadastral di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional STPN sampai sekarang. Visi Badan Pertanahan Nasional BPN Badan Pertanahan Nasional sendiri mempunyai visi yaitu menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia khususnya di Kabupaten Kota Medan kota Rantau Prapat dan Sekitarnya.

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara merupakan perwakilan dari Badan Pertanahan Nasional di wilayah Sumatera Utara. BPN (Badan Pertanahan Nasional) adalah instansi pemerintah yang mempunyai misi melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional sebelumnya dikenal sebagai Kantor Agraria. Pembentukan Badan Pertanahan Nasional dimulai pada tahun 1960. Tahun itu adalah tahun diundangkannya Undang-Undang Dasar Pertanahan (UUPA) yang menjadi titik tolak reformasi UU Pertanahan Nasional.

Dalam menjalankan tugasnya, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara terdiri dari 25 (dua puluh lima) satuan kerja, yaitu 18 (delapan belas) wilayah dan 7 (tujuh) kota. Guna mendukung pengembangan berbagai kegiatan, termasuk pengabdian masyarakat sehari-hari dan proyekproyek yang didanai APBN. Pada tahun 2019, Kanwil Sumut memiliki 895 SDM⁴².

⁴² Fadhillah Ramadhani, Skripsi: *“Pengaruh Penerapan Sistem Akuntansi Keuangan Daerah Kejelasan Sasaran Anggaran Dan Aktivitas Pengendalian Terhadap Akuntabilitas Kinerja Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara”* (Medan: UMA, 2021), Hlm. 56

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” telah menjadi landasan hukum bagi instansi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam menjalankan kewenangannya guna mengelola sumber daya agraria/pertanahan sebagai sumber-sumber kemakmuran rakyat.

Sungguhpun pada kenyataannya, hasil pengelolaan sumber daya agraria/pertanahn tersebut belum menunjukkan hasil yang signifikan dalam memakmurkan rakyat, sebab masih ditemukan cukup besar rakyat Indonesia yang dikategorikan miskin, juga masih ditemukan adanya ketimpangan struktur pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Untuk penataan terhadap ketimpangan struktur pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut sekaligus sebagai pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, telah dijabarkan dalam landasan operasional berupa Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan dilengkapi dengan peraturan pelaksanaan lainnya.

Akan tetapi, pranata hukum pertanahan yang telah diterbitkan tersebut juga tidak dapat dilaksanakan sepenuhnya, terbukti antara lain belum dapat didaftarkannya semua bidang tanah yang ada di seluruh Indonesia yang bertujuan untuk menciptakan jaminan kepastian hukum, sungguhpun telah diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA.

Hal tersebut telah menjadi salah satu pemicu munculnya masalah pertanahan di tengah-tengah masyarakat, karena dengan belum dapat diberikannya jaminan kepastian hukum atas pemilikan bidang-bidang tanah yang ada di Indonesia, maka

tidak jarang pihak-pihak yang ingin mengambil keuntungan pribadi menduduki atau menggarap tanah orang lain tanpa izin.

Demikian juga dalam hal penggunaan dan pemanfaatan tanah, sering kali orang yang sudah diberikan hak atas tanah tidak mengerjakan secara aktif bidang tanahnya atau penggunaannya tidak mengikuti arahan tata ruang yang dituangkan dalam Rencana Umum Tata Ruang Wilayah, sehingga berpengaruh terhadap keberadaan hak atasnya dan juga terhadap lingkungan hidup.

Oleh karena itulah, dalam rangka menjalankan konstitusi dan penataan terhadap ketimpangan pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termaksud mendaftarkan bidang-bidang tanah yang ada serta pengoptimalan penggunaannya dan juga hal-hal yang dianggap perlu dalam memajukan dan meningkatkan pembangunan di bidang pertanahan sekaligus ditujukan untuk penyelesaian masalah pertanahan, maka perlu dirumuskan strategi dan kebijakan pertanahan nasional dan implementasinya dilaksanakan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia⁴³.

Kabupaten Toba Samosir dibentuk dengan undang-undang Nomor 12 Tahun 1998 Tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Toba Samosir dan Kabupaten Daerah Tingkat II Mandailing Natal Propinsi Sumatera Utara, yang merupakan pemekaran dari Kabupaten Tapanuli Utara yang diresmikan pada tanggal 9 Maret 1999 oleh Menteri Dalam Negeri. Sedangkan Kantor Pertanahan

⁴³ Berdasarkan Hasil wawancara dengan Ibu Rika Sandhora, SH, pada tanggal 02 Maret 2023 di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba

Kabupaten Toba Samosir dibentuk berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 2 Tahun 2002 Tanggal 16 Januari 2002⁴⁴.

Dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2003 maka Kabupaten Toba Samosir dimekarkan menjadi 2 (dua) Kabupaten yaitu Kabupaten Samosir dan Kabupaten Toba Samosir, sehingga dalam rangka peningkatan penmyelenggaraan Tugas Umum Pemerintahan dan Pembanguna serta pelayanan kepada masyarakat di bidang Pertanahan untuk Kabupaten Toba Samosir oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Keputusan Nomor 116-III-2004 tentang Pelaksanaan Tugas Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Samosir Propinsi Sumatera Utara.

Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir bertempat di Jalan Somba Debata No. 3, Onan Raja, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba Samosir. Keberadaan Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir sudah mulai tersosialisasi secara menyeluruh kepada masyarakat yang berdampak meningkatnya kegiatan pelayanan Pertanahan.

Masalah pokok yang dihadapi dalam tindak lanjut pembangunan di daerah ini yang berhubungan dengan pertanahan adalah adanya kesenjangan antara persediaan dan kebutuhan akan tanah baik dari segi luasnya maupun kemampuan tanah yang mendorong terjadinya kenaikan harga tanah yang tidak terkendali pada bagian wilayah tertentu. Selain itu, pola kepemilikan tanah di Kabupaten Toba Samosir secara umum adalah tanah milik adat yang belum terbagi, sehingga untuk

⁴⁴ Berdasarkan Hasil wawancara dengan Ibu Rika Sandhora, SH, pada tanggal 02 Maret 2023 di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba

mensertifikatkannya harus mendapat persetujuan dari semua anggota keluarga. Sulitnya mendapatkan persetujuan dari seluruh anggota keluarga yang sudah merantau ke daerah lain menjadi salah satu kendala tersendiri bagi masyarakat untuk mensertifikatkan tanahnya di Kabupaten Toba Samosir.

Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir sebagai salah satu Kantor Pertanahan yang ada di Provinsi Sumatera Utara adalah salah satu ujung tombak pelayanan dibidang pertanahan untuk melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Kabupaten Toba Samosir adalah merupakan salah satu Kabupaten pemekaran dari Kabupaten Induk yakni Kabupaten Tapanuli Utara, dimana pembentukannya di dasarkan kepada Undang Undang Nomor 12 Tahun 1998 tentang Undang Undang Pembentukan Kabupaten Toba Samosir dan sudah menjadi kewajiban untuk berbenah diri untuk menyikapi jawaban dari reformasi dengan terbentuknya menjadi Kabupaten baru.

2.4.2 Tugas dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dibentuk melalui Peraturan Presiden No. 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang ditetapkan pada 21 Januari 2015. Pada tingkat Provinsi maupun Kabupaten/Kota dibentuklah Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional adalah kementerian yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan sesuai dengan Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri

Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan⁴⁵.

Kantor pertanahan adalah suatu instansi yang berdiri dari Badan Pertanahan Nasional di kabupaten atau kota yang bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Wilayah BPN Provinsi⁴⁶.

Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Sejak tanggal 23 Oktober 2019 jabatan Kepala BPN dipangku oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang, yaitu Sofyan Djalil⁴⁷.

Pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional terdiri dari:

- a. Kepala;
- b. Sekretariat;
- c. Deputi Bidang Survei, Pengukuran, dan Pementaan;
- d. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran tanah;
- e. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
- f. Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat;

⁴⁵ Rizky Permata Dewi, Skripsi: " *Bentuk Penyelesaian Sengketa Pertanahan yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi*" (Jember: Universitas Jember, 2018), Hlm. 25

⁴⁶ Setiyawan Heru, Skripsi: "Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 Di Kantor Pertanahan Kota Tegal" (Tegal: Universitas Pancasakti Tegal, 2020), Hlm. 36

⁴⁷ Tommy Wijaya, Skripsi: " *Akibat Hukum Kepemilikan Tanah Absentee di Kabupaten Langkat*" (Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2020), Hlm. 28

- g. Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan;
- h. Inspektorat Utama.

Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia berubah menjadi Kementerian Agraria dan Tata ruang/ Badan Pertanahan Nasional berdasarkan peraturan Presiden Nomor 17 tahun 2015 tentang Kementerian Agraria yang berfungsi Tata Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang ditetapkan pada 21 Januari 2015.

Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah, penanganan dan penyelesaian sengketa tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

Sedangkan fungsi lembaga BPN adalah merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan pengurusan tanah; merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip tanah mempunyai fungsi sosial; melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah; melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah; melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan pelatihan pegawai dan hal-hal lain yang ditetapkan presiden.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai fungsi⁴⁸:

- a) Perumusan, Penetapan, dan pelaksanaan kebijakan dibidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agrarian/pertanahan, pengadaan tanah, penegendalian pemanfaat ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agrarian/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
- b) Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi dilingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- c) Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- d) Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- e) Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervise atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah;
- f) Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai Fungsi:

- 1) Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- 2) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang *survey*, pengukuran, dan pemetaan;

⁴⁸ Silvia Afni Sudiwa, Skripsi: “Implementasi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Dalam Rangka Pelayanan Pembuatan Sertipikat Tanah Dikantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan” (Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2017), Hlm. 73-75.

- 3) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, Pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- 4) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- 5) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- 6) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- 7) Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- 8) Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- 9) Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- 10) Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Penelitian ini mulai dilakukan mulai bulan september 2022 sampai dengan September 2023, adapun waktu Penelitian tersebut Sebagai berikut :

No	Kegiatan	Bulan																												Ket
		Sep 2022				Jan/feb 2023				Maret 2023				Mar/Apr 2023				Mei/Jun 2023				Jul-Sep 2023								
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4					
1	Pengajuan Judul	■	■																											
2	Seminar Proposal					■	■																							
3	Perbaikan Proposal									■	■																			
4	Penelitian									■	■	■	■																	
5	Penulisan Skripsi													■	■	■	■													
6	Bimbingan Skripsi																	■	■	■	■									
7	Seminar Hasil																					■	■	■	■					
8	Meja Hijau																													■

3.1.2 Tempat Penelitian

Peneliti melakukan penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Toba, yang beralamat di Jalan Somba Debata No. 3 Balige, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara, Indonesia. Alasan peneliti melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Toba dikarenakan tempat tersebut dapat dijadikan sebagai objek penelitian yang berkaitan dengan sengketa pertanahan dan untuk melakukan wawancara kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Toba mengenai penyelesaian sengketa tanah.

3.2 Metodologi Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Dalam Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah yang dasar dari penelitiannya mencakup penelitian pustaka yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA), dan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

3.2.2 Jenis Data

Jenis data ada dua yaitu data primer dan data sekunder. Data hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas (*autoratif*)⁴⁹. Bahan hukum tersebut terdiri atas:

⁴⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), Hlm. 47

a) Data Sekunder

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat terkait dengan bahasan yang dibahas yaitu peraturan perundang-undangan, Undang – undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, Peraturan Presiden Republik Indonesia No.10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Indonesia Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Peraturan Menteri ATR/KBPN No 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, adalah semua buku-buku, jurnal, skripsi maupun tulisan-tulisan ilmiah yang terkait dengan skripsi ini.
- 3) Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, dan lain sebagainya.

b) Data Primer

Data primer, yaitu berupa data hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Toba.

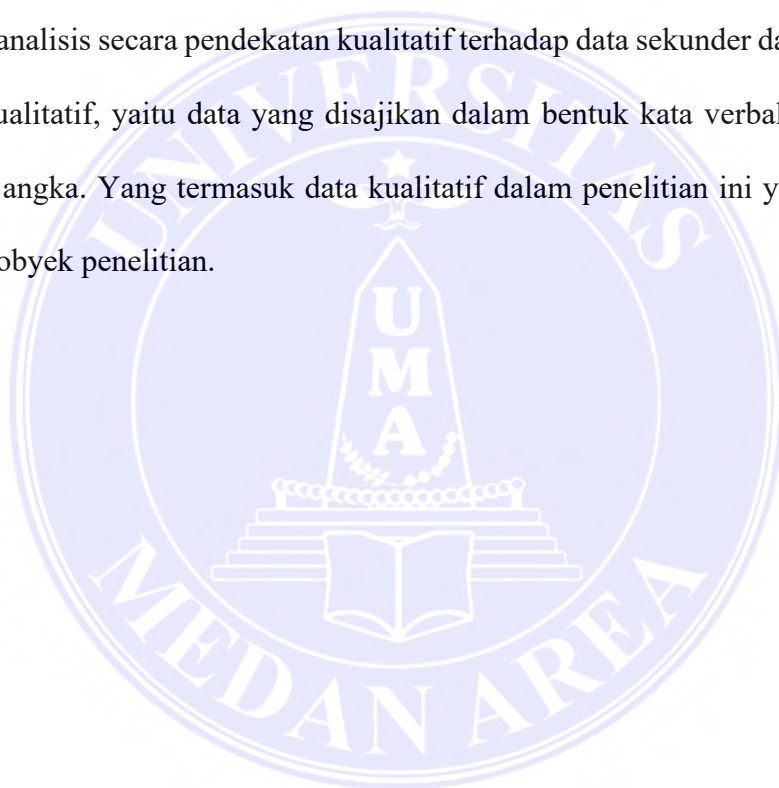
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Metode yang dilakukan dalam pengumpulan data untuk penelitian ini adalah dengan cara:

- a. Studi Pustaka (*library research*), ialah cara pengumpulan data sekunder untuk pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier. Studi ini dilakukan dengan jalan meneliti dokumen-dokumen yang ada, yaitu dengan mengumpulkan data dan informasi baik berupa karangan ilmiah, peraturan perundang-undangan dan bahan tertulis lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b. Studi Lapangan (*field research*) merupakan salah satu bentuk pembelajaran *outdoor* dimana terjadi kegiatan observasi untuk mengungkapkan fakta-fakta guna memperoleh data dengan cara terjun langsung ke lapangan. Wawancara yaitu suatu cara mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada informan, yaitu orang yang ahli atau berwenang dengan masalah tersebut. Adapun informan yang akan diwawancarai oleh penulis adalah pimpinan atau kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Toba. Oleh karena itu, penulis menyusun pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman wawancara sehingga objek permasalahan dapat terungkap melalui jawaban informan secara terbuka dan terarah, dan hasil wawancara dapat langsung ditulis oleh peneliti.

3.2.4 Analisis Data

Metode analisis data terbagi dua yaitu analisis kualitatif dan kuantitatif. Data penelitian kualitatif bersifat deskriptif, yakni data berupa kata-kata dan gambar yang diperoleh dari transkripsi wawancara, catatan lapangan, foto, videotape, dokumen pribadi, dokumen resmi, memo, dan dokumen-dokumen lainnya. Berdasarkan sifat penelitian yang menggunakan metode penelitian bersifat deksriptif analitis, maka analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis secara pendekatan kualitatif terhadap data sekunder dan data primer. Data kualitatif, yaitu data yang disajikan dalam bentuk kata verbal bukan dalam bentuk angka. Yang termasuk data kualitatif dalam penelitian ini yaitu gambaran umum obyek penelitian.



BAB V

PENUTUP

5.1 SIMPULAN

Berdasarkan hasil peneltian tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Toba dalam menyelesaikan sengketa tanah di kantor pertanahan kabupaten toba ialah dengan mengurangi dan mencegah sengketa/konflik di Kabupaten Toba sebagai mediator atau pihak ketiga dalam melakukan penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Toba, menjalankan fungsinya dalam pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
2. Faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah di kantor pertanahan kabupaten toba ialah tanah warisan yang belum jelas pembagiannya, batas tanah yang tidak jelas, kasus tanah ulayat, proses pendaftaran tanah yang cacat administrasi.
3. Mekanisme Penyelesaian Sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba dimuat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan penyelesaian Kasus Pertanahan. jika diperlukan dan diinginkan oleh para pihak yang bersengketa maka dapat dilakukan jalur Mediasi, dan pelaksanaanya dilakukan Ketika tahapan ketiga atau keempat dari tahap penanganan sengketa.

5.2 SARAN

Berdasarkan hasil penelitian tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba, maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Diharapkan Kantor Pertanahan Kabupaten Toba lebih teliti ketika melakukan perannya dalam menyelesaikan sengketa tanah, dan memilih pihak mediator yang berkompeten dibidangnya.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Toba diharapkan lebih teliti dalam proses pendaftaran tanah supaya tidak dijumpai cacat administrasi dan diadakan penyuluhan kepada masyarakat supaya masyarakat Toba semakin mengetahui tentang prosedur pendaftaran tanah supaya di kemudian hari tidak terjadi sengketa pertanahan khususnya bagian sertipikat tanah.
3. Memasukkan kembali mediasi sebagai tahapan dalam melakukan penanganan dan penyelesaian sengketa dikarenakan menjadikannya sebagai pilihan membuat penyelesaian sengketa kurang optimal. Kantor Pertanahan Kabupaten Toba dapat meningkatkan kualitas sumber daya manusianya seperti para pejabat yang menangani kasus sengketa melalui mediasi agar kinerjanya sebagai mediator bisa lebih optimal dalam menangani sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abbas, S. (2011). *Mediasi Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, & Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana.
- al, Maria S.W. Sumardjono et. (2008). *Mediasi Sengketa Tanah*. Jakarta: Kompas.
- Ali, H. Z. (2015). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amriani, N. (2012). *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Isnaini, & Lubis, A. A. (2022). *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Medan: Tim Pustaka Medan.
- Jamilah, F. (2014). *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- John, E. H. (2003). *Kamus Inggris Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- John, S. (1993). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Juliansyah, N. (2011). *Metode Penelitian, Skripsi, Tesis, Dan Karya Ilmiah*. Jakarta.
- Murad, R. (1991). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- . (2007). *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan: Rangkaian Tulisan Dan Materi Ceramah*. Bandung: Mandar Maju.
- Nugroho, S. A. (2019). *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Kencana. *E.book*
- Parlindungan, A. P. (2017). *Komentar Atas Undang- Undang Pokok Agraria*. Bandung: Penerbit Mandar Maju.
- Rahmadi, T. (2011). *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- . (2014). *Hukum Perumahan*. Jakarta : Kencana.

—————. (2015). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

—————. (2017). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Umam, K. (2010). *Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Usman, R. (2012). *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.

Waskito, & Arnowo, H. (2017). *Pertanahan, Agrarian, dan Tata Ruang*. Jakarta: Kencana.

Widnyana, I. M. (2009). *Alternatif Penyelesaian Sengketa ADR*. Jakarta: Fikahati Aneska.

B. Peraturan Perundang - Undangan

Presiden Republik Indonesia. 1960. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sekretariat Negara. Jakarta

Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. 2020. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berita Negara Republik Indonesia Nomor 1369 Tahun 2020. Jakarta

C. Jurnal Dan Skripsi

Ahmad Gozali Bangun, M. Y. (2022, Juni). Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi (Studi Penelitian Pada Law Firm AG_ERS, Sh.,MH & Partner). *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Vol 3 No 2, 477-494.

Akadol, J., Muchsin, T., & Saliro, S. S. (2020). Kegagalan Mediasi: Sengketa Pertanahan di Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sambas. *Jurnal Wawasan Yuridika*, Vol.4 No. 2, 175-193.

Andanari, R., & Handoko, S. (2019). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo. *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol.3 No. 1, 41-45.

- Anggara Yudha Istiyarta, Y. W. (2019). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan. *Dekrit, Vol 9 Nomor 2*, 203-212.
- Antari, P. E., Negara, I. P., Suteja, I. A., & Salvia, M. P. (2023). Mekanisme Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Manggarai Barat. *Journal of Law, Society, and Islamic Civilization, Volume 11 Nomor 1*, 13-24.
- Gusni, T. (2012). Penanganan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi (Studi di Kantor Pertanahan Kota Padang).
- Hamidi, M. A. (2021, Juni). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Yudisia: Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam, 12 No 1*, 51-72.
- Handini, M. A. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo).
- Kurniati, B. M. (2021, Juni). Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi Di Desa Bontomanai Kecamatan Manngarabombang Kabupaten Takalar. *J. Paradigma Administrasi Negara, 3 (2)*, 144-151.
- Marsella. (2015). Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional. *Penegakan Hukum, volume 2 Nomor 2*, 101-107.
- Marwan Busyro, R. R. (2020). Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan. *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, 7. No. 2*, 302-316.
- Mauludin, N. A. (2022). Faktor Penyebab Dan Upaya Penyelesaian Kasus Pertanahan di Desa Bilelandoti Kecamatan Praya Timur Kabupaten Lombok Tengah. *Jurnal Ganec Swara, Vol.16 No.2*, 1572-1577.
- Muh. Fajri Nurahmin, M. M. (2021, Juni). Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Bersertipikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu. *Jurnal Kolaboratif Sains, 04 Nomor 06*, 330-336.
- Muhammad Ikhsan, M. S. (2021). Peran Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi.
- Pratami, B. D. (2018). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui mediasi (Studi di Kantor Pertanahan Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta).
- Prawira, S. S., Fahmal, A. M., & Yunus, A. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi: Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng. *Journal of Philosophy, Vol.1 No. 1*, 21-41.

- Ramadhani, F. (2021). Pengaruh Penerapan Sistem Akutansi Keuangan daerah Kejelasan Sasaran Anggaran Dan Aktivitas Pengendalian Terhadap Akuntabilitas Kinerja Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara.
- Septiani, D. A., & M.S, E. R. (2022). Perkembangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Luar Pengadilan Melalui Proses Mediasi. *Notarius, Volume 15 Nomor 1*, 430-439.
- Sinaga, H. A. (2022). Peran Kantor Pertanahan Kota Tanjungbalai Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Tanjungbalai.
- Sitinjak, I. Y. (2019, September). Aspek Hukum Mediasi Atas Sengketa Tanah Oleh Pihak BPN. *Jurnal Ilmiah Maksitek, 4 No. 3*, 10-17.
- Sulistifani, I. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar (Studi Kasus di BPN Kabupaten Karanganyar).
- Tamba, F. L. (2020). Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.
- Tarigan, E. (2020). Peran Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang).
- Wita Sari Peranginangin, D. S. (2022, Juni). Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum BerSertipikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Widya Yuridika: Jurnal Hukum, 5 Nomor 1*, 191-202.

D. Hasil Wawancara

Hasil wawancara dengan Ibu Rika Sandhora,S.H, pada tanggal 02 Maret 2023 di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba.

E. Website

- (n.d.). Retrieved Desember Kamis, 2022, from Kamus Besar Bahasa Indonesia: <http://www.kbbi.co.id/arti-kata-tanah>.
- Jelita, I. N. (2021, Oktober senin). *dari 8.625 Kasus, "pemerintah baru bereskan 65% sengketa tanah*. Retrieved Desember Kamis, 2022, from Data Sengketa Tanah: <https://mediaindonesia.com/ekonomi/437373/dari-8625-kasus-pemerintah-baru-bereskan-65-sengketa-tanah.com/>

LAMPIRAN

A. Dokumentasi pelaksanaan Penelitian/Riset dan Wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Bersama Ibu Rika Sandhora, SH Selaku Seksi V Tentang Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara.



Gambar 1.1



Gambar 1.2



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TOBA**

Jalan Somba Debata No.3 Balige Telp/Fax. 0632-21870

SURAT KETERANGAN

Nomor: 223/Sket-12.12.UP.04.01/III/2023

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Serepia Agustina, S.H., M.H.
NIP : 19650805 199103 2 003
Pangkat/Golongan : Pembina Tk.I (IV/b)
Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Toba
Unit Kerja : Kantor Pertanahan Kabupaten Toba

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Kiki Lamtera Napitupulu
NIM : 198400231
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan
Asal Perguruan Tinggi : Universitas Medan Area

Bahwa benar telah melaksanakan pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba, dalam penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan Judul "*Penyelesaian Sengketa Tanah yang Sudah Bersertipikat Melalui Mediasi (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Toba)*" pada tanggal 2 Maret 2023. Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Balige, 03 Maret 2023

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Toba,

*Ditandatangani Secara
Elektronik*

Serepia Agustina, S.H., M.H.
NIP. 19650805 199103 2 003



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani Profesional, Terpercaya

• 104

Laporan Hasil Wawancara Di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba.

Topik : Penyelesaian Sengketa Tanah yang Sudah Bersertipikat Melalui Mediasi (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Toba)

Narasumber : Rika Shandora, S.H

Hari/Tanggal : Kamis, 02 Maret 2023

Tempat : Kantor Pertanahan Kabupaten Toba

pewawancara : Kiki Lamtera Napitupulu

Bidang : Hukum Keperdataan

Asal Perguruan Tinggi : Universitas Medan Area

Daftar Pertanyaan :

Daftar Pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah yang Sudah Bersertipikat Melalui Mediasi (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Toba)”.

Berikut daftar pertanyaan wawancara, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana peran Kantor pertanahan Kabupaten Toba dalam menyelesaikan sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba?
2. Bagaimana penyelesaian kasus sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba?
3. Bagaimana Faktor yang mempengaruhi atau mengakibatkan gagalnya mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba?

4. Bagaimana Faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba?
5. Bagaimana faktor penyebab timbulnya sengketa pertanahan pada saat ini di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba?
6. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba?

Jabawan :

1. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Toba dalam menyelesaikan sengketa tanah ialah dengan mengurangi dan mencegah sengketa/konflik di Kabupaten Toba sebagai mediator atau pihak ketiga dalam melakukan penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Toba, menjalankan fungsinya dalam pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
2. Penyelesaian kasus sengketa tanah diselesaikan melalui mediasi. Mediasi dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif: kementerian, kantor wilayah, kantor pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa; atau perorangan atau lembaga atas inisiatif pihak yang bersengketa.
3. Faktor yang mengakibatkan gagalnya mediasi pertanahan di kantor petanahan kabupaten toba, antara lain ialah faktor ketidakhadiran para pihak atau salah satu pihak, faktor waktu yang relatif lama, faktor kurangnya data yang mendukung terkait sengketa tanah tersebut, faktor tanah ulayat yang masih diturunkan turun temurun dan belum jelas kepemilikannya, dan serta faktor dari ketidak professional mediator.

4. Faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah di kantor pertanahan kabupaten toba adalah tanah warisan yang belum jelas pembagiannya, batas tanah yang tidak jelas, kasus tanah ulayat, proses pendaftaran tanah yang cacat administrasi.
5. Faktor penyebab timbulnya sengketa pertanahan saat ini ialah kurang tertibnya administrasi pertanahan masa lalu, ketimpangan struktur penguasaan tanah, sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif, meningkatnya kebutuhan tanah, sehingga harga tanah tidak dapat dikendalikan, peraturan-perundangan saling tumpang tindih, masih banyak tanah terlantar, kurang cermat notaris dan pejabat pembuat akta tanah dalam menjalankan tugasnya, serta belum terdapat persamaan persepsi para penegak hukum khususnya hakim terhadap peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan
6. Mekanisme Penyelesaian Sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba dimuat dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan penyelesaian Kasus Pertanahan. jika diperlukan dan diinginkan oleh para pihak yang bersengketa maka dapat dilakukan jalur Mediasi, dan pelaksanaanya dilakukan Ketika tahapan ketiga atau keempat dari tahap penanganan sengketa.