

**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI  
MEDIASI NON LITIGASI DALAM PEMBATALAN  
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
(Studi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir)**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh  
Gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Medan Area

**Oleh:**

**GERY HALL SIMARMATA  
198400221**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**MEDAN**

**2024**

**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI  
MEDIASI NON LITIGASI DALAM PEMBATALAN  
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
(Studi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir)**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh  
Gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Medan Area

**Oleh:**

**GERY HALL SIMARMATA  
1984002**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**MEDAN**

**2024**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 9/12/24

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)9/12/24

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

Judul Skripsi : PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN  
MELALUI MEDIASI NON LITIGASI DALAM  
PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
ATAS TANAH (Studi Badan Pertanahan Nasional  
Kabupaten Samosir)

Nama : Gery Hall Simarmata

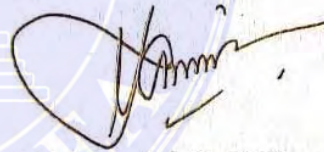
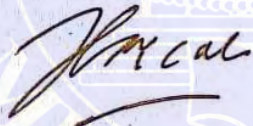
NPM : 198400221

Fakultas : Hukum

Disetujui Oleh  
Komisi Pembimbing

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II



Dr. Muhammad Ridha Haykal Amal, S.H., M.H

Sri Hidayani, S.H., M.Hum

Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H

Tanggal Lulus : 06 Maret 2024

## **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, 19 Agustus 2023



Gery Hall Simarmata  
NPM. 198400221

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

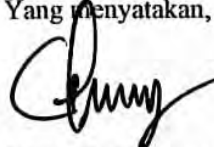
Nama : Gery Hall Simarmata  
Npm : 19.840.0221  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Noneksekutif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul: **Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Non Litigasi dalam Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah (Studi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir).**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan 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: 10 Januari 2024  
Yang menyatakan,



(Gery Hall Simarmata)

## ABSTRAK

### **PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI NON LITIGASI DALAM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir)**

Oleh:

**GERY HALL SIMARMATA  
19.840.0221**

Sengketa pertanahan sering sekali menimbulkan masalah yang berkepanjangan dalam dinamika kehidupan masyarakat Indonesia, dan cara untuk menyelesaikan sengketa pertanahan di Indonesia salah satunya melalui mediasi. Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan melalui pengadilan (litigasi) atau di luar pengadilan (non litigasi). Mediasi yang sesuai terhadap penelitian yang dibahas dapat dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Samosir. Berdasarkan hal tersebut maka rumusan masalah yang dikaji, yaitu bagaimana mekanisme non litigasi terhadap penyelesaian sengketa pertanahan hak milik atas tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir, akibat hukum terhadap sengketa pertanahan melalui mediasi non litigasi atas pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, dan penyelesaian terhadap sengketa pertanahan melalui mediasi non litigasi atas pembatalan sertifikat hak milik atas tanah. Adapun metode yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang didukung dengan data hukum primer, menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara kepustakaan dan wawancara. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa jika kasus sengketa tanah belum sampai ke lembaga peradilan, maka para pihak dapat menyelesaikan permasalahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir dengan cara mediasi sesuai dengan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

**Kata Kunci: Penyelesaian Sengketa, Pertanahan, Mediasi Non Litigasi.**

**ABSTRACT**

**SETTLEMENT OF LAND DISPUTES THROUGH NON-LITIGATION  
MEDIATION IN THE CANCELLATION OF  
LAND TITLE CERTIFICATES**

*(Study of the National Land Agency of Samosir Regency)*

**By:**

**GERY HALL SIMARMATA**

**19.840.0221**

*Land disputes often cause prolonged problems in the dynamics of Indonesian people's lives, and one way to resolve land disputes in Indonesia is through mediation. Mediation is a way of resolving land disputes carried out through the court (litigation) or outside the court (non-litigation). Appropriate mediation of the research discussed can be carried out at the Samosir National Land Agency. Based on this, the formulation of the problem studied, namely how the non-litigation mechanism for resolving land disputes over land rights at the Samosir Regency National Land Agency office, the legal consequences of land disputes through non-litigation mediation for the cancellation of land title certificates, and settlement of land disputes through non-litigation mediation for the cancellation of land title certificates. The method carried out in this study uses a type of normative juridical research supported by primary legal data, using data collection techniques by means of literature and interviews. The results of this study show that if the land dispute case has not reached the judicial institution, the parties can resolve the problem at the Samosir Regency Land Office by mediation in accordance with the Minister of ATR / BPN No. 21 of 2020 concerning Land Dispute Settlement.*

**Keywords: Land Dispute, Mediation, Settlement.**

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

Gery Hall Simarmata adalah nama penulis skripsi ini. Lahir di Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara pada tanggal 05 April 2001. Penulis merupakan anak ke 5 dari 5 bersaudara, dari pasangan Ayahanda Hotman Simarmata dan Ibunda Asimah Gurning. Penulis menyelesaikan pendidikan pertama di SD Negeri 101901 Lubuk Pakam pada tahun 2013.

Kemudian, pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan di SMP Negeri 1 Lubuk Pakam dan tamat pada tahun 2016. Setelah tamat pada tahun 2016, penulis melanjutkan ke SMA Swasta Nusantara Lubuk Pakam dan tamat pada tahun 2019. Selanjutnya, pada tahun yang sama penulis terdaftar sebagai Mahasiswa di Universitas Medan Area Fakultas Hukum Jurusan Hukum Keperdataan dan tamat pada tahun 2024.

Dengan ketekunan dan motivasi yang tinggi untuk terus belajar dan berusaha, penulis telah berhasil menyelesaikan pengerjaan tugas akhir skripsi ini. Semoga dengan penulisan tugas akhir ini skripsi ini mampu memberikan kontribusi positif bagi dunia pendidikan.

Akhir kata penulis menyampaikan rasa syukur yang sebesar-besarnya atas terselesaikannya skripsi yang berjudul, **“Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Non Litigasi dalam Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah (Studi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir).”**



## KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena cinta dan rahmat-Nya memberikan berkah kemudian dan kelancaran yang tidak terhingga kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan proposal skripsi berjudul “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Non Litigasi Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir).”

Penulis menyadari bahwa terdapat banyak bantuan serta bimbingan dari berbagai pihak, dan Penulis menyampaikan terima kasih atas kontribusi dalam membantu Penulis, serta memberikan bimbingan. Pada kesempatan ini, Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Kepada Yayasan Pendidikan Haji Agus Salim Universitas Medan Area.
2. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng. M.Sc selaku Rektor Universitas Medan Area.
3. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Dr. Muhammad Ridha Haykal Amal, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing I.
5. Ibu Sri Hidayani, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing II.
6. Bapak Revi Fauzi Putra Mina, S.H, M.H selaku Sekretaris.
7. Ibu Nuri, S.H, selaku Narasumber dalam penelitian skripsi.
8. Seluruh Staff/Pegawai Administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Ayahanda dan Ibunda, beserta seluruh keluarga atas doa, dukungan, dan perhatian.

10. Kepada seluruh teman-teman saya yang telah memberikan doa, dukungan, serta semangat kepada Penulis.

Akhir kata, atas segala budi dari semua pihak kiranya mendapatkan perlindungan dari Tuhan Yang Maha Esa dan semoga ilmu yang dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan agama, bangsa, dan negara. Demikian Penulis niatkan dengan tulisan, dan semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, maka dari itu kepada pembaca diharapkan dapat memberikan kritik dan saran yang membangun terhadap skripsi ini. Akhir kata penulis menyampaikan terima kasih.

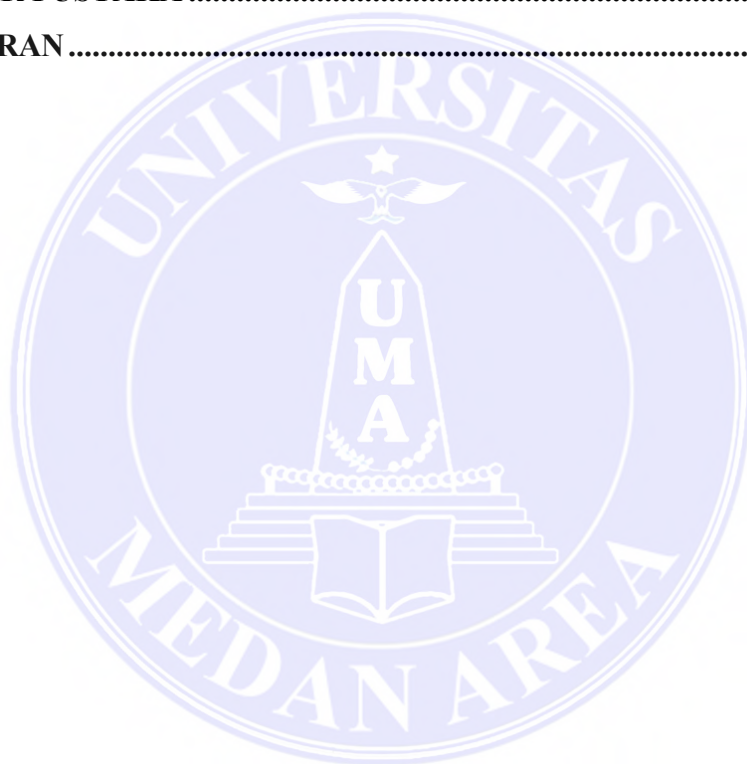
Medan, 10 Agustus 2023

Gery Hall Simarmata  
198400221

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
10.1 Latar Belakang .....	1
10.2 Rumusan Masalah.....	8
10.3 Tujuan Penelitian .....	8
10.4 Manfaat Penulisan.....	8
10.5 Keaslian Penulisan .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
2.1 Tinjauan Umum Penyelesaian Sengketa Tanah.....	11
2.1.1 Pengertian Sengketa.....	11
2.1.2 Pengertian Sengketa Tanah.....	11
2.1.3 Proses Penyelesaian Sengketa.....	12
2.2 Tinjauan Umum Tanah dan Hak Atas Tanah.....	26
2.2.1 Pengertian Tanah.....	26
2.2.2 Pengertian Hak Atas Tanah.....	29
2.3 Pembatalan Sertifikat Hak Milik .....	36
2.3.1 Pengertian Pembatalan Sertifikat .....	36
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>39</b>
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian .....	39
3.1.1 Waktu Penelitian .....	39
3.1.2 Tempat Penelitian.....	39
3.2 Metodologi Penelitian .....	40
3.2.1 Jenis Penelitian.....	40
3.2.2 Jenis Data .....	40
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data.....	40
3.2.4 Analisis Data .....	41
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>42</b>

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir.....	42
4.2 Akibat Hukum terhadap Sengketa Pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Samosir .....	57
4.3 Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Samosir.....	62
Contoh Kasus.....	64
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>69</b>
5.1 Simpulan .....	69
5.2 Saran .....	70
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>72</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>75</b>



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Permohonan Pengambilan Data Riset dan Wawancara .....	75
Lampiran 2. Surat Telah Selesai Melaksanakan Riset .....	76
Lampiran 3. Foto dengan Narasumber .....	77
Lampiran 4. Wawancara dengan Narasumber.....	78



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemilikinya. Tidak semua masalah harus diselesaikan lewat persidangan atau pengadilan. Saat ini telah lahir penyelesaian sengketa non litigasi, yaitu *Alternative Dispute Resolution* (ADR), salah satunya dengan menggunakan mediasi dimana keberpihakan seorang mediator tidak terjadi dalam persoalan mediasi.

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua situasi ini menunjukkan perbedaan pendapat. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituang dalam sebagian maupun seluruhnya dalam perjanjian.<sup>1</sup>

Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus pertanahan merumuskan bahwa yang dimaksud dengan sengketa pertanahan menurut Pasal 1 angka 2 perka BPN Nomor 3 Tahun 2011 yang selanjutnya disingkat sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis, sedangkan konflik pertanahan menurut pasal

---

<sup>1</sup> Amriani, Nurnaningsih, *MEDIASI: Aternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), hal. 75.

1 angka 3 perka BPN No. 3 Tahun 2011 adalah perselisihan pertanahan anatar orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Artinya, BPN berwenang.<sup>2</sup> Menyelesaikan perselisihan pertanahan, baik dalam bentuk sengketa maupun konflik pertanahan. Pengertian sengketa tanah juga dapat dilihat dalam peraturan Menteri Agraria/KBPN No. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Menurut Mudjono, Ada beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah. Pertama, peraturan yang belum lengkap; Kedua, ketidaksesuaian peraturan; ketiga, pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia; keempat, data yang kurang akurat dan kurang lengkap; kelima, data tanah yang keliru; Keenam, keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah; ketujuh, transaksi tanah yang keliru; dan kedelapan, adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.<sup>3</sup>

Secara umum, mediasi adalah salah satu alternatif penyelesaian sengketa. Terdapat 2 (dua) jenis mediasi, yaitu di dalam pengadilan dan di luar pengadilan. Mediasi di luar pengadilan ditangani oleh mediator swasta, perorangan, maupun sebuah lembaga independen alternatif penyelesaian sengketa yang dikenal sebagai Pusat Mediasi Nasional (PMN). Mediasi yang berada di dalam pengadilan diatur oleh Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 yang mewajibkan ditempuhnya proses mediasi sebelum pemeriksaan pokok perkara

---

<sup>2</sup> Sumardji. "Dasar dan Ruang Lingkup Wewenang dalam Hak Pengelolaan" *Majalah Yuridika*, Vol. 21, No.3, (Mei 2006), hal. 246.

<sup>3</sup> Mudjono, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan", *Jurnal Hukum*, Vol.14 No. 3, (14 Juli 2007), hal. 464.

perdata dengan mediator terdiri dari hakim-hakim Pengadilan Negeri tersebut yang tidak menangani perkaranya. Penggunaan mediator hakim dan penyelenggaraan mediasi di salah satu ruang pengadilan tingkat pertama tidak dikenakan biaya. Proses mediasi pada dasarnya tidak terbuka untuk umum, kecuali para pihak menghendaki lain.

Kelebihan Mediasi:

1. Lebih sederhana daripada penyelesaian melalui proses hukum acara perdata
2. Efisien
3. Waktu singkat
4. Rahasia
5. Menjaga hubungan baik para pihak
6. Hasil mediasi merupakan kesepakatan
7. Berkekuatan hukum tetap

Akses yang luas bagi para pihak yang bersengketa untuk memperoleh rasa keadilan dan kepuasan yang tepat.<sup>4</sup>

Adapun dalam praktiknya penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu cara litigasi dan non litigasi. Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan di Pengadilan, sedangkan non litigasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar Pengadilan melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi pada dasarnya merupakan upaya terakhir apabila penyelesaian sengketa secara kekeluargaan atau perdamaian ternyata tidak menemukan titik temu atau jalan keluar. Meskipun demikian tidak sedikit juga masyarakat yang

---

<sup>4</sup> Pengadilan Negeri Kabanjahe "Prosedur Mediasi" <https://www.pn-kabanjahe.go.id/2023/04/11/Materi-Mediasi/> (diakses, 07 April 2023, 10: 15 WIB)



lebih memilih proses penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi, karena prosesnya yang lebih sederhana, cepat dan biaya murah, serta dengan sifat putusan yang *win-win solution* yang diambil dari hasil musyawarah dan atas kesepakatan bersama, maka tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Dalam rangka mewujudkan asas sederhana, cepat dan biaya murah serta agar tercapainya asas keadilan dan kepastian hukum, guna menghadapi permasalahan tersebut maka lembaga perdamaian dalam bentuk mediasi menjadi salah satu solusi alternatif.<sup>5</sup>

Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian sesuai dengan dinamika dalam perkembangannya, Peraturan Pemerintah tersebut disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan pemerintah terbaru ini dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan PP tersebut memberikan kenyamanan atas hak-haknya, dengan adanya perlindungan hukum yang sangat membantu masyarakat dari permasalahan sengketa tanah.<sup>6</sup>

Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

---

<sup>5</sup> Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: PT. Grafitri, Bandung, 2015), hal. 63.

<sup>6</sup> Agus Salim “Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda” *Jurnal USM: Law Review*, Vol. 2 No. 2 (Tahun 2019), hal. 176.

dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Adapun di Indonesia, meskipun sertifikat menjadi tanda bukti yang kuat untuk kepemilikan hak atas tanah setiap orang dapat dipermasalahkan tentang kebenaran sertifikat serta hak atas tanahnya, dan jika dapat dibuktikan ketidakbenaran dari hak atas tanah tersebut, maka hak atas tanah dapat dibatalkan.

Pembatalan hak atas tanah sebagai Keputusan Kepala Kantor Pertanahan maupun Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dilakukan dalam dua hal yang pertama yaitu karena adanya cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat, baik didasarkan adanya permohonan dari pihak berkepentingan atau yang dirugikan maupun ditemukan sendiri oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Kedua, karena adanya Putusan Pengadilan yang harus dilaksanakan misalnya yaitu pembatalan hak atas tanah oleh pengadilan tata usaha negara dengan alasan cacat yuridis dengan adanya kesalahan secara substansial sehingga bertentangan dengan perundangan yang berlaku.

Pembatalan Hak Atas Tanah yang disebabkan karena cacat hukum/cacat administrasi akan menimbulkan potensi adanya sengketa hak milik atas tanah. Sengketa ini terjadi karena alas hukum yang dijadikan dasar perolehan suatu hak pemilikan atas tanah yang kemudian diterbitkan sertifikat hak atas tanah mengandung cacat yang bersifat subyektif, maka sewaktu-waktu peristiwa yang melahirkan hak tersebut dapat digugat keabsahannya. Apabila hal itu dapat dibuktikan bahwa gugatan keabsahan suatu perbuatan hukum tersebut benar, maka Hakim akan memutuskan menyatakan batal hubungan hukum yang telah

terjadi. Selanjutnya putusan ini dapat dijadikan dasar untuk memohon pembatalan surat pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah.

Tujuan penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan BPN adalah untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Untuk mewujudkan tujuan terjadinya penyelesaian oleh BPN tersebut, Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016 mengatur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, yaitu penyelesaian sengketa berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kehidupan semua pihak. Dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita secara mediasi yang mengikat para pihak.<sup>7</sup>

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (KemenATR/BPN) merupakan instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dalam penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Kewenangan tersebut terbagi menjadi dua yaitu melalui kewenangan kementerian dan di luar kewenangan kementerian. Sedangkan bentuk kewenangan KemenATR/BPN dalam penanganan kasus pertanahan bisa berupa kewenangan atribusi dan kewenangan pendelagasian.<sup>8</sup>

Adapun dalam menjalankan fungsi penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, KemenATR/BPN mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

---

<sup>7</sup> Nia Kurniati, Efa Laila Fakhirah “BPN Sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban No 11 Tahun 2016”, *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol. 19 No. 2 (Juli, 2017), hal. 19–105.

<sup>8</sup> Sahnun, M.Arba, dan L.Wira Pria Suhartana., Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, *Jurnal “IUS” Kajian Hukum dan Keadilan* Vol. 7 No. 3, (Desember 2019), hal. 436.

(PermenATR/Ka.BPN) Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang telah beberapa kali terjadi perubahan. Adapun dasar pertimbangan hukum diberlakukannya PermenATR/Ka.BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah bahwa untuk memberikan kepastian hukum guna menyelenggarakan kebijakan pertanahan yang merupakan salah satu tugas dan fungsi KemenATR/BPN, telah ditetapkan PermenATR/Ka.BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang dalam pelaksanaannya masih belum efektif sehingga perlu diganti.

Permasalahan tanah yang semakin kompleks sudah merambah kepada persoalan sosial dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus pertanahan tidak lagi hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia.<sup>9</sup>

Adapun dari hasil pembahasan ini penulis mengangkat judul: **“Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Non Litigasi Atas Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir)”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka rumusan masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

---

<sup>9</sup> Mulyadi, Satino. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda. *Jurnal Yuridis* Vol. 6 No. 1, (Juni 2019), hal. 153.

1. Bagaimana mekanisme non litigasi terhadap penyelesaian sengketa pertanahan hak milik atas tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap sengketa pertanahan melalui mediasi non litigasi atas pembatalan sertifikat hak milik atas tanah?
3. Bagaimana penyelesaian terhadap sengketa pertanahan melalui mediasi non litigasi atas pembatalan sertifikat hak milik atas tanah?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Sejalan dengan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui mekanisme non litigasi terhadap penyelesaian sengketa pertanahan hak milik atas tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap sengketa pertanahan melalui mediasi non litigasi atas pembatalan sertifikat hak milik atas tanah.
3. Untuk mengetahui penyelesaian terhadap sengketa pertanahan melalui mediasi non litigasi atas pembatalan sertifikat hak milik atas tanah.

### **1.4 Manfaat Penulisan**

1. Bagi penulis untuk menambah wawasan dan pengetahuan mekanisme pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah ulayat.
2. Bagi akademisi, sebagai tambahan referensi guna mempermudah bagi pihak yang berkepentingan dan atau untuk melakukan penelitian dengan objek yang sama.

3. Bagi pembaca, agar dapat memahami bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi non litigasi atas pembatalan sertifikat hak milik atas tanah.
4. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi non litigasi atas pembatalan sertifikat hak milik atas tanah. Secara akademis, tujuan dari penulis melakukan penelitian ini merupakan syarat dalam meraih gelar sarjana hukum di Universitas Medan.

### **1.5 Keaslian Penulisan**

Keaslian penelitian diperlukan bukti tidak adanya plagiarisme antara penelitian sebelumnya dengan penelitian yang dilakukan. Keaslian penelitian yang dilampirkan dalam skripsi penelitian terdahulu. Adapun uraian keaslian penelitian yakni sebagai berikut :

“Berdasarkan informasi dan penelusuran yang dilakukan oleh peneliti terhadap hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan judul penelitian (Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Non Litigasi Atas Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir)”. Peneliti yakin tidak ada judul penelitian yang sama dengan penelitian saya, tapi mungkin ada penelitian serupa dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, seperti:

1. Aprilia Tri Wahyuni (2013), “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta”. Penelitian ini bertujuan untuk Mengetahui hambatan/kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, serta upaya apa yang

dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam mengatasi hambatan/kendala tersebut

2. Ari Wibowo (2012). “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman”. Penelitian ini bertujuan untuk Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam mengatasi kendala kendala tersebut.
3. Friskylia Lisma Uli Tamba (2020). “Pelaksanaan Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekanbaru”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apa saja faktor penghambat dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Berdasarkan ketiga judul penelitian diatas terdapat perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Oleh karena itu, penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian yang baru dan keasliannya dapat dipertanggungjawabkan, karena dilakukan dengan nuansa keilmuan, rasional, kejujuran, objektif, terbuka, dan dapat dipertanggungjawabkan secara keilmuan akademik.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan

##### 2.1.1 Pengertian Sengketa

Adapun dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlakukan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>10</sup>

Pengertian sengketa dan konflik saling berdekatan maknanya, maka untuk memperoleh pemahaman secara menyeluruh harus mengetahui arti dari istilah Sengketa dan Konflik. Menurut Kamus Besar Indonesia, Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Menurut Rachamadi Usman, suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas, baik secara langsung maupun tidak langsung.<sup>11</sup>

##### 2.1.2 Pengertian Sengketa Pertanahan

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan

---

<sup>10</sup> Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011), hal. 1.

<sup>11</sup> Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Jakarta: PT Itra Aditya Bakti, 2003), hal 1.



masyarakat. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.<sup>12</sup>

### 2.1.3 Proses Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Proses penyelesaian sengketa dapat diselesaikan dengan 2 (dua) cara, yaitu penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan atau disebut “litigasi” dan melalui jalur non litigasi atau penyelesaian sengketa diluar pengadilan “non litigasi”.

#### 1. Penyelesaian sengketa dengan jalur litigasi

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi yaitu penyelesaian sengketa diantara para pihak yang dilakukan melalui pemeriksaan di hadapan hakim dalam sebuah lembaga peradilan. Litigasi yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Proses penyelesaian sengketa ini mengakibatkan semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.<sup>13</sup>

Proses penyelesaian sengketa oleh para pihak yang bersengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi atau lembaga peradilan negara. Hal ini berarti sengketa tersebut akan diperiksa oleh hakim pengadilan dalam suatu rangkaian

---

<sup>12</sup> Sumarto, *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan Nasional RI*, (Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI: 2012), hal 2.

<sup>13</sup> Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), hal. 35.

persidangan. Penyelenggaraan peradilan dilaksanakan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan militer, peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi. Pengadilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.

Kelebihan penyelesaian sengketa secara litigasi adalah putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, bersifat final, menciptakan kepastian hukum dengan posisi para pihak menang atau kalah (*win and lose position*), dan dapat dipaksakan pelaksanaan putusnya apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi putusan pengadilan (eksekusi). Oleh Sudikno Mertokusumo<sup>2</sup> dikatakan bahwa putusan pengadilan mempunyai 3 (tiga) jenis kekuatan yang merupakan keistimewaan penyelesaian sengketa secara litigasi, yakni putusan pengadilan mempunyai kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial atau kekuatan untuk dilaksanakan.

Mekanisme penyelesaian sengketa melalui litigasi menunjukkan betapa rumit dan terlalu formalnya mekanisme penyelesaian sengketa melalui mekanisme litigasi sebagaimana pendapat yang dikemukakan R. Benny Riyanto yang mengutip pendapat dari Eisenberg yang menyatakan bahwa "*Court and Administrative Proceedings, the most familiar process to lawyer, features a third*

*party with power to imposed a solution upon the disputants. It usually produces a win/lose result”.*<sup>14</sup>

Kebanyakan proses litigasi pun bersifat terbuka untuk umum, sehingga tidak ada jaminan kerahasiaan bagi pihak yang bersengketa. Hal ini tentu saja akan menjadikan sengketa di bidang Perbankan Indonesia yang seharusnya bersifat rahasia menjadi dapat diakses oleh masyarakat umum.

Karakteristik penyelesaian sengketa melalui sistem litigasi (pengadilan) sebagai berikut:

- a. Proses pengadilan bersifat sangat kaku dan formal
- b. Keputusan dibuat oleh pihak ketiga (hakim) yang ditunjukan oleh negara
- c. Para pihak tidak terlibat dalam pembuatan putusan hakim
- d. Sifat putusan bersifat memaksa dan mengikat (*coercive an binding*)
- e. Persidangan bersifat terbuka sehingga rahasia dan kondisi para pihak dapat terekspos dengan bebas ke masyarakat umum
- f. Putusannya bersifat menang-kalah sehingga dapat merusak hubungan para pihak di masa depan
- g. Para pihak tidak dapat memilih sistem hukum dan pihak ketiga yang bertugas membantu menyelesaikan sengketa
- h. Pada umumnya proses persidangan bersifat terbuka untuk umum
- i. Para pihak tidak dapat ikut mengatur jangka waktu penyelesaian sengketa.<sup>15</sup>

Kelebihan penyelesaian sengketa dengan sistem litigasi adalah sebagai berikut:

- a. Ruang lingkup pemeriksaannya lebih luas karena sistem peradilan di Indonesia terbagi menjadi beberapa bagian.
- b. Biaya litigasi lebih murah dibandingkan dengan non litigasi. Hal ini

---

<sup>14</sup> R. Benny Riyanto, Masalah-Masalah Hukum, *Majalah Ilmiah Fakultas Hukum UNDIP: Prosedur Mediasi pada Peradilan Perdata*, (Semarang: Fakultas Hukum UNDIP, 2006), hal. 10.

<sup>15</sup> Iswi, Cita dan Sefrianto, *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018), hal. 40.

mengacu pada salah satu asas peradilan di Indonesia yang harus dilaksanakan secara sederhana, cepat, dan biaya ringan. Rendahnya biaya litigasi juga disebabkan karena semua lembaga peradilan di Indonesia dikuasai dan dibiayai oleh Negara melalui APBN. Hal ini berbeda dengan lembaga APS yang kebanyakan didirikan dan dibiayai oleh badan hukum swasta (privat).

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (pengadilan) bukanlah merupakan satu-satunya cara penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa. Selain litigasi, terdapat penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi), yaitu penyelesaian sengketa melalui negosiasi (musyawarah), mediasi, arbitrase, dan konsiliasi.

Selain itu terdapat pula bentuk penyelesaian sengketa yang sangat akrab diaktualisasikan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, yakni penyelesaian sengketa secara damai oleh kepala desa. Penyelesaian sengketa dengan cara ini pada dasarnya dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa karena prosesnya didasarkan pada pengaturan sendiri dan masih kental diwarnai dengan adat kebiasaan setempat. Semua hal yang telah disepakati merupakan keputusan bersama para pihak yang bersengketa.<sup>16</sup>

## 2. Penyelesaian sengketa dengan jalur non litigasi

*Litigation* (bahasa Inggris) artinya pengadilan. Jadi, non litigasi adalah di luar pengadilan. Sebagai bahan perbandingan, *litigation* (pengadilan), sebagian besar tugasnya adalah menyelesaikan sengketa dengan menjatuhkan putusan (*constitutive*) misalnya menjatuhkan putusan atas sengketa waris, perbuatan melawan hukum dan sebagian kecil tugasnya adalah penangkalan sengketa

---

<sup>16</sup> Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia* Cet. I, (Jakarta: PT Gramedia PustakaUtama, 2006), hal. 1.

dengan menjatuhkan penetapan pengadilan (*deklaratoir*) misalnya penetapan wali, penetapan anak angkat dan lain-lain.

Non litigasi sebagai kebalikan dari litigasi (*argumentum analogium*) adalah untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan melalui perdamaian dan penangkalan sengketa dengan perancangan perancangan kontrak yang baik. Penyelesaian sengketa secara nonlitigasi meliputi bidang yang sangat luas bahkan mencakup seluruh aspek kehidupan yang dapat diselesaikan secara hukum.<sup>17</sup>

*Alternative Dispute Resolution* (ADR) merupakan istilah yang pertama kali dimunculkan di Amerika Serikat. Konsep ini merupakan jawaban atas ketidakpuasan yang muncul di masyarakat Amerika Serikat terhadap sistem pengadilan mereka. Ketidakpuasan tersebut bersumber pada persoalan waktu yang sangat lama dan biaya mahal, serta diragukan kemampuannya menyelesaikan secara memuaskan. Pada intinya *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dikembangkan oleh para praktisi hukum maupun para akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan.<sup>18</sup>

Pasal 6 UU Nomor 30 Tahun 1999 mengatur mengenai pilihan dalam penyelesaian sengketa melalui cara musyawarah para pihak yang bersengketa, di bawah title “Alternatif Penyelesaian Sengketa”, yang merupakan terjemahan dari *Alternative Dispute resolution* (ADR). Pengertian *Alternative Dispute Resolution* disini adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi. Dengan demikian, jelaslah yang

---

<sup>17</sup> I Wayan Wiryawan & I Ketut Artadi, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Denpasar-Bali: Udayana University Press, 2020), hal. 3.

<sup>18</sup> Achmad Santoso, *Alternatif Dispute Resolution (ADR) di Bidang Lingkungan Hidup*. (Jakarta, 1995), hal. 1.

dimaksud dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dalam perspektif UU Nomor 30 Tahun 1999 tersebut suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.

Digabungkannya beberapa mekanisme dengan tujuan untuk menghemat tenaga, waktu, biaya, dan dapat menjamin keberlanjutan pelaksanaan kontrak, yakni dengan menggunakan mekanisme pendahuluan, yaitu mediasi atau konsiliasi dan determinasi dari ahli atau evaluasi ahli. Bilamana kedua mekanisme tersebut ternyata tidak berhasil, dapat dilanjutkan melalui arbitrase dengan dibatasi oleh suatu waktu yang ditetapkan oleh undang-undang atau ketentuan yang putusan akhirnya final dan mengikat.<sup>19</sup>

Prinsip-prinsip suatu penyelesaian sengketa alternatif yang baik sebagai berikut:

- a. Putusannya harus final dan mengikat
- b. Putusannya harus dapat bahkan mudah di eksekusi
- c. Badan atau orang yang menyelesaikan sengketa haruslah terpercaya di mata masyarakat dan di mata para pihak yang bersengketa
- d. Haruslah dapat menghasilkan putusan yang adil dan jujur
- e. Putusannya haruslah sesuai dengan perasaan keadilan dari komunitas masyarakat dimana penyelesaian sengketa alternatif tersebut.<sup>20</sup>

Untuk menyelesaikan sengketa perdagangan, khususnya melalui mekanisme non litigasi pada umumnya terdapat beberapa cara yang dipilih. Cara-

---

<sup>19</sup> Priyatna Abdurrasyid, *Penyelesaian Sengketa Perdagangan Internasional di Luar Pengadilan*, Makalah Seminar Nasional Hukum Bisnis FH UKSW (Salatiga: 1996), hal. 45.

<sup>20</sup> Susanti Adi Nugroho, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Kencana, 2019), hal. 10-11.

cara yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Negosiasi

Negosiasi berasal dari kata *negotiation*, yang berarti perundingan, sedangkan orangnya yang melakukan negosiasi dipanggil negosiator. Negosiasi yaitu cara untuk menyelesaikan suatu sengketa, salah satu cara yang dapat ditempuh adalah para pihak yang bersengketa melakukan negosiasi, yaitu cara untuk mencari penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat secara langsung antara pihak-pihak yang bersengketa yang hasilnya dapat diterima oleh para pihak tersebut.

Adapun dalam penyelesaian sengketa dengan cara negosiasi dilakukan karena dua alasan, yakni mencari sesuatu yang baru yang tidak dapat dilakukannya sendiri, misalnya dalam transaksi jual beli, pihak penjual dan pembeli saling memerlukan untuk menentukan harga, dalam hal ini tidak terjadi sengketa untuk memecahkan perselisihan atau sengketa yang timbul diantara para pihak. Dalam Pasal 6 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.

Penyelesaian sengketa melalui negosiasi terdiri atas 2 (dua) jenis, yaitu:

a. Negosiasi Kepentingan

Negosiasi kepentingan (*interest negotiation*) merupakan negosiasi yang sebelum bernegosiasi sama sekali para pihak tidak ada hak-hak apapun dari satu pihak kepada pihak lain. Mereka bernegosiasi karena masing-masing pihak ada

kepentingan untuk melakukan negosiasi tersebut. misalnya, negosiasi terhadap harga, penyerahan, waktu pembayaran, terms dan kondisi kontrak jual beli antara calon pembeli dengan calon penjual dalam hal pembelian benda tertentu. Apabila negosiasi kepentingan para pihak yang bernegosiasi tidak berhasil menemukan suatu kata sepakat, maka secara umum dapat dikatakan bahwa tidak satu pihak pun dapat memaksakan kehendak untuk tetap melanjutkan negosiasi.

#### 1. Mediasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, mediasi adalah sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasehat. Mediasi juga merupakan salah satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Berbeda halnya dengan negosiasi, proses penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat melibatkan orang lain atau pihak ketiga sebagai mediator. Dasar hukum tentang mediasi dapat ditemukan dalam Pasal 6 ayat (3), (4), (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Ketentuan hukum tentang mediasi yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tersebut merupakan suatu proses kegiatan sebagai kelanjutan dari gagalnya negosiasi yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa.

Pengertian mediasi mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Mediasi adalah sebuah proses penyelesaian sengketa berdasarkan asas kesukarelaan suatu perundingan.
2. Mediator yang terlibat bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian.
3. Tujuan mediasi adalah untuk mencapai atau menghasilkan kesepakatan yang



dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa.<sup>21</sup>

Selain keberadaan para pihak, juga sangatlah penting peran seorang mediator. Pihak yang netral tersebut memegang peran yang sangat penting bagi keberhasilan suatu mediasi. Karena mediasi dijadikan pilihan dalam sengketa hukum keluarga, perdata, publik dan internasional publik.<sup>22</sup>

Menurut PERMA Nomor 1 Tahun 2008, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesempatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

Fungsi mediator terdiri dari:

1. Sebagai katalisator, artinya mampu mendorong lahirnya suasana yang konstruktif bagi diskusi dan bukan sebaliknya, yakni menyebabkan terjadinya salah pengertian diantara para pihak.
2. Sebagai pendidik, artinya berusaha memahami kehendak, aspirasi, prosedur kerja, keterbatasan dan kendala usaha dari para pihak.
3. Sebagai penerjemah, harus berusaha menyampaikan dan merumuskan usulan pihak yang satu kepada pihak yang lainnya melalui bahasa, atau ungkapan yang enak didengar oleh pihak lainnya, tetapi tanpa mengurangi maksud atau sasaran yang hendak dicapai oleh si pengusul.<sup>23</sup>

Tujuan penyelesaian konflik melalui mediasi terdiri dari:

- 1) Menghasilkan suatu rencana (kesepakatan) ke depan yang dapat diterima dan dijalankan oleh para pihak yang bersengketa.
- 2) Mempersiapkan para pihak yang bersengketa untuk menerima konsekuensi

---

<sup>21</sup> Susanti Adi Nugroho, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Kencana, 2019), hal. 24.

<sup>22</sup> *Ibid*, hal. 25.

<sup>23</sup> *Ibid*, hal. 13.

dari keputusan-keputusan yang mereka buat.

- 3) Mengurangi kekhawatiran dan dampak negatif lainnya dari suatu konflik dengan cara membantu pihak yang bersengketa untuk mencapai penyelesaian secara konsensus.<sup>24</sup>

Mediator adalah seorang netral dan tidak bertindak sebagai seorang hakim, dia tidak mempunyai otoritas untuk menjatuhkan suatu putusan. Malahan mediator memimpin suatu pemeriksaan tatap muka dengan pihak yang bersengketa dan menggunakan keterampilan khusus tentang bagaimana mendengarkan problem para pihak, keterampilan bertanya, bernegosiasi dan membuat pilihan, membuat para pihak menentukan solusi mereka terhadap persengketaan mereka.<sup>25</sup>

Seorang mediator diwajibkan bertindak teleran, sabar, siap untuk mendengarkan dan piawai dalam menstranformasikan informasi atau pikiran. Setidaknya menurut Komisi SPIDR (*The Society of Professionals in Dispute Resolution*) menetapkan kriteria seorang mediator sebagai berikut:

1. Memiliki kemampuan untuk menegosiasikan proses dan menerangkan proses
2. Kemampuan untuk mendapatkan kepercayaan dan menjaga hubungan
3. Kemampuan untuk menempatkan posisi dan keinginan para pihak sesuai dengan kemauan dan tujuan
4. Kemampuan untuk memahami permasalahan dan hal-hal yang tidak terselesaikan
5. Kemampuan untuk membantu para pihak menemukan jalan keluar atau

---

<sup>24</sup> Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001), hal. 72.

<sup>25</sup> Achmad Ali, *Pengadilan dan Masyarakat* (Jakarta: Ujung Pandang, Hasanuddin University Press, 1999), hal. 17.

alternatif pilihan lain

6. Kemampuan untuk menolong memahami prinsipil masalah dan menolong mereka untuk memberikan keputusan
7. Kemampuan untuk menolong para pihak mnegukir alternatif yang tidak dapat diselesaikan
8. Kemampuan untuk menolong para pihak mengerti akan pilihan serta menginformasikannya kepada pihak lain
9. Kemampuan untuk memberikan pengertia apakah keputusan mereka dapat kelak dilaksanakan atau tidak<sup>26</sup>

Mediasi pada hakekatnya merupakan suatu bentuk penyelesaian sengketa yang memberikan pandangan ke depan terhadap para pihak yang bersengketa. Menurut Priyatna Abdurrasyid, mediasi sebagai suatu proses penyelesaian sengketa bekerja sangat baik. Mediasi memandang ke masa depan bukan ke masa lampau. Hukum memandang ke belakang untuk menentukan siapa yang benar dan siapa yang salah, sedangkan mediasi memandang ke depan untuk menemukan suatu solusi dimana para pihak dapat menyelesaikan sendiri sengketanya. Di dalam hukum, pengadilan mengemukakan kekuasaannya untuk memerintahkan suatu putusan, sedangkan di dalam mediasi keputusan diambil secara bersama-sama oleh para pihak.<sup>27</sup>

Berdasarkan berbagai pandangan di atas, maka dapat dipahami bahwa mediasi pada dasarnya merupakan cara dalam menyelesaikan sengketa oleh para pihak, dimana para pihak dapat menentukan atau menunjuk pihak ketiga untuk

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hal. 29.

<sup>27</sup> Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase & Alternative Penyelesaian Sengketa: Suatu Pengantar* (Jakarta: Fikahati Aneka, 2002), hal. 155.

bertindak sebagai penengah atau mediator. Kedudukan mediator dalam hal ini adalah berusaha memberikan keseimbangan para pihak yang bersengketa sehingga mereka dapat dipertemukan dalam suatu keadaan yang sama-sama menguntungkan. Harus pula dipahami bahwa mediator dalam menangani sengketa para pihak, tidak berada pada posisi yang dapat memaksa salah satu pihak untuk menerima apa yang dikehendaki oleh pihak lainnya.

## 2. Arbitrase

Arbitrase berasal dari kata arbitrase yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan. Jadi arbitrase adalah lembaga peradilan oleh hakim partikelir/swasta (*particuliere rechtspraak*).<sup>28</sup> Arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa di luar peradilan, arbitrase ini berasal dari kata arbitrase yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan. Jadi arbitrase itu sebenarnya adalah lembaga peradilan oleh hakim partikelir/swasta.<sup>29</sup>

Arbitrase adalah penyelesaian suatu perselisihan (perkara) oleh seorang atau beberapa orang wasit (arbiter) yang bersama-sama ditunjukkan oleh para pihak yang berperkara dengan tidak diselesaikan lewat pengadilan. Dengan demikian pada dasarnya arbitrase ini merupakan suatu proses penyelesaian sengketa para pihak yang dilakukan secara musyawarah dengan menunjukan pihak ketiga sebagai wasit, hal mana dituangkan dalam salah satu bagian kontrak.<sup>30</sup>

Arbiter adalah seorang atau lebih yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa atau yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri atau oleh lembaga

---

<sup>28</sup> Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis: Contract Drafting* (Cet. I; Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 340.

<sup>29</sup> *Ibid*, hal. 96.

<sup>30</sup> *Ibid*, hal. 97.

arbitrase, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Berdasarkan penjelasan umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa pada umumnya lembaga arbitrase mempunyai kelebihan dibandingkan dengan lembaga peradilan. Kelebihan tersebut antara lain sebagai berikut:

- a. Dijamin kerahasiaan sengketa para pihak.
  - b. Dapat dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedur dan administrasi.
  - c. Para pihak dapat memilih arbiter yang menurut keyakinannya mempunyai pengetahuan, pengalaman serta latar belakang yang cukup mengenai masalah yang disengketakan, jujur dan adil.
  - d. Para pihak dapat memilih hukum apa yang akan diterapkan untuk menyelesaikan masalahnya serta proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase.
  - e. Putusan arbiter merupakan putusan yang mengikat para pihak dan dengan melalui tata cara (prosedur) sederhana saja ataupun langsung dapat dilaksanakan.
1. Arbitrase institusional

Arbitrase institusional adalah arbitrase yang sifatnya permanen atau

melembaga, yaitu suatu organisasi tertentu yang menyediakan jasa administrasi yang meliputi pengawasan terhadap proses arbitrase, aturan-aturan prosedur sebagai pedoman bagi para pihak, dan pengangkatan para arbiter. Arbitrase berasal dari kata *arbitrare* yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan.<sup>31</sup>

## 2. Arbitrase *ad hoc*

Arbitrase *ad hoc* adalah badan arbitrase yang tidak permanen atau juga disebut Arbitrase Volunter. Badan arbitrase ini bersifat sementara atau temporer saja, karena dibentuk khusus untuk menyelesaikan/memutuskan perselisihan tertentu sesuai kebutuhan saat itu dan setelah selesai tugasnya, maka badan ini bubar dengan sendirinya.

## 3. Konsiliasi

Konsiliasi Dalam Kamus Besar Indonesia, konsiliasi diartikan sebagai usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dan menyelesaikan perselisihan. Konsiliasi dapat juga diartikan sebagai upaya membawa pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahan antara kedua belah pihak secara negosiasi.

Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya kepada suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan/menjelaskan fakta-fakta dan (biasanya setelah mendengar para pihak dan mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan), membuat usulan-usulan untuk suatu penyelesaian, namun keputusan tersebut tidak mengikat.

## 4. Penilaian Para Ahli

---

<sup>31</sup> Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001), hal 103.

Penilaian ahli adalah bentuk pendapat ahli yang dapat dipahami dan diterima oleh para pihak yang bersengketa. Terlepas dari penyelesaian sengketa melalui pengadilan, maka penyelesaian sengketa di luar pengadilan baik melalui arbitrase, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli merupakan upaya-upaya yang ditempuh berdasarkan perdamaian. Bukan menggunakan kekerasan, dan perdamaian ditempuh secara musyawarah untuk mufakat. Arti pentingnya penyelesaian sengketa secara perdamaian yaitu melalui musyawarah untuk mencapai mufakat adalah ciri khas dari perkara keperdataan bahwa Hakim berkewajiban mendamaikan para pihak yang bersengketa upaya perdamaian oleh hakim tersebut terjadi ketika persengketaan akan dimulai dengan pemeriksaan hakim sehingga menjadi kewajiban hakim mendamaikan para pihak.

## **2.2 Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Hak Atas Tanah**

### **2.2.1 Pengertian Tanah**

Sebuah tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum Tanah kata sebuah “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang terluar. Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Tanah merupakan aset Negara Indonesia, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah.

Sumber yang utama dalam pembangunan hukum tanah nasional adalah hukum adat. Dalam hal ini dicerminkan pada rumusan “Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA yang menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, yang mana sepanjang hal ini tidak bertentangan dengan suatu kepentingan nasional dan Negara yang didasarkan atas suatu persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan yang telah tercermin dalam undang-undang dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya yang mana segala sesuatunya dengan mengindahkan unsur-unsur yang berandar pada hukum Agama”.

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.<sup>32</sup>

Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan

---

<sup>32</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2007), hal. 18.



eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.

Pengertian lain tentang tanah dikemukakan oleh Maria R. Ruwiasuti, tanah adalah: “Suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (biasa berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan”. Tanah memiliki kekuatan sosial ekonomi, yang mana bila secara fisik tanah merupakan asset ekonomi yang relatif tidak mudah terpengaruh oleh hal-hal yang memungkinkan dalam penurunan nilai dan harga kebutuhan akan tanah sebagai *capital asset* semakin meningkatkan intensifnya kegiatan pembangunan utama tertuju pada pembangunan dibidang fisik, baik dikota maupun yang di desa.

#### 1. Makna Filosofis

Makna filosofis ini dikarenakan bangsa Indonesia telah memandang tanah tersebut secara filosofis, sebagaimana yang telah dinyatakan dalam konstitusi dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tanah termasuk salah satu sumber daya yang cukup strategis bagi bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional, pemersatu wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang mana berguna untuk kesejahteraan masyarakat. Kesejahteraan itu dengan sendirinya memerlukan upaya yang memberikan nilai tambahan atau suatu hasil yang bermanfaat guna untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang berkeadilan.

## 2. Makna Sosiologis

Makna tanah pada sosiologis ini dapat dilihat dari segi unsur pengasaannya atas tanah dan bagaimana memperlakukan tanah tersebut. Kepemilikan tanah ini turut memberikan status sosial bagi masyarakat yang mana jika pada masyarakat petani, status seorang petani penggarap tentu lebih rendah dengan petani yang menjadi pemilik tanah tersebut.

## 3. Makna Ekonomis

Tanah sebagai sumber daya ekonomi ini berkembang sejak adanya teori ekonomi fisik. Teori ini berkontribusi pada munculnya kolonialisme yang pada gilirannya menjadi daerah jajahan atau koloni yang akan menjadi sebagai penghasil bahan untuk perdagangan. Tanah yang berfungsi ekonomis, dapat berupa tanah:

- a) Gunung
- b) Sungai
- c) Hutan
- d) Sumber-sumber mineral
- e) Lahan-lahan pertanian

### 2.2.2 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi hak. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Menurut Soedikno Mertokusumo, pemegang hak

atas tanah mempunyai wewenang terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu hak atas tanah yang mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya yang sekedar hanya diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam suatu batasan-batasan yang menurut “UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA)”.

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yakni setiap orang yang memiliki hak atas tanah yang mempunyai kewenangan agar tanah sesuai dengan apa yang telah ditentukan, misalnya pada wewenang Hak Milik yang mana hak milik ini dapat mendirikan sebuah bangunan. Wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah yang hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan. Hak-hak atas tanah menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah tersebut di atas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1) yang menyatakan bahwa: “Hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi-Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah

Pertanian diatur untuk membatasi sifatsifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat”.

Adapun dalam UUPA dimuat hak penguasaan atas tanah, yang berisi serangkaian kewenangan, kewajiban yang harus dilakukan dan dilarang yang tidak boleh dilakukan bagi pemegang hak. Adapun hierarki hak penguasaan atas tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah

Hak bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Artinya semua tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Selain itu juga mempunyai sifat religius lainnya seluruh tanah yang dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, artinya hubungan-hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah akan terus berlangsung tiada terputus selamanya.<sup>33</sup>

Menurut Boedi Harsono, pernyataan tanah yang dikuasai oleh bangsa Indonesia sebagai tanah tersebut menunjukkan hubungan hukum dibidang hukum perdata. Biarpun hubungan hukum tersebut hubungan perdata bukan berarti bahwa hak bangsa Indonesia adalah hak pemilikan pribadi yang tidak memungkinkan adanya hak milik individual. Hak bangsa Indonesia dalam hukum

---

<sup>33</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: PT Kencana, 2015), hal 12-13.

tanah nasional adalah hak kepunyaan, yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama dengan Hak Milik oleh warga negara secara individual.<sup>34</sup>

## 2. Hak menguasai negara atas tanah

Sampai saat ini pengertian konsep hak menguasai negara tidak mempunyai pengertian yang jelas dan tegas sehingga mempunyai penafsiran sesuai dengan kepentingan yang berpotensi menimbulkan komplik dalam implementasinya. Hal ini sebagaimana dinyatakan oleh Ida Nurlinda bahwa: Pengertian "dikuasai" negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, tidak dijelaskan lebih rinci dalam penjelasan, baik penjelasan umum maupun penjelasan pasal demi pasal. Hal ini memungkinkan hak menguasai negara itu ditafsirkan atas berbagai pemahaman, tergantung dari sudut pandang dan kepentingan yang menafsirkan.

Sedangkan pengertian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kata "menguasai" berarti kedudukan berkuasa atas sesuatu atau memegang kekuasaan atas sesuatu<sup>3</sup>. Dengan demikian hak menguasai negara jika dimaknai menurut pengertian kamus adalah kekuasaan negara atas sumber daya alam Indonesia. Sehingga bila dihubungkan dengan penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUPA yang secara khusus memberikan pengertian hak menguasai atas tanah adalah dinyatakan: sesuai dengan pangkal pendirian tersebut diatas perkataan "dikuasai", dalam pasal ini akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia.

Hak menguasai negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan

---

<sup>34</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2002), hal. 43.

bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Berdasarkan isi wewenang hak menguasai negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA adalah menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Termasuk dalam wewenang ini menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Tujuan hak menguasai negara atas tanah dimuat dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA, yaitu untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negarahukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Hak menguasai negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, akan tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah dan masyarakat hukum adat. Sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional sebagai tugas pembantuan, bukan otonomi, dan segala sesuatunya akan diatur dengan peraturan pemerintah.

### 3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Menurut Ter Haar, hak ulayat adalah hak untuk mengambil manfaat dari tanah, perairan, sungai, danau, perairan pantai, laut, tanama tanaman dan binatang yang ada di wilayah masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Menurut Pasal 1 angka 4 RUU SDA Agraria hak ulayat adalah kewenangan masyarakat hukum

adat untuk mengatur secara bersama-sama pemanfaatan tanah, perairan, tanaman serta binatangbinatang yang ada di wilayah masyarakat hukum yang bersangkutan, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Farida Patittingi sendiri memberikan definisi hak ulayat adalah hak masyarakat hukum adat terhadap tanah dan perairan serta isinya yang ada di wilayahnya berupa wewenang menggunakan dan mengatur segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah dan perairan serta lingkungan wilayahnya di bawah pimpinan kepala adat.

Hak Ulayat adalah nama yang diberikan para ahli hukum pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara masyarakatmasyarakat hukum adat dengan tanah wilayahnya, yang disebut tanah ulayat. Hak Ulayat masyarakat hukum adat mempunyai unsur:

- a. Mengandung hak kepunyaan bersama atas tanah bersama anggota atau warganya, yang termasuk bidang hukum perdata.
- b. Mengandung unsur kewajiban mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penggunaannya, yang termasuk dalam hukum publik.

Hak ulayat dibiarkan tetap diatur oleh masyarakat Hukum Adat masing-masing.

#### 1. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak nya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang di haki nya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian,

perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>35</sup>

## 2. Wakaf Tanah Hak Milik

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini memberikan tempat yang khusus bagi penggunaan tanah yang bersangkutan dengan kegiatan keagamaan dan sosial. Peraturan Pemerintah tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Pengertian wakaf disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, yaitu perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umumlainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

## 3. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam Hukum Jaminan yang diintrodusir oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 51 UUPA ditentukan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang diatur dengan undang-undang. Berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut, pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Dalam Pasal 29 UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan

---

<sup>35</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Perandamedia, 2010), hal 82.



mengenai *Credietverband* dan ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya UUHT tersebut maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

## **2.3 Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah**

### **2.3.1 Pengertian Pembatalan Sertipikat**

Pembatalan Sertipikat merupakan salah tindakan hukum pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan dalam bidang pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dalam rangka menanganani dan menyelesaikan kasus pertanahan sehingga dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa dalam kaitannya dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan tanah di Indonesia.

Tindakan hukum pemerintah merupakan tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh pemerintah atau administrasi negara dalam melaksanakan tugas pemerintahan yang dapat menimbulkan akibat hukum.

Pembatalan Sertifikat merupakan salah satu tindakan hukum sebagai akibat dari adanya sengketa pertanahan, hal ini disebabkan karena Sertifikat Hak Atas Tanah bukan merupakan tanda bukti kepemilikan yang mutlak, melainkan bersifat kuat, dalam artian bahwa Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalam Sertipikat sepanjang sesuai dengan yang termuat dalam buku tanah dan surat ukur, sehingga apabila

ada pihak yang berkeberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut dapat mengajukan keberatan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional untuk dibatalkan atau mengajukan gugatan di Pengadilan.

Pembatalan Sertifikat Hak Atas dikonkretkan dengan membatalkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Keputusan Kepala Kantor Pertanahan / Keputusan kepala Kantor wilayah dilakukan dalam hal:

1. Adanya kesalahan dalam penerbitan sertipikat, baik didasarkan adanya permohonan dari pihak yang berkepentingan atau yang dirugikan maupun ditemukan sendiri oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
2. Adanya putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang harus dilaksanakan.

Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diberlakukan sebagai pemberi kepastian serta perlindungan hukum hak atas tanah dengan harus terdaftar guna diajukannya permohonan hak atas tanah untuk dapatnya sertifikat, dikarenakan sertifikat ialah bukti absah berasaskan kepemilikan dan penguasaan tanah terlindungi terhadap aturan.

Akibat dari adanya sengketa pertanahan ialah dibatalkannya Sertipikat Hak Atas Tanah ialah tindakan hukum yang diambil oleh Pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional pada bidang pertanahan, Sebabnya yakni Sertifikat Hak Atas Tanah tak merupakan tanda bukti kepemilikan yang tetap, namun bersifat kuat, diartikan yakni Sertipikat ialah tanda bukti pemilikan terhadap data fisik serta yuridis dimuatkan dalam Sertifikat selama sama seperti hal termuat dalam buku tanah dan surat ukur, sehingga apabila terdapat pihak keberatan dengan

diterbitkannya Sertifikat Hak atas Tanah tersebut bisa mengajukan pemberatan terhadap Badan Pertanahan Nasional guna dibatalkannya ataupun mengajukan gugatan di Pengadilan.

Pencabutan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dalam bidang Pertanahan oleh Kepala BPN didasarkan adanya cacat hukum administrasi pada terbitannya, dasar hukum kewenangannya yakni:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Keppres Nomor 26 Tahun 1998 tentang pembentukan Badan Pertanahan Nasional (Pasal 16 sub. C)
4. Peraturan Menteri Negara Agraria / Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999

Adapun yang dimaksudkan sertifikat yang cacat hukum administrasi bisa karena kesalahan obyek atau subyek, kesalahan obyeknya seperti pengukuran dan pemetaan tanah yang tidak sesuai data yang sebenarnya, sedangkan mengenai kesalahan subyek seperti kesalahan penunjukan batas tanah oleh pemohon sewaktu dilakukan pengukuran oleh petugas Kantor Pertanahan atas permohonan yang bersangkutan, ditetapkannya batas tanah pada sipemohon dengan sengaja ataupun tak sengaja adalah kesalahan mengakibatkan gambar situasi menggambarkan keadaan batas-batas yang tak benarnya atau salah, karena diatas tanah yang sebelumnya pernah diterbitkan sertifikat tanah .

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

##### 3.1.1 Waktu Penelitian

Waktu penelitian dilaksanakan pada tanggal 5 Juli 2023 Setelah dilakukan seminar proposal dan perbaikan *Outline*.

No.	Kegiatan	Bulan																Keterangan				
		Desember 2022				Juni 2023				Juli 2023				Januari 2024					Maret 2024			
		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

Penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir di Jalan Kompleks Perkantoran Desa Parbaba, Situngkir, Pangururan, Situngkir, Samosir, Kabupaten Samosir, Sumatera Utara 22395.

#### 3.2 Metodologi Penelitian

##### 3.2.1 Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian adalah yuridis normatif, dimana pendekatan yuridis normatif bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Data sekunder adalah data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku ilmiah, data *online*, hasil-hasil penelitian berupa laporan, Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa serta Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Bahan hukum primer, tersier, sekunder.

### 3.2.2 Jenis Data

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis yaitu untuk menerima data yang seteliti mungkin dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Samosir, dan mengambil beberapa data dengan menganalisis yang berkaitan dengan penulisan skripsi.

### 3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Pada Penelitian ini digunakan alat pengumpul data, yaitu:

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni Undang–Undang, buku-buku, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, media massa, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam penulisan skripsi ini.

Dalam penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder. Data

Primer yaitu merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari

sumber asli atau pihak pertama yang secara khusus dikumpulkan untuk penelitian. Data primer yaitu berupa pendapat subjek (orang) baik individu maupun kelompok dan suatu kejadian.

- b. Data sekunder, yaitu bahan pustaka yang terdiri atas buku-buku teks yang membicarakan beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum.
- c. Penelitian Lapangan yaitu dengan melakukan penelitian langsung kelapangan. Dalam hal ini peneliti langsung melakukan penelitian ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir dengan cara wawancara.

#### **3.2.4 Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan adalah untuk mengolah dan menganalisa data yang telah diperoleh selama penelitian adalah analisis kualitatif yang dilakukan dengan cara menguraikan data yang telah dikumpulkan secara sistematis dengan menggunakan ukuran kualitatif, kemudian di deskripsikan sehingga diperoleh pengertian atau pemahaman, persamaan, pendapat dan perbedaan pendapat mengenai perbandingan hukum primer dengan bahan hukum sekunder dari penelitian yang dilakukan oleh penulis.

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Simpulan

Berdasarkan penelitian dan pembahasan terhadap Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui mediasi Non Litigasi dalam Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, maka penulis dapat memberikan 3 (tiga) kesimpulan yang berdasarkan 3 (tiga) rumusan masalah, yaitu sebagai berikut:

1. Mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi non litigasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir secara teknis diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Mulai dari pengertian sengketa, konflik, pembatalan, pertanahan sampai dengan mekanisme melakukan sengketa pertanahan. Tahap pertama pemohon dalam hal ini yang merasa dirugikan atas timbulnya sertipikat melakukan pengaduan kepada kantor BPN Samosir. Setelah dilakukannya pengaduan, pihak BPN melakukan Analisa kasus terhadap sengketa yang terjadi, selanjutnya dilakukan Gelar Kasus oleh pihak BPN yang dimana dalam hal ini mengecek bukti-bukti fisik maupun surat-surat yang diberikan oleh pemohon. Bukti-bukti sudah lengkap, pihak BPN Samosir segera melakukan pemanggilan kepada pihak pihak terkait dalam hal ini Pemohon dan Termohon.
2. Akibat hukum terhadap sengketa pertanahan melalui mediasi non litigasi atas pembatalan Sertifikat hak milik penyelesaian sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui Lembaga Kantor Pertanahan/Non Litigasi.

Pembatalan sertifikat itu ada 2 (dua) cara yaitu: adanya inisiatif dari pihak BPN Samosir karena cacat administrasi atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dilakukannya mediasi di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir apabila kasus belum sampai ke lembaga peradilan, maka kasus tersebut adalah sengketa tanah yang dapat diselesaikan dengan cara mediasi yang dilaksanakan Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa yang pada prinsipnya mediasi wajib dihadiri oleh para pihak.

3. Penyelesaian sengketa pertanahan sering sekali diselesaikan di ranah peradilan untuk mendapatkan keadilan yang mutlak. Namun seiring berjalannya waktu pemerintah khususnya Menteri Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan yang pada intinya menjelaskan tentang aturan yang berkaitan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan di Indonesia yang dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN.

## 5.2 Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, pada bagian dari penulisan hukum ini, penulis memberikan saran yaitu:

1. Mekanisme mediasi yang terjadi di BPN Samosir menurut penulis belum bisa dikatakan sebagai bentuk keadilan bagi pihak-pihak yang mengadu ataupun yang bersengketa, sebab pihak BPN dalam hal memediasikan para pihak tidak bisa mengintervensi dan kalau tidak terjadi kesepakatan maka para pihak melanjutkan atau mencari keadilan di Pengadilan. Menurut



Penulis BPN Samosir harus mengeluarkan kebijakan dalam penanganan perkara yang dimana pihak yang merasa dirugikan bisa mendapatkan keadilan.

2. Dalam hal Pembatalan Sertifikat hak milik atas tanah Pihak BPN menurut Penulis belum memberikan keadilan dikarenakan akibat hukum dari Pembatalan Sertifikat Hak Milik Menurut Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan hanya berlandaskan cacat Administrasi/Putusan Pengadilan. Cacat administrasi yang dimaksud di Peraturan Menteri terkesan rancu dan tidak kepastian Hukum yang ujung-ujungnya harus ke Pengadilan.
3. Penyelesaian Sengketa di BPN hanya dikatakan selesai apabila kedua belah pihak yang berperkara itu ingin berdamai atau mencapai *win-win solution*. Menurut Penulis Pihak BPN belum sepenuhnya berhasil menjalankan sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia, BPN harus melakukan Kebijakan yang dimana pihak yang berperkara atau bersengketa bisa segera ditangani di BPN agar biaya berperkara murah dan tidak perlu ke Pengadilan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Achmad Ali. (1999). *Pengadilan dan Masyarakat*. Jakarta: Ujung Pandang, Hasanuddin University Press.
- Amriani, Nurnaningsih. (2012). *MEDIASI: Aternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Djambatan.
- Benhard Limbong. (2011). *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka
- Herwandi. (2010). *Peran Kantor Pertanahan Dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan*. Jakarta Utara: Universitas Diponegoro.
- Ida Bagus Wyasa Putra. (2000). *Aspek-Aspek Hukum Perdata Internasional dalam Transaksi Bisnis Internasional*. Bandung: Refika Aditama.
- Iswi, Cita dan Sefrianto. (2018). *Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- I Wayan Wiryawan & I ketut Artadi. (2020). *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Denpasar-Bali: Udayana University Press.
- Joni Emirzon. (2001). *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Krisna Harahap. (2015). *Hukum Acara Perdata*. Bandung: PT. Grafitri.
- Nurnaningsih Amriani. (2012). *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Priyatna Abdurrasyid. (2002). *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa: Suatu Pengantar*. Jakarta: Fikahati Aneka.
- Susanti Adi Nugroho. (2019). *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengket*. Jakarta: Kencana.
- Urip Santoso. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT. Kencana.

### B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok  
Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Penyelesaian  
Sengketa

Peraturan Kepala BPN Nomor 3 tahun 2013 Tentang Pengelolaan Pengkajian  
dan Penanganan Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria No.1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan  
Sengketa Pertanahan  
Peraturan Menteri Agraria No. 21 Tahun 2020 Tentang  
Penyelesaian Sengketa Pertanahan

### C. Jurnal

Agus Salim “Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak  
Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda” dalam *Jurnal USM: Law  
Review*, Vol. 2 No. 2, 2019.

Mulyadi, Satino, “Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat  
Ganda” dalam *Jurnal Yuridis* Vol. 6 No. 1, Juni 2019.

Mudjono, “Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia melalui  
Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan” dalam *Jurnal Hukum*, Vol.14 No. 3,  
2007.

Nia Kurniati, Efa Laila Fakhirah “BPN Sebagai Mediator dalam Penyelesaian  
Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban No 11 Tahun 2016”, dalam  
*Jurnal Sosiohumaniora*, Vol. 19 No.2, 2017.

Sahnan, M.Arba, dan L.Wira Pria Suhartana., Kewenangan Badan Pertanahan  
Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, *Jurnal “IUS” Kajian  
Hukum dan Keadilan*, Vol. 7 No. 3, 2019.

Rosiana, Junaidi Tarigan, “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui  
Mediasi”, dalam *Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Vol.  
4 No. 2, 2022.

Sumardji, “Dasar dan Ruang Lingkup wewenang dalam Hak Pengelolaan” dalam  
*Jurnal Majalah Yuridika*, Vol. 21, No. 3, 2006.

Sahnan, M.Arba, dan L.Wira Pria Suhartana, “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan”, dalam *Jurnal “IUS” Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7 No. 3, 2019.

#### D. Website

Pengadilan Negeri Kabanjahe ”Prosedur Mediasi” <https://www.pn-kabanjahe.go.id/> / 2023 /04/11/ Materi Mediasi, diakses pada tanggal 07 April 2023 pukul 10:15 WIB.

Badan Pertanahan Nasioanal [http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan /](http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan/) 2023/ 04/ 11/ Layanan Publik/ diakses pada tanggal 07 Agustus 2023 pukul 10: 15 WIB.

Moch Iqbal, tanpa judul, <https://bldk.mahkamahagung.go.id/id/43-puslitbang-kumdil/dok-keg-litbang/1599-iqbal-lebih-dari-60-tahun-penyelesaian-kasuspertanahan-di-indonesia-berlarut-larut>, diakses pada tanggal 05 Agustus 2023 pukul 15:00 WIB.

## LAMPIRAN

### Lampiran 1. Surat Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

	<b>UNIVERSITAS MEDAN AREA</b> <b>FAKULTAS HUKUM</b>
<b>Kampus I</b>	Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate ☎ (061) 7350168, 7366878, 7364348 ☎ (061) 7368012 Medan 20223
<b>Kampus II</b>	Jalan Sehabudi Nomor 78 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A ☎ (061) 8225602 ☎ (061) 8226331 Medan 20122
	Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

---

Nomor	SiP/FH/01.10/MI/2023	26 Juni 2023
Lampiran	----	
Hal	Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara	

Kepada Yth :  
Bapak/Ibu Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir  
di-  
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Gery Hall Simarmata  
N I M : 198400221  
Fakultas : Hukum  
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir**, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul *"Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Non Litigasi Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir)"*.


Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

  
Dr. A. Idris Ramadhan, SH, MH

## Lampiran 2. Surat Telah Selesai Melaksanakan Riset



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KATOR PERTANAHAN KABUPATEN SAMOSIR  
PROVINSI SUMATERA UTARA**  
Kompleks Perkantoran Parbaba Desa Siopat Sosor Tel/Fax 0626-2222122

Nomor : MP.01.01/ 592-12.17/VII/2023 Pangururan, 06 Juli 2023  
Sifat : Biasa  
Lampiran : -  
Perihal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara.


Kepada, Yth.  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area  
di-  
Tempat

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor : 868/FH/01.10/VI/2023 tanggal 26 Juni 2023 Perihal tersebut diatas, bersama ini kami sampaikan bahwa kegiatan pengambilan data/riset dan wawancara Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area Bernama Gery Hall Simarmata (NIM : 198400221) **telah selesai**.

Demikian disampaikan untuk menjadi maklum.

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Samosir

Rizki Kurniawan, S.P.  
NIP. 19770111 200502 1 002



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!

Lampiran 3. Foto bersama Ibu Nuri, S.H. selaku Kepala Seksi Penanganan dan Pengendalian Sengketa pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Samosir



#### Lampiran 4. Wawancara dengan Ibu Nuri, S.H.





## Laporan Daftar Pertanyaan Wawancara di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir

Narasumber : Ibu Nuri, S.H  
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan dan Pengendalian Sengketa pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Samosir  
Waktu/Tanggal : Pukul 12:30 / 05 Juli 2023  
Tempat : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir

### Daftar Pertanyaan:

1. Bagaimana Mekanisme yang dilakukan BPN Samosir dalam melakukan Mediasi atas pembatalan sertifikat hak milik?
2. Apakah di BPN Samosir sudah ada yang melakukan mediasi atas pembatalan sertifikat hak milik?
3. Apa saja yang diperlukan dalam melakukan pengaduan di BPN Samosir?
4. Apabila dalam sengketa terdapat kedua belah pihak yang berperkara, bagaimana jika salah satu dari kedua belah pihak tersebut tidak datang dalam mediasi di kantor BPN?
5. Bagaimana cara Ibu dalam menangani penyelesaian sengketa melalui mediasi?
6. Berapa banyak penyelesaian sengketa melalui mediasi di BPN Samosir?
7. Apakah mediasi yang di Kantor BPN berkekuatan hukum tetap?

### Jawaban:

1. BPN adalah salah satu instansi yang diberikan oleh pemerintah kewenangan dalam menangani penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi. Mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan di BPN Samosir tersebut diatur

lengkap di Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020. Dua alasan dalam melakukan pembatalan SHM, yaitu Cacat Administrasi dan Putusan Pengadilan.

2. Di BPN Samosir secara praktek melakukan pembatalan sertifikat dikarenakan cacat administrasi dalam artian Mediasi dari kantor BPN sendiri belum ada, sejauh ini pembatalan sertifikat itu dilakukan atas putusan pengadilan baik itu PTUN dan Pengadilan Negeri.
3. Ketika si pemohon melakukan pengaduan ke BPN itu harus jelas, bagaimana posisi sengketa. Kronologi sengketa tanah yang diadu dan dari mana dia mendapatkan tanah itu, sama halnya dengan gugatan di pengadilan. Dalam melakukan pengaduan itu harus membawa bukti-bukti surat dalam mendukung permohonannya. Contohnya: Data diri baik itu KTP maupun KK, selanjutnya bukti surat jika ada baik itu surat dari tetua adat, Sertifika, dan bukti-bukti lain.
4. Adapun dalam pelaksanaan itu ada yang namanya penelaahan yaitu mempersiapkan data fisik dan data yuridis, kita melihat dulu bagaimana posisi teknisnya sengketa ini, apakah kedua belah pihak dapat dimediasikan atau tidak, mengenai mediasi di BPN itu mempunyai cara masing-masing untuk menangani perkara atau sengketa yang ada dikarenakan tidak ada peraturan yang baku tentang mediasi di BPN. Dalam intinya kita mengeluarkan berita acara yang isinya apa saja yang terjadi selama proses mediasi berlangsung, dan BPN mengeluarkan surat sebagai bukti penyelesaian dan terbagi dalam kategori:

A. K1 Selesai dinyatakan perdamaian;

- B. K2 Selesai tapi disarankan untuk menempuh jalur pengadilan; dan
  - C. K3 tidak diproses dikarenakan kewenangan instansi lain contohnya sudah masuk ranah pengadilan atau sudah dilaporkan ke Polisi dan masuk ranah pidana.
5. Jika dari pengalaman pribadi saya apabila terdapat permohonan mediasi yang masuk, pertama saya menelaah terlebih dahulu kasusnya seperti apa, setelah saya menelaah orang yang pertama saya undang itu pihak pemohon dikarenakan saya harus mengklarifikasi permohonannya. Saya harus melihat psikologis dari masing-masing pihak yang bersengketa.
  6. Apabila saya baru bertugas di BPN ini bulan April 2023, maka belum ada mediasi yang saya lakukan di Kantor BPN Samosir ini. Namun, ada beberapa yang selesai dilakukannya mediasi.
  7. Menurut pendapat saya mediasi di BPN itu berkekuatan hukum yang tetap dikarenakan kedua belah pihak sepakat untuk melakukan perdamaian melalui mediasi di BPN. Sertifikat adalah bukti yang kuat tetapi bukan bukti yang mutlak sepanjang bisa dibuktikan bahwa sertifikat itu cacat hukum.