

**PERAN KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TUMPANG TINDIH  
TAPAL BATAS MELALUI *ALTERNATIVE  
DISPUTE RESOLUTION* DI KABUPATEN  
LABUHANBATU**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**URFA SUCI IRAWAN RITONGA**

**208400226**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2024**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 19/12/24

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)19/12/24

**PERAN KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TUMPANG TINDIH  
TAPAL BATAS MELALUI *ALTERNATIVE  
DISPUTE RESOLUTION* DI KABUPATEN  
LABUHANBATU**

**SKRIPSI**

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



**OLEH:**

**URFA SUCI IRAWAN RITONGA**

**NPM : 208400226**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN**

**2024**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

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

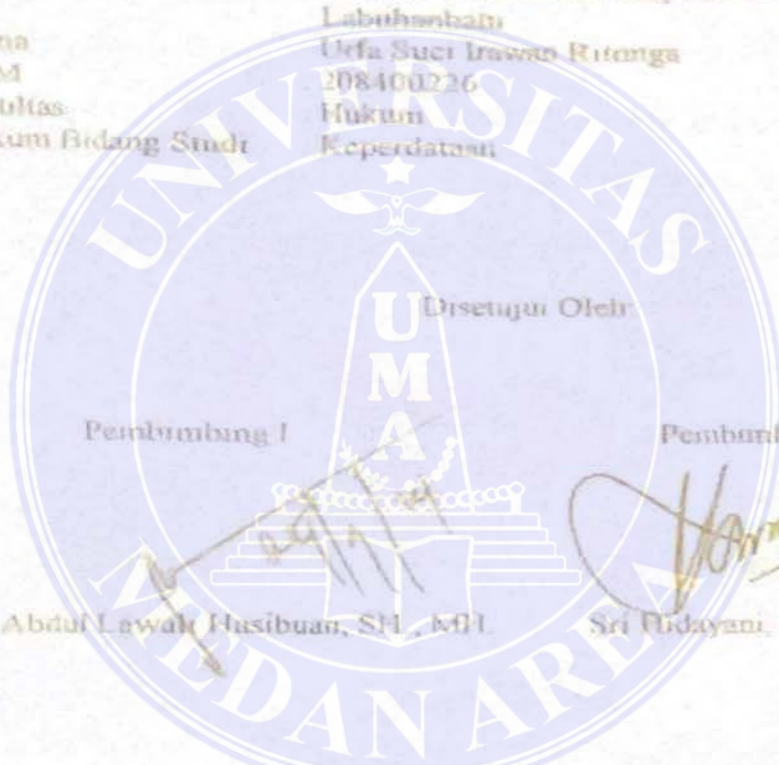
Document Accepted 19/12/24

Access From (repository.uma.ac.id)19/12/24

### LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi: Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Tumpang Tindih Tapal Batas Melalui *Alternative Dispute Resolution* Di Kabupaten Labuhanbatu

Nama: Urfa Suci Irawan Ritonga  
NPM: 208400226  
Fakultas: Hukum  
Hukum Bidang Studi: Keperdataan



Pembimbing I

Pembimbing II

H. Abdul Lawak Hasibuan, SH., M.H.

Sri Udayani, SH., M.Hum.

Diketahui Oleh



M. Citra Rimadhan, S.H., M.H.

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2024

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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 atau etika yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lain ya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 15 September 2024



**URFA SUCI IRAWAN RITONGA**  
NPM: 208400226

## HALAMAN IZIN PERSETUJUAN PUBLIKASI

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

Nama : Urfa Suci Irawan Ritonga  
Npm : 208400226  
Program Studi : Hukum Keperdataan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Nonesklusif (*Non-exclusive royalty-free Right*) atas skripsi saya yang berjudul:

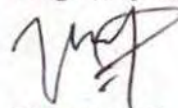
**PERAN KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM  
MENYELESAIKAN SENGKETA TUMPANG TINDIH TAPAL BATAS  
MELALUI *ALTERNATIVE  
DISPUTE RESOLUTION* DI KABUPATEN  
LABUHANBATU**

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 menandatangani nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Medan, 15 September 2024

Yang menyatakan:



**Urfa Suci Irawan Ritonga**  
**208400226**

## ABSTRAK

### PERAN KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TUMPANG TINDIH TAPAL BATAS MELALUI *ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION* DI KABUPATEN LABUHANBATU

URFA SUCI IRAWAN RITONGA  
NPM : 208400226  
BIDANG : KEPERDATAAN

Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Tumpang Tindih Tapal Batas Melalui *Alternative Dispute Resolution* di Kabupaten Labuhanbatu. Hal ini dilatarbelakangi karena Konflik tanah yang sekarang ini masih sering terjadi. Rumusan masalah dari penelitian ini adalah bagaimana peran badan pertanahan nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan sertifikat tumpang tindih tapal batas melalui mekanisme *Alternative Dispute Resolution* di kantor pertanahan kabupaten labuhanbatu, bagaimana upaya bpn dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih tapal batas di kantor pertanahan kabupaten labuhanbatu. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif didukung dengan teknik pengumpulan data primer dan data sekunder serta pengumpulan datanya melalui studi Pustaka dan studi lapangan dan analisis datanya dilakukan dengan menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, Peran Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih tapal batas melalui mekanisme *Alternative Dispute Resolution* di kantor pertanahan kabupaten labuhanbatu ialah melalui mekanisme mediasi, Upaya Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih tapal batas tanah di kantor pertanahan kabupaten labuhanbatu ialah melalui Upaya hukum Non-litigasi, maka dari itu pihak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu harus selalu sosialisasi perihal pertanahan kepada seluruh Lembaga yang berada di wilayah labuhanbatu agar meningkatkan kesadaran masyarakat untuk mengetahui tentang asal usul tanah yang dimiliki.

**Kata Kunci:** Badan Pertanahan Nasional, Sengketa, ADR

**ABSTRACT**

**THE ROLE OF THE NATIONAL LAND AGENCY OFFICE IN  
RESOLVING BORDER OVERLAP DISPUTES THROUGH  
ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION IN LABUHANBATU  
REGENCY**

**URFA SUCI IRAWAN RITONGA**

**NPM: 208400226**

**FIELD: CIVIL LAW**

*The role of the National Land Agency Office in resolving border overlap disputes through Alternative Dispute Resolution in Labuhanbatu Regency is prompted by the fact that land conflicts are still common today. The research problem addressed in this study is how the National Land Agency plays a role in resolving land disputes involving overlapping border certificates through the Alternative Dispute Resolution mechanism at the land office in Labuhanbatu Regency, and how the National Land Agency's efforts are made to resolve border overlap disputes at the land office in Labuhanbatu Regency. This research employed a normative juridical approach supported by primary and secondary data collection techniques, including literature review and field studies, and the data analysis was conducted using qualitative analysis. The results of this study indicated that the role of the National Land Agency in resolving border overlap disputes through the Alternative Dispute Resolution mechanism at the land office in Labuhanbatu Regency was through mediation. The National Land Agency's efforts to resolve border overlap land disputes at the land office in Labuhanbatu Regency were carried out through non-litigation legal efforts. Therefore, the Land Office of Labuhanbatu Regency had to continuously socialize land-related issues to all institutions within the Labuhanbatu area to increase public awareness of the origins of the land they owned.*

**Keywords:** National Land Agency, Dispute, ADR

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### 1. Data Pribadi

Nama : URFA SUCI IRAWAN RITONGA  
Tempat/Tgl Lahir : Rantauprat, 27 Desember 2001  
Alamat : JL. Tafa Lingk. Rejomulyo I  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Status Pribadi : Belum Menikah

### 2. Data Orang Tua

Ayah : Marwansyah Ritonga  
Ibu : Dewi Setia Darma  
Anak Ke : 4 Dari 5 Bersaudara

### 3. Pendidikan

SD Panglima Polem Rantaupat : 2007-2013  
SMP Negeri 1 Rantau Utara : 2013-2016  
SMA Negeri 3 Rantau Utara : 2016-2019  
Universitas Medan Area : 2020-2024



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala karunianya sehingga skripsi ini berhasil diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian ini ialah Hukum Agraria dengan judul Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih Tapal Batas Melalui *Alternative Dispute Resolution* di Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu.

Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat sembari menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya, kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini, terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng., M. Se selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan bimbingan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, SHI, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Dr. Rafigi, SH, MM, M. Kn Selaku Wakil Bidang Penjaminan Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH., M.H selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

5. Ibu Fitri Yani Dewi Siregar, SH., M.H selaku Kepala Bidang Pembelajaran dan Informasi Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Bapak Dr. Shulhan Iqbal Nasution, SH., M.H selaku Kepala Bidang Minat Bakat dan inovasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Bapak H. Abdul Lawali Hasibuan, SH, M.H, selaku Dosen Pembimbing I yang selalu memeberikan arahan, bimbingan kepada Penulis.
8. Ibu Sri Hidayani, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan arahan, bimbingan kepada Penulis.
9. Bapak Bapak Alvin Hamzah Nasution, SH, M.H, selaku sekretaris skripsi Penulis.
10. Bapak/Ibu Dosen dan Staff Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
11. Bapak Zainuddin Manurung S.H selaku kepala seksi pengadilan dan penanganan sengketa di kantor pertanahan kabupaten Labuhanbatu yang telah membantu penulis selama melaksanakan wawancara.
12. Bapak ibu guru penulis dari Taman Kanak-kanak sampai dengan Sekolah Menengah Atas, terimakasih atas ilmu dan jasa yang bapak ibu berikan kepada penulis.
13. Ayah dan Ibu penulis yakni Bapak Marwansyah Ritonga dan Dewi Setia Darma yang selalu memberikan dukungan kepada penulis dan sebagai sosok panutan dalam hidup penulis.

14. Untuk kakak-kakak dan adik saya, Meyli Sabrina Ritonga, Nurul Hasana Ritonga, Indah Irawan Ritonga, Akbar Aimar Ritonga, yang selalu mendoakan saya dan memberikan bantuan dan dukungan selama berlangsungnya perkuliahan saya.
15. Terima Kasih untuk Muhammad Reza Anshari yang selalu bersedia membantu saya dalam hal materil dan juga non-materil.
16. Teman-teman dekat penulis yakni, Martina Grace, Nesa Trysani Ginting, Cici Nadira dan juga teman-teman seperjuangan Angkatan 2020 Fakultas Hukum Universitas Medan Area, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Mengingat keterbatasan pengalaman, ilmu maupun pustaka yang ditinjau, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan pengembangan lanjut agar benar-benar dapat bermanfaat. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran agar skripsi ini dapat menjadi lebih sempurna serta sebagai masukan bagi penulis untuk penelitian dan penulisan karya ilmiah di masa yang akan datang. Akhir kata, penulis berharap skripsi ini memberikan manfaat bagi kita semua terutama untuk pengembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang ilmu Hukum. Amin yaa rabbal alamin.

**Medan, 1 April 2024**  
**Penulis,**

**Urfa Suci Irawan Ritonga**  
**NPM: 208400226**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHANSKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN IZIN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
1.5 Keaslian Penelitian .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
2.1 Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) .....	11
2.1.1 Pengertian Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	11
2.1.2 Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional .....	14
2.2 Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa .....	23
2.2.1 Penyelesaian Sengketa melalui Litigasi .....	23
2.2.2 Penyelesaian Sengketa melalui Non-Litigasi .....	24
2.3 Tinjauan Umum Tentang <i>Alternative Dispute Resolution</i> .....	26
2.3.1 Pengertian <i>Alternative Dispute Resolution</i> .....	26
2.3.2 Jenis-jenis Penyelesaian Sengketa <i>Alternative Dispute Resolution</i> ....	27
2.3.3 Dampak Insentif <i>Alternative Dispute Resolution</i> dalam Sistem Penyelesaian Sengketa.....	32

<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>33</b>
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian .....	33
3.1.1 Waktu Penelitian .....	33
3.1.2 Tempat Penelitian.....	33
3.2 Metodologi Penelitian.....	34
3.2.1 Jenis Penelitian.....	34
3.2.2 Jenis Data.....	34
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data.....	36
3.2.4 Analisis Data .....	36
<b>BAB IV PEMBAHASAN.....</b>	<b>37</b>
4.1 Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Tumpang Tindih Tapal Batas Melalui Alternative Dispute Resolution di Kantor Pertanahan Labuhan Batu.....	37
4.1.1 Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu.....	37
4.1.2 Sengketa Tumpang Tindih Tapal Batas .....	39
4.1.2 Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tapal Batas Melalui Mekanisme Alternative Dispute Resolution .....	40
4.1.3 Contoh Sengketa Tumpang Tindih Tapal Batas yang berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu Mekanisme Mediasi.....	44
4.1.4 Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mekanisme Mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu.....	47
4.1.5 Angka Laporan Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tapal Batas di Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu....	50
4.2 Upaya Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tapal Batas di Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu.....	51
4.2.1 Penerapan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tapal Batas di Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu.....	52
4.2.2 Landasan Kewenangan Penyelesaian Sengketa Tanah Oleh BPN.....	54
4.2.3 Mediasi-Penyelesaian Sengketa Tanah oleh BPN.....	58

4.2.4 Faktor-faktor Terjadinya Sengketa Tumpang Tindih Tapal Batas .....	62
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>69</b>
A. SIMPULAN.....	69
B. SARAN .....	70
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>72</b>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia tidak terkecuali bagi bangsa Indonesia. Mengingat bahwa Republik Indonesia masih merupakan suatu negara agraris, yang susunan kehidupan sebagian besar rakyat termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris. Dengan demikian tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai kedudukan sentral baik sebagai daya produksi maupun sebagai pemukiman. Pertanahan, menurut Rusmadi Murad adalah Suatu kebijaksanaan yang digariskan oleh pemerintah di dalam mengatur hubungan hukum antara tanah dengan orang sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-undang Dasar 1945 dan dijabarkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) (1997:1).<sup>1</sup> Dalam keseharian maupun dalam dunia akademis sangat sering dipertukarkan dengan pengertian agraria. Sehingga selain ada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga dalam sejarah mengenal Menteri Agraria, Agraria berasal dari bahasa Latin *ager* yang berarti tanah atau sebidang tanah. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, *agraria* berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah. Dengan demikian, istilah *agraria* selalu dihubungkan dengan usaha pertanian. Di Indonesia, istilah *agraria* di lingkungan administrasi

---

<sup>1</sup>Mira Novana Ardani, Yusriyadi, Ana Silviana, "Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan," *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 4, no. 3 (September 30, 2022).

pemerintahan dipakai dalam arti tanah, baik tanah pertanian maupun nonpertanian. Adapun administrasi pertanahan meliputi baik tanah-tanah di daratan maupun yang berada di bawah air, baik air daratan maupun air laut.

Administrasi Pertanahan menurut Rusmadi Murad adalah Suatu usaha dan manajemen yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijaksanaan pemerintah di bidang pertanahan dengan mengerahkan sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku. Dari kedua pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa administrasi pertanahan merupakan bagian dari administrasi negara, karena administrasi pertanahan merupakan upaya pemerintah dalam menyelenggarakan kebijaksanaan di bidang pertanahan yang pelaksanaannya dilakukan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Landasan hukum dalam UUD 1945 mengenai administrasi pertanahan terdapat dalam Bab XIV tentang kesejahteraan sosial, Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi sebagai berikut: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Adapun rumusan yang terdapat dalam penjelasan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai berikut. “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan oleh untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. <sup>2</sup>Manusia adalah makhluk sosial (*zoon politicon*) dimana mereka saling membutuhkan satu sama

---

<sup>2</sup> Hadi Arnowo, “ADMINISTRASI PERTANAHAN DI INDONESIA,” [https://www.researchgate.net/publication/Desember 2021/Administrasi-Pertanahan-di-Indonesia/\(Dikutip, 18 Desember 2023, 19.00 WIB\)](https://www.researchgate.net/publication/Desember%202021/Administrasi-Pertanahan-di-Indonesia/(Dikutip,%2018%20Desember%202023,%2019.00%20WIB))



lain. Dengan adanya hubungan timbal balik, maka sering kali timbul fenomena sosial berupa konflik yang timbul akibat adanya kepentingan yang berbeda-beda. Dengan timbulnya konflik, maka hukum memegang peranan penting dalam menyelesaikan konflik tersebut. Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat misalnya tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa. Perdamaian pada dasarnya merupakan salah satu sistem *alternative dispute resolution* (ADR) yang telah ada dalam dasar negara Indonesia, yaitu Pancasila dimana dalam filosofinya disiratkan bahwa asas penyelesaian sengketa adalah musyawarah untuk mufakat. hal tersebut juga tersirat dalam Undang-undang Dasar 1945. Hukum tertulis lainnya yang mengatur tentang perdamaian atau mediasi adalah Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, pada penjelasan Pasal 3 menyatakan bahwa: “*Penyelesaian perkara di luar pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui wasit tetap di perbolehkan*” Sebagaimana telah diganti dengan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 dalam bab XII Pasal 58 sampai Pasal 61 yang memuat ketentuan diperbolehkannya menyelesaikan sengketa di Luar Pengadilan melalui Arbitrase atau Alternatif Penyelesaian Sengketa lainnya yang disepakati para pihak seperti Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, atau Penilaian Ahli dalam Pasal 60 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009.<sup>3</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 23 c Peraturan Presiden Republic

---

<sup>3</sup> Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011), hal. 6

Indonesia No. 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang antara lain, mengatakan bahwa Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan sengketa dan Konflik Pertanahan menyelenggarakan fungsi pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa, dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya. Ketentuan Pasal 23 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 memperlihatkan kebijakan pemerintah untuk menggunakan mediasi sebagai salah satu cara untuk penyelesaian sengketa pertanahan.<sup>4</sup> Dalam melakukan tindakan penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan yang ada, badan pertanahan nasional merupakan salah satu lembaga mediasi yang dapat menyelesaikan suatu sengketa pertanahan dengan mengedepankan keadilan, yaitu penyelesaian konflik melalui musyawarah mufakat dengan menghormati hak dan kepentingan para pihak yang bersengketa yang prinsip dasarnya adalah solusi sama-sama menang atau dikenal dengan istilah “*win-win solution*” atau normatifnya disebut jalan penyelesaian “*Non-Litigation*” atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR), yang selanjutnya untuk mewadahi pelaksanaan ADR tersebut Pemerintah melalui Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Aturan inilah yang menjadi tolok ukur untuk mengetahui seberapa pentingnya lembaga mediasi didalam penyelesaian konflik tanah.<sup>5</sup> Pengambilan keputusan diharapkan tidak merugikan salah satu pihak, sehingga mampu mewujudkan suatu penyelesaian secara damai diantara para pihak yang bersengketa, mengingat selama ini penyelesaian sengketa pertanahan cenderung diselesaikan melalui lembaga

---

<sup>4</sup> Takdir Rahmadi, 2010, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada), hal. 66

<sup>5</sup>Edi As'Adi, 2000, *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, (Yogyakarta: Graha Ilmu), hal. 2

peradilan yang bersifat *win-lose solution* (menang-kalah). Pranata pilihan penyelesaian sengketa melalui lembaga mediasi ini dilakukan secara perdamaian atau berdasarkan kesepakatan para pihak yaitu dilakukan dengan mediasi. Selama ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) selalu menangani masalah pertanahan yang terjadi di Indonesia. Lembaga ini terdapat di setiap kabupaten/kota guna mengatasi permasalahan pertanahan yang ada, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dituntut lebih proaktif dalam penyelesaian konflik pertanahan sesuai dengan sebelas agenda Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI khususnya agenda ke-5 menyebutkan “Menangani dan Menyelesaikan Perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis”, serta TAP MPR RI No:IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam,

Pasal 4 huruf (d), menyebutkan:

“Mensejahterakan rakyat terutama melalui peningkatan kualitas sumber daya manusia di Indonesia”

Pasal 5 huruf (d), menyebutkan:

“Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agrarian yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum”<sup>6</sup>

Konflik tanah yang sekarang ini masih sering terjadi diantaranya kasus sengketa tanah tumpang tindih tapal batas tanah. Tanah Tumpang Tindih adalah

---

<sup>6</sup> Hasan Umar, “Model Mediasi, Penyelesaian Sengketa, Hukum Adat” Jurnal Inovatif, Volume XII, Nomor 1 (January 2019).

tanah yang mengalami penumpukan sertifikat maksudnya bahwa suatu bidang tanah memiliki 2 (dua) sertifikat hak atas tanah yang berbeda datanya, ini menimbulkan konflik diantara kedua belah pihak yang masing masing memegang sertifikat hak atas tanah tersebut. Untuk itu Badan Pertanahan Nasional yang akan menyelesaikan sengketa tanah yang terindikasi tumpang tindih, sesuai dalam dasar negara Indonesia mewujudkan perdamaian abadi dan keadilan sosial diperlukan penyelesaian sengketa secara damai yaitu dengan cara mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional.

Sehubung dengan latar belakang yang telah diuraikan tersebut, maka penulis menyusun penulisan tugas akhir dengan judul **“Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih Tapal Batas Melalui *Alternative Dispute Resolution* di Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu ”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana peran badan pertanahan nasional dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih tapal batas melalui mekanisme *Alternative Dispute Resolution* di kantor pertanahan kabupaten labuhanbatu?
- 2) Bagaimana upaya bpn dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih tapal batas tanah di kantor pertanahan kabupaten labuhanbatu?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari perumusan masalah tersebut maka tujuan dari penelitian yang peneliti lakukan adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui peran badan pertanahan nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan sertifikat tumpang tindih tapal batas melalui mekanisme mediasi *Alternative Dispute Resolution* di kantor pertanahan kabupaten labuhanbatu.
- 2) Untuk mengetahui upaya bpn dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih tapal batas di kantor pertanahan kabupaten labuhanbatu.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini antara lain:

#### 1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut dan memberikan sumbangan dalam perkembangan ilmu pengetahuan hukum di Indonesia, hukum penyelesaian sengketa melalui mekanisme mediasi *Alternative Dispute Resolution* merupakan salah satu penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan secara kooperatif yang diarahkan pada suatu kesepakatan atau solusi yang bersifat *win-win solution*.

#### 2. Secara praktis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan dan bahan informasi bagi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan tentang mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

## 1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian dilaksanakan melalui pertimbangan-pertimbangan berdasarkan data dan penyelidikan kepustakaan maupun informasi langsung dalam skripsi maupun jurnal, Tidak ditemukan penelitian yang dilakukan terkait dengan judul ini. Akan tetapi, ditemukan beberapa judul skripsi maupun jurnal yang berkaitan dengan topik penelitian ini, antara lain :

1. Kiki Lamitera Napitupulu, (2023). Universitas Medan Area, Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba), Dengan Rumusan Masalah Sebagai Berikut :
  - a. Bagaimana Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba?
  - b. Bagaimana Faktor yang Mengakibat Terjadinya Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba?
  - c. Bagaimana Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba?
2. Robet Andres, (2023), Universitas Medan Area, Tinjauan Yuridis Prosedur Pengalihan Sertipikat Hak Milik Lebih Dari Satu Nama Yang Bersengketa (Studi Pada Kantor Pertanahan di Kota Medan),  
Dengan Rumusan Masalah Sebagai Berikut :
  - a. Bagaimana pengaturan tentang prosedur pengalihan sertipikat yang terdiri lebih dari satu nama?

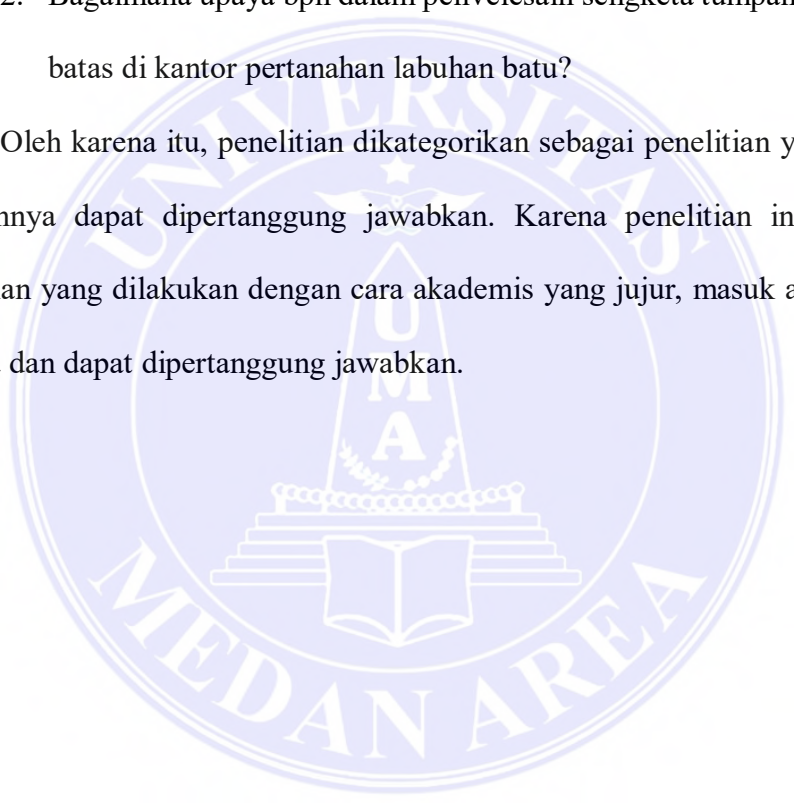
- b. Faktor-faktor apa saja di Indonesia sebagai penyebab timbulnya sengketa sertipikat hak milik lebih dari satu nama ?
  - c. Bagaimana prosedur pengalihan sertipikat hak milik (SHM) lebih dari satu nama yang bersengketa di Kantor Pertanahan di Kota Medan Kota Medan?
3. Windy Dwi Antika, (2023), Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Tinjauan Fiqh Siyasah Terhadap Implementasi Peran Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanggamus), Dengan Rumusan Masalah Sebagai Berikut :
- a. Bagaimana implementasi peran badan pertanahan nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan di badan pertanahan nasional Kabupaten Tanggamus?
  - b. Bagaimana tinjauan fiqh siyasah terhadap implementasi peran badan pertanahan nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan di badan pertanahan nasional Kabupaten Tanggamus?

Bedasarkan informasi dan penelusuran di Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Serta penelitian yang telah dipublikasi di internet, bahwa penelitan dengan judul **Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Tumpang Tindih Tapal Batas Melalui *Alternative Dispute Resolution* di Kabupaten Labuhantbatu**. Belum pernah dilakuan. Meman gada ditemukan penelitian sebelumnya yang sedikit memiliki kesamaan dengan judul yang penulis

teliti ini, akan tetapi permasalahan dan bidang ajiannya pada skripsi tersebut berbeda. Yang menjadi pembedanya ialah:

1. Bagaimana peran badan pertanahan nasional dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih tapal batas melalui mekanisme mediasi *Alternative Dispute Resolution* di kantor pertanahan labuhan batu?
2. Bagaimana upaya bpn dalam penvelesain sengketa tumpang tindih tapal batas di kantor pertanahan labuhan batu?

Oleh karena itu, penelitian dikategorikan sebagai penelitian yang baru dan keasliannya dapat dipertanggung jawabkan. Karena penelitian ini merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara akademis yang jujur, masuk akal, objektif, terbuka dan dapat dipertanggung jawabkan.





## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN)

##### 2.1.1 Pengertian Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.<sup>7</sup> Badan Pertanahan Nasional (BPN) dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Badan Pertanahan Nasional (BPN) diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam rangka menetapkan langkah dan arah dalam menangani dan menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara Pertanahan secara efektif telah ditetapkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 11 Tahun 2009 Tentang Kebijakan dan Strategi Kepala BPN RI Menangani dan Menyelesaikan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Tahun 2009, dimana sistem penanganan masalah Pertanahan dengan berpedoman kepada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional perlu dilandasi dengan

---

<sup>7</sup> ABSTRAKSI Perpres 48Tahun2020 tentang BPN

kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan.<sup>8</sup> Hal ini penting sebagai landasan Badan Pertanahan Nasional untuk mediator didalam penyelesaian sengketa pertanahan, karena pertanahan dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat maka tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi, hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak saja yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Oleh karena itu kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan. Penyelesaian sengketa tanah mencakup baik penanganan masalah pertanahan oleh BPN sendiri maupun penanganan tindak lanjut penyelesaian masalah oleh lembaga lain. Berkait dengan masalah pertanahan yang diajukan, Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan atas prakarsanya sendiri untuk menyelesaikan permasalahan yang dimaksud. Dasar hukum kewenangan BPN sebagaimana telah dikemukakan secara eksplisit, tercantum dalam Keputusan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPN. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tatacara Penanganan Sengketa Pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai Tentang Tatacara Penanganan Sengketa Pertanahan antara lain :

---

<sup>8</sup> Fajri Lio Sandika<sup>1</sup>, Tofik Yanuar Chandra<sup>2</sup>, Erny Kencanawati<sup>3</sup>, "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Pertanahan Melalui Mediasi", Blantika : Multidisciplinary Journal, Vol.1 No. 3 (Mei, 2023), hal. 242

1. Keabsahan suatu hak
2. Pemberian hak atas tanah
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan.

Penanganan masalah pertanahan melalui lembaga mediasi oleh BPN biasanya didasarkan dua prinsip utama, yaitu:

1. Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan;
2. Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.<sup>9</sup>

Dalam rangka penyelesaian masalah sengketa tersebut untuk memberikan perlakuan yang seimbang kepada para pihak diberikan kesempatan secara transparan untuk mengajukan pendapatnya mengenai permasalahan tersebut. Di samping itu, dalam kasus-kasus tertentu kepada mereka dapat diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri rumusan penyelesaian masalahnya. Dalam hal ini BPN hanya menindaklanjuti pelaksanaan putusan secara administratif sebagai rumusan penyelesaian masalah yang telah mereka sepakati.

Badan pertanahan Nasional (BPN) dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Sejak dikeluarkannya peraturan tersebut tugas dan wewenang dibidang pertanahan yang semula berada pada Departemen Dalam Negeri yakni Direktorat Jendral Agraria beralih kepada BPN. Ruang

---

<sup>9</sup> Andy Pratama Abdullah, "Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Lembaga Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa," [journal.unibos.ac.id/824/377](http://journal.unibos.ac.id/824/377)(Dikutip, 16 Desember 2023, 21.00 WIB)

lingkup kegiatan BPN hanya meliputi Agraria dalam arti sempit yaitu tanah. Dalam perkembangannya dewasa ini banyak terjadi sengketa berkaitan dengan tanah.<sup>10</sup>Salah satu sengketa yang sering terjadi adalah masalah kepemilikan atas Sertipikat dengan mengambil alih penguasaan atas tanah tersebut.Tingginya masalah pertanahan tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga sangat mempengaruhi kinerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai institusi yang mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan. Tanah-tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dikelola oleh pihak baik oleh pemegang Sertipikat maupun pihak-pihak lainnya. Secara ekonomis tentu sangat merugikan, sebab tanah yang dikuasai oleh pihak lain tersebut tidak lagi produktif. Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk memproduksi barang dan jasa serta dijadikan jaminan di bank. Apabila kasus-kasus Sertipikat yang dikuasai oleh pihak lain padahal masih dalam haknya untuk dikelola dan tidak ditangani secara serius maka akan mengganggu stabilitas perekonomian.

### **2.1.2 Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional**

Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagaimana ditetapkan dalam keputusan Presiden tersebut tidak hanya meliputi fungsi administrasi saja, melainkan juga mencakup fungsi perumusan kebijaksanaan yang berkaitan dengan pertanahan, baik berdasarkan Undang Undang Pokok

---

<sup>10</sup> “H.Ali Achmad Chomzah,S.H., Hukum Pertanahan. (Jakarta:Prestasi Pustaka, 2003), hal. 9

Agraria maupun Peraturan perundang-undangan lain. Oleh karena masalah pertanahan merupakan masalah kompleks dan menyangkut kepentingan banyak instansi. Tugas pokok Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah dan lainlain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden. Tujuan dari pembangunan bidang pertanahan adalah menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dalam rangka mencapai tujuan nasional yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata baik material maupun secara spiritual berdasarkan Pancasila. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1). Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. *Rechtscadaster* artinya untuk kepentingan an pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemegang hak atas tanah, juga berfungsi untuk mengetahui status hak atas bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. <sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Meita Djohan Oe, "Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah," PRANATA HUKUM, Vol.10 No. 1 (Januari, 2015), hal. 63

Menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral<sup>12</sup>. Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden. Dalam melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- a) Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah
- b) Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilik tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA
- c) Merencanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan
- d) Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan

---

<sup>12</sup>Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Selain itu pula pendaftaran tanah juga diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yaitu sebuah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Kantor Pertanahan merupakan unit kerja Badan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN yaitu Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah.<sup>13</sup> Peralihan hak tidak dibuat di hadapan Kepala Desa secara di bawah tangan tetapi harus dibuat dihadapan seseorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang diangkat oleh Kepala BPN RI. Di mana untuk suatu daerah Kecamatan dapat diangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara, maka Camat yang mengepalai wilayah Kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Ketentuan tentang kewajiban pembuatan akta, peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah itu terdapat dalam Pasal 19 Peraturan Permerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi : “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) adalah sebagai berikut: 1. Jual-beli; 2. Tukar-menukar; 3. Hibah; 4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); 5. Pembagian hak bersama; 6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; 7. Pemberian Hak Tanggungan; 8. Pemberian kuasa membebaskan Hak tanggungan. Pasal 21 dan 30

---

<sup>13</sup> Lorianus SP. Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, Cetakan Ketiga, (Jakarta : Visimedia, 2007), hal.1

UUPA menyebutkan bahwa dalam membuat akta harus diteliti lebih dulu, apakah si penjual betul-betul orang yang berhak atas tanah itu atautkah si pembeli tergolong orang yang berhak juga atas tanah tersebut. Sebelum Pejabat, membuat akta peralihan hak atas tanah harus diperlihatkan lebih dulu sertipikat tanah yang bersangkutan, bila tanah itu telah didaftarkan atau dibukukan dalam buku tanah pada Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah, maka sebagai pengganti sertipikat tanah harus dibuatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Agraria setempat, bahwa tanah itu belum mempunyai sertipikat atau sertipikat sementara. Akta harus ditandatangani oleh semua pihak Pejabat dan Saksi-saksi.<sup>14</sup> Undang-undang Pokok Agraria tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud jual beli tanah. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pemilik itu termasuk hukum Agraria atau hukum tanah. Maka pengertian jual beli tanah sekarang diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli yang ada pada saat itu juga penyerahan harganya kepada penjual, sehingga potensi masalah merupakan suatu kondisi yang dapat timbul dan mengakibatkan permasalahan/konflik manakala ada pihak-pihak yang mempunyai kepentingan merasa dirugikan. Dalam hal ini pihak yang merasa dirugikan akan mengambil langkah-langkah pengaduan baik melalui tindakan atau jalur hukum maupun non hukum. Konflik pertanahan sekarang ini semakin banyak terjadi di berbagai tempat dan cenderung mengarah pada jenis konflik yang bersifat destruktif. Timbulnya sengketa tanah adalah bermula dari

---

<sup>14</sup> Achmad Ali Chomzah. Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia, (Jakarta : Prestasi Pustakaraya 2003), hal. 24



pengaduan salah satu pihak (orang/badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah maupun kepemilikannya. Fungsi Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan tugas yang merupakan organ BPN yang digugus depan di tiap kabupaten dan kota di seluruh Indonesia, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan
- b. Pelayanan, perizinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan
- c. Pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah
- d. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu
- e. Pengusulan dan pelaksanaan pemetaan hak tanah, pendaftaran hak atas tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah
- f. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat
- g. Penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan
- h. Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah
- i. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan
- j. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta
- k. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan
- l. Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan

m. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan.

Berkaitan dengan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional sebagai salah satu unsur organisasi pemerintah yang mengatur pertanahan di Indonesia sebagai bagian dari penyelenggara negara. Sebagai negara hukum hal yang paling mendasar bagi penyelenggara pemerintahan adalah azas legalitas, artinya setiap tindakan penyelenggara negara atau pemerintahan harus berdasarkan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Meskipun azas legalitas mengandung kelemahan bukan berarti dapat dinafikan begitu saja dengan bermacam alasan tindakan penyelenggara negara boleh melanggar prinsip-prinsip negara hukum. Dengan kata lain setiap tindakan penyelenggara negara atau pemerintah harus mempunyai dasar legitimasi, atau kewenangan yang diberikan undang-undang. Dengan demikian substansi atau inti dari azas legalitas menurut P. Nicolai adalah wewenang, yakni kemampuan untuk melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu (Het vermogen tot het verrichten van bepaalde rechtshandelingen).<sup>15</sup>

Kantor Pertanahan adalah unit kerja (Instansi vertikal) Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang salah satu tugasnya melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Kewenangan Kantor Pertanahan berada di bawah dan bertanggung-jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan

---

<sup>15</sup> Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, Cetakan VII, PT RajaGrafindo Persada, (Jakarta, 2011), hal. 98

Pertanahan Nasional dan dipimpin oleh seorang Kepala Kantor. Fungsi Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan tugas, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi untuk penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan, pelayanan, perizinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan, pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah, pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu, pengusulan dan pelaksanaan pemetaan hak tanah, pendaftaran hak atas tanah, pemeliharaan data pertanahan dan menginventarisir tanah-tanah aset pemerintah, pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat, penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan, pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah, pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan, pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta, pengkoordinasian penelitian dan pengembangan, Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan, dan pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, serta pelayanan.

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, pada prinsipnya dibebankan kepada Pemerintah dan para pemilik hak atas tanah yang mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, karena keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah sangat tergantung pada peranan masyarakat dan pemerintah itu sendiri. Dalam sistem hukum tanah nasional, UUPA sebagai peraturan dasar yang

diimplementasikan melalui peraturan pelaksanaannya, diantaranya Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah BPN mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan saja hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu ia menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan dan hukum pertanahan di Negara Indonesia.<sup>16</sup>

Penyelenggara pendaftaran tanah sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dalam pelaksanaannya ditingkat Propinsi di bentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang berkedudukan di tiap-tiap Ibu Kota Propinsi yang merupakan instansi vertikal yang berada dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan di tingkat Kabupaten/Kota di bentuk Kantor Pertanahan yang merupakan instansi vertikal yang berada dan bertanggung jawab kepada Kepala BPN melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, sebagai pelaksana pendaftaran hak atas tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

---

<sup>16</sup> Urip Santoso, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cet. 2, (Jakarta: Kencana, 2010), hal. 2

## 2.2 Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa

### 2.2.1 Penyelesaian Sengketa melalui Litigasi

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana 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>17</sup> Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan Masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal ini lah yang disebut dengan “Alternative Dispute Resolution” atau ADR.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 35

<sup>18</sup> M. Yahya Harahap. 2008. *Kekuatan Pengadilan Tinggi Dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding*. Jakarta: Sinar Grafika, hal 234

### 2.2.2 Penyelesaian Sengketa melalui Non-Litigasi

Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau Alternative Dispute Resolution (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Alternative Dispute Resolution adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan. Akhir-akhir ini pembahasan mengenai alternatif dalam penyelesaian sengketa semakin ramai dibicarakan, bahkan perlu dikembangkan untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara dipengadilan maupun di Mahkamah Agung.<sup>19</sup> Alternatif dalam penyelesaian sengketa jumlahnya banyak diantaranya : a. Arbitrase Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa arbitrase (wasit) adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui Badan Peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.

#### b. Negosiasi

---

<sup>19</sup> Buku Tanya Jawab PERMA No.1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, 2008 hal. 1

Menurut Ficher dan Ury sebagaimana dikutip oleh Nurnaningsih Amriani (2012: 23), negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi ialah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.<sup>20</sup>

#### c. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yangm efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar.<sup>21</sup> Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat.<sup>22</sup>

#### d. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam

---

<sup>20</sup> Susanti Adi Nugroho, *Hukum Persaingan Usaha Di Indonesia*,(Jakarta, Prenada Media, 2009), hal. 21

<sup>21</sup> Nurnaningsih Amriani, *Op.Cit*, hal. 23

<sup>22</sup> Susanti Adi Nugroho, *Op.Cit*, hal. 21

mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution. Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi.<sup>23</sup>

#### e. Penilaian ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.

#### f. Pencari fakta (fact finding)

Pencari fakta adalah sebuah cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta bantuan sebuah tim yang biasanya terdiri atas para ahli dengan jumlah ganjil yang menjalankan fungsi penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan memperjelas duduk persoalan dan dapat mengakhiri sengketa.<sup>24</sup>

## 2.3 Tinjauan Umum Tentang *Alternative Dispute Resolution*

### 2.3.1 Pengertian *Alternative Dispute Resolution*

*Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau alternatif penyelesaian sengketa (APS) merupakan istilah yang pertama kali dimunculkan di Amerika Serikat. Konsep ini merupakan jawaban atas ketidakpuasan yang muncul di

---

<sup>23</sup> Nurnaningsih Armani, Op.Cit, hal. 34

<sup>24</sup> Takdir Rahmadi, Mediasi, Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat, Jakarta, PT. Raja Grafindo, (2011)



masyarakat Amerikat Serikat terhadap sistem pengadilan mereka.<sup>25</sup> Ketidak puasan tersebut bersumber pada persoalan waktu yang sangat lama dan biaya mahal, serta diragukan kemampuannya menyelesaikan secara memuaskan. Penyelesaian sengketa alternatif (ADR) mengacu pada serangkaian praktik dan teknik yang bertujuan untuk memberikan izin penyelesaian sengketa hukum di luar pengadilan. Biasanya dianggap mencakup mediasi, arbitrase, dan berbagai proses “hibrida” dimana pihak netral memfasilitasi penyelesaian sengketa hukum tanpa keputusan formal. Alternatif-alternatif terhadap ajudikasi ini dianjurkan berdasarkan berbagai alasan. Manfaat potensial dikatakan mencakup pengurangan biaya transaksi penyelesaian sengketa karena Proses ADR mungkin lebih murah dan lebih cepat dibandingkan proses peradilan biasa, penciptaan resolusi yang lebih sesuai dengan kepentingan dan kebutuhan para pihak, dan meningkatkan kepatuhan *ex post* ketentuan resolusi. Pada intinya ADR/APS dikembangkan oleh praktisi hukum maupun pada akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses keadilan.

### 2.3.2 Jenis-jenis Penyelesaian Sengketa *Alternative Dispute Resolution*

Terdapat sejumlah model penyelesaian sengketa dalam konsep ADR. Model-model tersebut diperutukkan sesuai dengan jenis dan karakteristik sengketa, baik dari segi substansi sengketa dan segi keterlibatan pihak lain.

#### Negosiasi

---

<sup>25</sup> Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakti, (Bandung, 2003), hal. 4

Negosiasi merupakan bentuk ADR yang paling mendasar. Proses negosiasi dilakukan oleh para pihak melalui diskusi untuk mencari suatu kesepakatan bersama, tanpa melibatkan pihak ketiga yang netral.<sup>26</sup> Proses negosiasi dibangun oleh para pihak dengan saling menawarkan kepentingan mereka masing-masing, baik kepentingan individu ataupun kelompok.<sup>27</sup> Teknik seperti kompetitif, kooperatif, lunak, keras dan intersert based adalah strategi untuk mencapai kesepakatan antara kedua belah pihak dalam mengosiasikan kepentingan mereka<sup>28</sup>. Sekalipun negosiasi hanya melibatkan pihak yang bersengketa, dalam keadaan tertentu juga perlu melibatkan pihak ketiga sebagai pengembal amanah atau penerima kuasa. Kedua model negosiasi bisa dilakukan langsung oleh para pihak yang bersengketa dan juga dapat diwakilkan kepada orang lain sebagai negosiator yang ditunjuk.

### Konsultasi

Konsultasi sebagaimana dijelaskan dalam kamus *Black's Law Dictionary*, sebuah tindakan konsultasi atau perundingan seperti pasien dengan dokter, klien dengan pengacara. Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani mendefinisikan konsultasi berdasarkan pemahaman mereka dari pengertian yang dijelaskan dalam *Black's law Dictionary*, yaitu suatu tindakan yang

---

<sup>26</sup> Gunawan Wijaya, *Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005)

<sup>27</sup> Muhammad Azwar, 'Prospek Penerapan *Online Dispute Resolution* Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Indonesia,' *Media Juris* 2, No. 2 (2019): 179–196, <https://E-Journal.Unair.Ac.Id/MI/Article/View/13912>

<sup>28</sup> Suyud Margono, *ADR: Alternative Dispute Resolution Dan Arbitrase Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004)

bersifat personal antara suatu pihak tertentu yang disebut "klien" dengan pihak lain "konsultan" untuk memberikan pendapatnya dalam memenuhi kebutuhan klien.<sup>29</sup> Makna konsultasi seperti dikemukakan di atas menunjukkan bahwa konsultasi adalah diskusi yang dilakukan oleh seseorang dengan pihak lain memiliki pemahaman, kemampuan secara ilmiah terhadap persoalan yang menjadi objek perselisihan guna dicarikan solusi terhadap persoalan yang dimilikinya. Solusi yang diberikan oleh konsultan sifatnya tidak mengikat, tergantung kepada klien sendiri dalam mengambil keputusan.

#### Konsiliasi

Secara bahasa, konsiliasi berarti perdamaian atau upaya penyelesaian sengketa dengan cara persahabatan. Biasanya penyelesaian sengketa dengan konsiliasi dilakukan setelah proses negosiasi tidak menemukan solusi, sehingga menyebabkan konsiliasi sering diartikan dengan mediasi. Konsiliasi mengacu pada proses penyelesaian sengketa secara konsensus antar pihak, adapun pihak netral dapat berperan secara aktif maupun tidak aktif. Pihak-pihak bersengketa harus menyatakan persetujuan atas usulan pihak ketiga dan menjadikannya sebagai kesepakatan penyelesaian sengketa.<sup>30</sup> Berpijak pada pemahaman konsiliasi nampaknya konsiliasi merupakan induk dari metode penyelesaian sengketa melalui pola ADR,

---

<sup>29</sup> Gunawan Widjaya, Ahmad Yani, *Alternatif Penyelesaian Sengketa, Hukum Arbitrase*(Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 94

<sup>30</sup> Suyud Margono., *Op. Cit*

dimana mediasi, arbitrase dan adjudikasi bisa dikatakan bagian dari konsiliasi. Jika dicermati lebih lanjut, konsiliasi memiliki model tersendiri dibandingkan dengan mediasi, fasilitasi dan arbitrase. Akan tetapi sejauh yang penulis telusuri teori konsiliasi tidak menjelaskan secara panjang lebar tentang teknis pelaksanaannya sebagaimana yang terdapat dalam teori ADR lainnya. Seperti diuraikan oleh W.E. Simkin, menurut penulis konsiliasi merupakan upaya yang dilakukan untuk menghambat atau membatalkan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, sehingga konsiliasi bisa dikatakan bagian dari ADR yang membawahi empat teori lainnya, yaitu mediasi, fasilitasi, arbitrase dan adjudikasi. Dengan kata lain, konsiliasi menjadi payung bagi empat model penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan melibatkan pihak ketiga dalam posisi netral. Sementara dua model yang telah penulis uraikan di atas bisa dikatakan bentuk penyelesaian sengketa yang tidak melibatkan pihak ketiga atau keterlibatan pihak ketiga, tetapi tidak berpengaruh kuat terhadap proses penyelesaian sengketa.

### Mediasi

Mediasi adalah sebuah proses penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral (mediator). Keterlibatan pihak ketiga berdasarkan kesepakatan antara para pihak. Kedudukan mediator hanya sebagai pihak yang memfasilitasi dan merancang sebuah diskusi antara para pihak, dimana para pihak sendiri yang membuat keputusan. Sementara seorang mediator tidak memiliki wewenang untuk memberikan kesimpulan atau kepastian hukum, bahkan ia tidak memiliki wewenang

untuk menawarkan sebuah resolusi, termasuk memaksakan suatu keputusan pada para pihak.<sup>31</sup> Keputusan yang diambil berdasarkan kesepatan sifatnya tidak mengikat jika penyelesaian ditempuh melalui model mediasi di luar lembaga peradilan negara. Berbeda halnya jika mediasi dilakukan sebagai upaya konsiliasi saat proses peradilan, maka keputusannya bersifat mengikat para pihak.

### Fasilitasi

Fasilitasi merupakan keterampilan dalam proses penyelesaian sengketa, dimana fasilitator berusaha melakukan komunikasi dengan pihak yang bersengketa sebagai upaya membangun dialog untuk menjembatani perbedaan mereka. Di sini pertemuan dan dialog tercipta karena berbagai komunikasi, persiapan dan aktifitas sebelum, sesudah dan selama dialog, sehingga para pihak mempercayai proses yang ditawarkan oleh fasilitator, karena itu fasilitasi merupakan instrumen yang akan membantu proses dialog.<sup>32</sup> Fasilitasi bertujuan menciptakan kesepahaman bersama antara para pihak yang bersengketa, yang pada akhirnya mendorong mereka untuk mencapai kesepakatan sekaligus menghilangkan atau mengakhiri persengketaan atau konflik. Fasilitator bisa berbentuk individu atau lembaga yang mengkonsentrasikan diri pada bidang menyelesaikan sengketa, ia harus mengetahui peran dan strategi yang harus diterapkan selama proses fasilitasi

---

<sup>31</sup> Takdir Rahmadi., Op. Cit

<sup>32</sup> Syahrizal Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Dan Hukum Nasional*. Kencana Prenada Group. Jakarta (2009)

berlangsung.<sup>33</sup> Perbedaan dari kelima teori ADR di atas terletak pada perlu tidaknya alat bukti untuk meyakinkan para pihak dan pihak ketiga dalam menyelesaikan sengketa. Teori mediasi dan fasilitasi tidak selalu membutuhkan bukti-bukti. Berbeda halnya dengan fasilitasi memerlukan pembuktian.

### 2.3.3 Dampak Insentif *Alternative Dispute Resolution* dalam Sistem

#### Penyelesaian Sengketa

Beberapa contoh gabungan menunjukkan bahwa sistem penyelesaian sengketa sering kali melibatkan kemungkinan menghubungkan beberapa prosedur yang berbeda. Ketika para pihak bernegosiasi mengenai penyelesaian sengketa hukum (baik dibantu oleh mediator atau tidak), mereka biasanya melakukannya di bawah bayang-bayang pihak lain proses seperti adjudikasi atau arbitrase yang pada akhirnya dapat memaksakan suatu resolusi. Berbagai bentuk mediasi dan arbitrase kini terkadang tertanam dalam bentuk formal sistem adjudikasi. Baik atas persetujuan para pihak maupun karena paksaan undang-undang, itu adalah prosedur sering kali berurutan pihak-pihak pertama-tama dapat bernegosiasi sendiri dan kemudian wajib melakukan mediasi sebelum kasus diadili atau diarbitrase. Dengan kata lain, berbagai prosedur dapat digunakan bersamaan dengan masing-masing prosedur lainnya.

---

<sup>33</sup> Marc Galanter, 'Justice in Many Rooms: Courts, Private Ordering and Indigenous Law,' *Journal of Legal Pluralism*, No. 19 (1981)

### BAB III

## METODE PENELITIAN

### 3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

#### 3.1.1 Waktu Penelitian

Tabel

Waktu penelitian

No	Kegiatan	Bulan																Ket.																
		Sept-Okt 2023				Nov-Des 2023				Jan 2024				Feb-Mar 2024					Apr-Mei 2024				Mei-Juni 2024				Juli-Agust 2024				Sept 2024			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan Judul																																	
2	Penulisan Proposal dan Bimbingan Proposal																																	
3	Seminar Proposal																																	
4	Penulisan dan Bimbingan Skripsi																																	
5	Seminar Hasil																																	
6	Pengajuan Berkas Meja Hijau																																	
7	Meja Hijau																																	

#### 3.1.2 Tempat Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat pengumpulan data dilapangan untuk menemukan jawaban atas masalah yang diteliti. <sup>34</sup>

<sup>34</sup> Ambis, 'Deskripsi Lokasi Penelitian: Pengertian dan Cara Menulis', <https://www.duniakampus.com/2023/07/31/deskripsi-lokasi-penelitian/> (Dikutip, 16 Desember 2023)

Tempat penelitian yang diambil dalam penulisan proposal ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu (BPN) yang ber-alamat di jalan Jl. W. R. Supratman, Rantauprapat, Kec. Rantau Utara, Kab. Labuhanbatu, Sumatera Utara.

## 3.2 Metodologi Penelitian

### 3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam meneliti permasalahan pada penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>35</sup> Penelitian normatif tidak perlu dimulai dengan hipotesis, oleh karenanya istilah variabel bebas dan variabel terikat tidak dikenal di dalam penelitian normatif. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dikarenakan peneliti akan melakukan analisa tentang Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan sertifikat ganda (*Overlapping*) melalui *Alternative Dispute Resolution*.

### 3.2.2 Jenis Data

Jenis Data yang digunakan dalam penulisan proposal ini ialah menggunakan data primer dan data sekunder.

---

<sup>35</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, :Kencana Prenada, 2010, hal. 35



1. Data primer adalah data yang langsung diambil dari sumber data pertama di lokasi penelitian atau objek penelitian. data primer merupakan data asli yang dikumpulkan sendiri oleh peneliti untuk menjawab masalah penelitiannya secara khusus. Pengumpulan data primer atau data utama dalam penelitian ini dilakukan dengan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan yaitu dengan pihak kantor pertanahan kabupaten labuhanbatu.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi pustaka (*library research*) berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang ada dalam penelitian ini yaitu :

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria(UUPA)
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961
- c. Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer, seperti buku-buku dan doktrin hukum. Untuk bahan hukum tersier yang fungsinya melengkapi bahan hukum primer dan bahan

hukum sekunder agar dapat menjadi lebih jelas, seperti kamus, ensiklopedia, indeks, dan sebagainya.

### 3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah studi Pustaka (*library Research*) dan studi lapangan (*field Research*). Studi Pustaka (*library Research*) dilakukan dengan menelaah dan mengutip dari bahan-bahan literatur dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan bahasan. Studi lapangan (*field Research*) dilakukan untuk mendapatkan data primer dengan wawancara langsung secara terstruktur di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Labuhanbatu yang beralamat di Jalan Abdul Aziz No.3, Rantauprapat, Kelurahan Padang Matinggi, Kecamatan Rantau Utara. dengan menggunakan pedoman wawancara yang telah penulis siapkan,

### 3.2.4 Analisis Data

Setelah semua data yang dibutuhkan diperoleh, maka dilakukan analisis data. Analisis data dilakukan dengan menggunakan analisis kualitatif, yaitu menganalisis data sesuai peruntukannya secara sistematis dan logis, sehingga memperoleh kejelasan dalam menjawab permasalahan untuk mendapatkan kesimpulan yang bersifat ilmiah. Kesimpulan dalam penelitian ini adalah kesimpulan yang deduktif yaitu kesimpulan yang diambil berdasarkan penjelasan-penjelasan yang bersifat umum hingga mendapatkan kesimpulan yang khusus dalam menjawab permasalahan.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. SIMPULAN

1. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih tapal batas melalui mekanisme *Alternative Dispute Resolution* di kantor pertanahan kabupaten labuhanbatu dimulai dari menerima pengaduan dari masyarakat tentang adanya sengketa tapal batas yang dialami, kemudian melakukan pengumpulan data atas sengketa tersebut dan menganalisis sengketa, serta mengkaji dan melakukan pemeriksaan lapangan, kemudian menerbitkan keputusan penyelesaian sengketa berupa Keputusan Pembatalan Hak atau Keputusan Pembatalan Sertipikat apabila terbukti terdapat cacat administrasi dan BPN juga berperan sebagai mediasi kepada para pihak yang bersengketa, Mediator Sebagai wadah informasi antara para pihak, maka mediator akan mempunyai lebih banyak informasi mengenai sengketa dan persoalan-persoalan dibandingkan para pihak dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu kesepakatan
2. Upaya Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih tapal batas tanah di kantor pertanahan kabupaten labuhanbatu ialah melalui Upaya hukum Non-litigasi, BPN menggunakan Mediasi untuk mengatasi sengketa tumpang tindih tapal batas yang terjadi, prosedur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme mediasi oleh BPN dimulai adanya Pihak penggugat melaporkan gugatannya dikantor BPN. Terhadap laporan tersebut Seksi bagian tata usaha lalu membuat surat rekomendasi yang di tujukan kepada seksi sengketa, konflik dan perkara guna di tangani permasalahan. Kemudian Seksi sengketa, konflik dan perkara membuat surat

pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa guna diadakannya negosiasi negosiasi untuk mencapai titik temu kesepakatan. Setelah adanya kesepakatan dari para pihak untuk dilaksanakannya penyelesaian masalah melalui lembaga mediasi maka seksi sengketa, konflik dan perkara membuat suatu berita acara guna dilaksanakan mediasi. Setelah dibuatnya Berita Acara maka pihak mediator dalam hal ini adalah BPN akan mengadakan mediasi dengan kedua belah pihak yang sedang bersengketa guna mendapatkan putusan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak yang bersengketa sepakat dengan putusan yang diberikan oleh seorang mediator, maka putusan tersebut akan ditindaklanjuti. Adapun penindaklanjutan putusan tersebut dengan perbuatan-perbuatan administrasi yaitu penyelesaian sengketa itu sendiri

## **B. SARAN**

Berdasarkan dari hasil wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu terhadap sengketa tumpa tindih di wilayah kabupaten labuhanbatu saran yang dapat diberikan sebagai berikut:

1. Pihak dari Kantor Pertahanan Kabupaten Labuhanbatu harus selalu sosialisasi prihal pertanahan kepada seluruh Lembaga yang berada diwilayah labuhanbatu agar meningkatkan kesadaran masyarakat untuk mengetahui tentang asal usul tanah yang dimiliki. Selain itu pihak dari Kantor Pertahanan Kabupaten Labuhanbatu harus menghimbau kepada seluruh Masyarakat yang berada di wilayah Labuhanbatu untuk memeriksa surat tanah yang berada dengan mereka untuk mengecek keabsahan dari surat tersebut, sehingga jika terjadi

kesalahan dari surat yang ada maka pihak dari Kantor Pertanahan bisa langsung menindak lanjuti agar tidak terjadi sengketa tanah tumpang tindih tersebut.

2. Pemerintah pusat Badan Pertanahan Negara harus bisa menegaskan peraturan per Undang-undangan yang ada kepada Masyarakat luas agar para Masyarakat patuh terhadap Undang-Undang dan mau berbondong-bondong untuk mengecek surat yang ada kepada Badan Pertanahan Negara wilayah seluruh Indonesia agar bisa menghindari permasalahan pertanahan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abbas, S. (2009). *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Dan Hukum Nasional*. Jakarta : Kencana Prenada Group.
- Adi, E. A. (2000). *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*. Graha Ilmu.
- Amriani, N. (2011). *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Amriani, N. (2012). *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persad.
- Arnowo, H. (2021). *Administrasi Pertanahan Indonesia. administrasi pertanahan di indonesia*.
- Buku Tanya Jawab PERMA No.1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan. (2008).
- Chomzah, A. A. (2003). *Hukum Agraria*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya.
- E.Utrecht. (1998). *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Surabaya: Pustaka Tinta Mas.
- Goodpaster, G. (1995). *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi Arbitrase di Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Gunawan Widjaya, A. Y. (2003). *Alternatif Penyelesaian Sengketa, Hukum Arbitrase*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- H. Ali Achmad Chomzah, S. (2003). *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Harahap, M. Y. (2008). *Kekuatan Pengadilan Tinggi Dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding*. Jakarta: Sinar Grafika.
- HR, R. (2011). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Margono, S. (2004). *ADR: Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Marzuki, P. M. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada.

- Mira Novana Ardani, Y. A. (2022). *Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan. Pembangunan Hukum Indonesia.*
- Nugroho, S. A. (2009). *Hukum Persaingan Usaha Di Indonesia.* Jakarta: Prenada Media.
- Oe, M. D. (2015). *Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah. PRANATA HUKUM* , hal. 63.
- Rahmadi, T. (2010). *Mediasi.* In *Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat* (p. hal. 66). Jakarta: PT Rajagrafindo Persada .
- Rahmadi, T. (2011). *Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat.* In *Mediasi* (pp. 17-19). Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- Sangsun, L. S. (2007). *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah.* Jakarta: Visimedia.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah.* Jakarta: Kencana.
- Usman, R. (2003). *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan.* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Wijaya, G. (2005). *Alternatif Penyelesaian Sengketa.* Jakarta: Raja Grafindo Persada.

## **B. Peraturan Perundang-Undang**

ABSTRAKSI Perpres 48Tahun2020 tentang BPN

Buku Tanya Jawab PERMA No.1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan. (2008).

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007

Keputusan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja  
BPN

Pasal 38 Permen Agraria Nomor 11Tahun 2016

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 17 Tahun 2020

Peraturan Presiden (PERPRES) Nomor 10 Tahun 2006

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan  
Pertanahan Nasional

### C. Jurnal

- Abdullah, A. P. (n.d.). Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Lembaga Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa. *journal unibos. Ambis.* (2023). Deskripsi Lokasi Penelitian . *Pengertian dan Cara Menulis.*
- Azwar, M. (2019). Prospek Penerapan Online Dispute Resolution Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Indonesia. *Journal Unair*, 179–196.
- Efa Laela Fakhriah Nia Kurniati, “. S. (2017). BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban. *Journal Of Social Sciences and Humanities*, hal. 96.
- Fajri Lio Sandika, T. Y. (2023). Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Pertanahan Melalui Mediasi . *Multidisciplinary Journal*, hal. 242.
- Galanter, M. (1981). Justice in Many Rooms: Courts, Private Ordering and Indegenous Law. *Journal of Legal Pluralism.*
- Hermawandi. (2010). *Peran Kantor Pertanahan Dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara.* Jakarta Utara: Universitas Diponegoro Semarang.
- Mira Novana Ardani, Y. A. (2022). Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan. *Pembangunan Hukum Indonesia.*
- Sitohang, E. S. (2021). Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah. *Jurnal Hukum Patik*, hal. 61-68.
- Umar, H. (2019). Model Mediasi, Penyelesaian Sengketa, Hukum Adat. *Jurnal Inovatif .*



#### D. Internet

Ambis. (2023, Desember 16 ). Deskripsi Lokasi Penelitian: Pengertian dan Cara Menulis. <https://Www.Duniakampus.Com/2023/07/31/Deskripsi-Lokasi-Penelitian/>.



## LAMPIRAN

### LAMPIRAN 1



## LAMPIRAN 2

### Hasil Wawancara :

#### **Pertanyaan 1: Selamat Siang Pak, mohon maaf sebelumnya nya Pak, apakah kehadiran saya mengganggu Pak?**

Informan: selamat siang juga, tidak mengganggu kok, gimana nak, ada yang bisa saya bantu?

#### **Pertanyaan 2: jadi begini pak, saya ingin bertanya mengenai, Bagaimana sengketa tumpang tindih tapal batas dapat terjadi?**

Informan: Tumpang Tindih Tapal Batas merupakan sengketa yang timbul akibat dari kurang kuatnya hubungan antara kelompok Masyarakat, contoh sumber konflik batas desa yang paling sering terjadi adalah tumpang tindih kepemilikan atau penggunaan lahan pertanian antara desa (ladang, sawah atau kebun). Sumber konflik lainnya adalah sumber daya alam yang bernilai tinggi seperti sarang burung atau gaharu. Karena mengharapkan keuntungan yang besar dari pemanfaatan sumber daya alam (misalnya, ganti rugi tanah atau *fee*) masing-masing pihak berusaha untuk mengubah kesepakatan letak Batas desa sesuai dengan kepentingannya masing-masing. Bisa juga dengan memanfaatkan ketidak tahuan dari desa tetangga. Misalnya sebuah desa mendaftarkan batas desa nya ke Kabupaten. Mestinya pihak Kabupaten harus terlebih dahulu menanyakan kesepakatan batas dengan desa tetangga kepada desa yang akan mengajukan batas desanya. Pada kenyataannya sering lupa atau memang pihak yang berkepentingan "kurang" menguasai persoalan. Dengan demikian batas desa jadi legal tetapi sebenarnya "cacat" secara hukum.

#### **Pertanyaan 3 : baik pak, selanjutnya, Bagaimana prosedur penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mekanisme Mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu?**

Informan: prosedur penyelesaian sengketa tanah melalui mekanisme mediasi diawali dengan adanya pengaduan dari masyarakat tentang sengketa yang dialami, kemudian inisiatif bpn dikarenakan menemukan data fisik yang terindikasi tumpang tindih, setelah itu bpn menyurati para pihak yang berdebat yaitu pihak seksi bagian tata usaha membuat surat rekomendasi yang ditunjukkan kepada sesi sengketa agar ditanganinya permasalahan tersebut, kemudian seksi sengketa membuat surat pemanggilan dan mengundang para pihak yang bersengketa secara patut sebanyak 2 kali, guna diadakannya negosiasi untuk mencapai titik temu kesepakatan. setelah adanya kesepakatan dari para pihak untuk dilaksanakannya mediasi, hasil mediasi dituangkan dalam bentuk berita acara mediasi yang berisi kesepakatan dan tindak lanjut, setelah dibuatnya berita acara maka pihak mediator akan mengadakan mediasi dengan kedua belah pihak yang sedang bersengketa guna mendapatkan

kesepakatan yang saling menguntungkan kedua belah pihak. dari hasil hasil mediasi tersebut dapat membuka kemungkinan para pihak tidak bersepakat ataupun para pihak menemukan kata mufakat. apabila para pihak tidak bersepakat penenangan mediasi dinyatakan ditutup, apabila para pihak menemukan kata mufakat maka sengketa akan ditindak lanjutin dengan akta perdamaian, bahwa akta perdamaian yang dibuat yang selanjutnya didaftarkan di pengadilan negeri setempat dokumen itu dipersamakan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkra).

**Pertanyaan 4: baik Pak, selanjutnya, Berapa Banyak angka Laporan Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tapal Batas di Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu**

Informan: Tahun 2018 kita tidak memiliki sengketa yang berkaitan dengan hal tersebut, sedangkan pada 2019 terdapat 1 sengketa yang terselesaikan melalui mediasi dan satunya lagi melalui pengadilan, pada 2020 terdapat 1 sengketa yang terselesaikan melalui jalur mediasi, pada tahun 2021 terdapat 3 sengketa yang terselesaikan melalui jalur mediasi, pada tahun 2022 terdapat 2 sengketa yang terselesaikan melalui jalur mediasi dan 1 melalui pengadilan, pada tahun 2023 terdapat 2 sengketa yang terselesaikan melalui mediasi dan 1 melalui pengadilan

**Pertanyaan 5: baik pak, selanjutnya saya ingin bertanya pak apa saja faktor penghambat internal dan faktor penghambat eksternal yang ada dalam penyelesaian sengketa tanah tumpang tindih tapal batas di Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu dan bagaimana Upaya yang dapat dilakukan oleh pihak bpn?**

Informan: kurangnya data atau tidak ditemukannya data dokumen yang berhubungan dengan sengketa tersebut, Sumber Daya Manusia (SDM) baik dari segi kuantitas maupun dari segi kualitas dalam Seksi penanganan sengketa dan perkara yang harus melakukan proses mediasi dengan jumlah Sumber Daya Manusia (SDM) yang terbatas dan berpindah tugas dari kantor sehingga mempersulit penanganan sengketa dengan waktu 30 hari, walaupun kantor masih bisa menanganinya namun hal tersebut dapat mempersulit penaganan sengketa sehingga membuat mediator merasa kuwalahan.

Untuk mengatasi hal tersebut dilakukan upaya-upaya yaitu:

- Meningkatkan kuantitas / jumlah tenaga kerja, agar jika sewaktu-waktu mediator harus menangani penanganan sengketa dan perkara yang harus di lakukan dengan proses mediasi dengan jumlah banyak, maka mediator tidak merasa kuwalahan lagi.
- Meningkatkan kualitas tenaga kerja dengan mengirimkan pelatihan kepada tenaga kerja untuk diklat mediasi, untuk mendapatkan sertifikat mediator.

Sedangkan factor penghambat eksternalnya yaitu Masalah kesadaran masyarakat untuk mengetahui tentang asal usul tanah sangat minim sekali. Hal ini dikarenakan

informasi dan sarana tentang administrasi pertanahan yang jauh dari memadai. Banyak masyarakat yang tidak memperdulikan atau tidak mau memproses sengketa tanah. Karena masalah sengketa tanah dapat menjadi permasalahan yang akan datang walaupun hanya Sebagian luas tanah saja tetapi masyarakat tanpa menyadari akan bertambahnya luas tanah yang dicuri meskipun masyarakat membiarkan saja. Pemilik Tanah Kurang merawat dan memelihara patok tanda batas tanah Rendahnya tingkat partisipasi pihak yang bersengketa dikarenakan kesibukan masing-masing yang tidak dapat ditinggalkan dan dalam jangka waktu yang lama dengan demikian para pihak enggan merasa disita waktunya dengan adanya kesibukan masing-masing yang dimiliki oleh partisipasi pihak yang bersengketa. Adanya pihak yang beritikad tidak baik, biasanya memanfaatkan proses mediasi ini untuk mengulur ulur waktu penyelesaian sengketa. Tidak kooperatif dalam proses penyelesaian sengketa melalui proses mediasi ini Solusi / upaya jalan keluar tentang kesadaran masyarakat terhadap penanganan sengketa melalui proses mediasi ini sangat minim, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang mengatasi hal tersebut dengan melakukan upaya-upaya yaitu:

-Di setiap kesempatan pada suatu forum dilakukan sosialisasi tentang mediasi agar masyarakat / pihak yang bersengketa lebih mengerti tentang perkara yang sedang di jalani dengan proses mediasi ini.

-Perlu adanya sosialisasi oleh Kantor Pertanahan atau pihak-pihak terkait mengenai tentang prosedur pendaftaran tanah, sebab akibat terjadinya sengketa tanah serta hal lain yang berkaitan tentang pertanahan terutama di Kabupaten Labuhanbatu

-Serta perlu diberikan pemahaman tentang pentingnya mediasi, agar dikemudian hari tidak muncul masalah atau konflik dengan pemilik-pemilik tanah di kanan kiri atau depan belakangnya.

- Mediator harus mampu mempengaruhi kedua belah pihak yang bersengketa untuk saling meredakan ego masing-masing dan dapat mengendalikan emosi, agar tidak timbul perselisihan dari kedua belah pihak.

-Mediator harus bersikap adil pada kedua belah pihak yang bersengketa, mediator disini memposisikan kedua belah pihak tersebut sama dan sederajat artinya tidak ada yang salah dan disalahkan.

-Mediator juga akan membantu para pihak untuk menganalisis alternatif-alternatif untuk memecahkan permasalahan yang ada.

-Mediator sangat tidak mempunyai kewenangan untuk membuat keputusan selama proses perundingan berlangsung

-Tidak diperbolehkan adanya campur tangan dari pihak luar seperti pengacara pihak, karena dikhawatirkan dengan adanya keterlibatan kuasa hukum ini akan

mempengaruhi jalannya proses mediasi tidak berjalan dengan baik, karena seorang pengacara memiliki kepentingan tersendiri untuk membela kliennya di tingkat pengadilan.

-Mediator memberi pemahaman bahwa disini bertugas untuk membantu para pihak untuk menyadari bahwa sengketa bukan sebuah pertarungan untuk dimenangkan, tetapi untuk diselesaikan

**Pertanyaan 6: baik pak, selanjutnya saya ingin bertanya pak, apa yang pihak bpn lakukan apabila upaya mediasi yang telah dilakukan tidak membuahkan kata sepakat diantara para pihak yang bersengketa?**

Informan: para pihak dapat melakukan upaya hukum lain untuk memperjuangkan hak tanah yang mereka inginkan dengan mengajukan di pengadilan setempat. Tetapi jika melakukan upaya hukum melalui gugatan di Pengadilan (litigasi) justru akan lebih banyak memakan waktu dan biaya. Diantaranya adalah upaya hukum yang dilakukan di Pengadilan menghasilkan putusan kalah dan menang yang mana pihak yang menang akan mendapat seluruh hak tanah yang disengketakan dan yang kalah tidak mendapat hal apapun, waktu yang diperlukan dalam melakukan upaya litigasi cenderung lebih lama karena berkas yang berjumlah sangat banyak, dan biaya yang harus dikeluarkan juga relatif lebih banyak untuk membayar segala keperluan persidangan dari proses pemeriksaan perkara hingga akhir putusan

### LAMPIRAN 3

#### CONTOH SENGKETA

1. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu telah mengundang pihak Pemohon mediasi pada tanggal 10 Januari 2023 dengan Surat undangan No. MP.01.02/67-12.10/I/2023 tanggal 03 Januari 2023 di Aula Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu dengan hasil yaitu antara lain sebagai berikut :
  - Bahwa orang tua Ir. H. Marapinta Harahap, M.M.,MAP memiliki sebidang tanah seluas  $\pm$  1 Ha yang ditanami kelapa sawit;
  - Bahwa adik Ir. H. Marapinta Harahap, M.M.,MAP yang merawat tanah tersebut;
  - Bahwa permasalahan ini Ir. H. Marapinta Harahap, M.M.,MAP dimulai dari adanya bangunan parit dari PU kira-kira tahun 2012 yang membelah bidang tanah tersebut;

- Bahwa Ir. H. Marapinta Harahap, M.M.,MAP minta diundang orang PU karena pasti setiap pembangunan yang dibangun oleh PU pasti ada izinnya;
  - Bahwa luas tanah yang diklaim pihak lain sekitar  $\pm 2 \text{ M} \times 41 \text{ M}$ ;
  - Bahwa Ir. H. Marapinta Harahap, M.M.,MAP bersedia untuk berdamai dan tidak mengutamakan menempuh jalur hukum.
  - Bahwa akan dilakukan peninjauan lapangan terhadap objek sengketa dan akan mengundang pihak terlapor untuk dimintai keterangan;
2. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu telah mengundang pihak termohon mediasi pada tanggal 10 Januari 2023 dengan Surat undangan No. MP.01.02/68-12.10/I/2023 tanggal 03 Januari 2023, yang dihadiri oleh Saudari Endang Sri Rahayu yang bertindak untuk dan atas nama Abdi Muliawan dengan hasil pertemuan yaitu :
- Bahwa sebenarnya ketiga Sertipikat Hak Milik yang atas nama Sabrina Hidayana Harahap, Atan Ardinata Siregar adalah milik Abdi Muliawan;
  - Bahwa yang tanah objek sengketa tidak ada yang berbatas dengan Ir. H. Marapinta Harahap, MM.,M.AP.
  - Bahwa tanah tersebut sejak dibeli oleh Abdi Muliawan tanah tersebut telah ada parit.
  - Untuk memastikan kebenarannya, diminta untuk dilakukan cek lapang terhadap objek yang dipermasalahkan oleh Ir. H. Marapinta Harahap, MM.,M.AP.
  - Bahwa pihak Terlapor tidak merasa menguasai tanah milik pihak lain dan bersedia untuk diselesaikan dengan mediasi.
  - Bahwa pihak Terlapor bersedia dilakukan peninjauan lapangan terhadap objek sengketa;
3. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu telah melakukan peninjauan lapangan atas objek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 14 Februari 2023 sesuai dengan Surat Tugas No. 122/ST-12.10.MP.01.02/II/2023 tanggal 14 Februari 2023.
4. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu kembali mengundang pihak Termohon mediasi pada tanggal 21 Maret 2023 dengan Surat undangan No. 968/UND-MP.01.02.12.10/III/2023 tanggal 14 Maret 2023 untuk menyampaikan hasil peninjauan lapangan atas objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1648, 1639 dan 1770/Sioldengan dan membahas tindak lanjut

atas penyelesaian pengaduan Ir. Marapinta Harahap, M.M.MAP, namun undangan tersebut tidak dihadiri oleh Termohon Mediasi;

5. Bahwa dari hal-hal tersebut di atas terhadap upaya mediasi penyelesaian pengaduan Ir. Marapinta Harahap, M.M.,MAP terhadap objek sengketa yaitu No. 1648, 1639 atas nama dan 1770/Sioldengan masing-masing atas nama Abdi Mulyawan Harahap, disimpulkan masing-masing pihak mengklaim atas kepemilikan tanah objek sengketa sehingga tidak ada kata sepakat untuk berdamai, maka sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 44 Ayat (7) menyatakan dalam hal Mediasi tidak menghasilkan kesepakatan dan/atau gagal maka Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya mengambil keputusan Penyelesaian Kasus, **untuk itu para pihak dipersilahkan menyelesaikan di luar Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu atau menempuh jalur hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

1. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu telah mengundang pihak Pemohon mediasi pada tanggal 14 Februari 2023 dengan Surat undangan No. 454/UND-MP.01.02.12.10/II/2023 tanggal 08 Februari 2023 di Aula Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu dengan hasil yaitu antara lain sebagai berikut :

- Bahwa Solehuddin ikut program PTSL dan terbit Sertipikat Hak Milik No. 1572/Sei Tampang atas nama Solehuddin;
- Bahwa setelah Solehuddin melihat hasil ukuran yang ada di sertipikat tersebut ternyata tidak sesuai dengan alas hak;
- Bahwa pada saat pengukuran Solehuddin tidak dilibatkan, dan dilapangan terdapat sisa tanah yang saat ini dikuasai oleh jiran batas dan patok juga berubah;
- Bahwa di atas tanah tersebut telah dibangun bangunan rumah oleh jiran yang berbatas tanpa ijin dari Solehuddin;
- Bahwa akan mengundang pihak yang berbatas dengan Solehuddin yaitu atas nama Astuti;
- Bahwa akan dilakukan peninjauan lapangan terhadap tanah objek sengketa.

2. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu telah melakukan peninjauan lapangan atas objek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 21



Maret 2023 sesuai dengan Surat Tugas No. 264/ST-12.10.MP.01.02/III/2023 tanggal 20 Maret 2023.

3. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu telah mengundang pihak termohon mediasi yaitu Astuti pada tanggal 16 Mei 2023 dengan Surat undangan No. 1498/UND-MP.01.02.12.10/V/2023 tanggal 15 Mei 2023, namun undangan tersebut dihadiri yang bersangkutan pada tanggal 29 Mei 2023 yang dihadiri oleh suami dari Astuti dengan hasil pertemuan yaitu :
  - Bahwa Suami Astuti menjelaskan tidak ada menguasai tanah milik Solehuddin;
  - Bahwa Astuti menguasai tanah tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1571/Sei Tampang;
  - Bahwa permasalahan tersebut timbul sejak Astuti membangun bangunan rumah pada bulan Juli 2022;
  - Bahwa keluarga Astuti lebih dahulu tinggal di Desa Sei Tampang dan Solehuddin adalah penduduk yang baru datang dengan membeli tanah tersebut, dan pada saat jual beli pengukuran tanah milik Solehuddin, sudah disepakati masing – masing batasnya dan telah dipasang patok batas;
  - Bahwa permasalahan ini telah difasilitasi oleh aparat Desa Sei Tampang namun tidak ada titik temu, dan pihak Astuti juga telah menawarkan ganti rugi namun pihak Solehuddin tidak menerima tawaran tersebut;
  - Bahwa pihak Astuti bersedia memberikan ganti rugi hanya sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dengan syarat tanaman milik Solehuddin yang ada disekitar bangunan rumah Astuti ditumbang karena akar tanaman tersebut dapat merusak bangunan;
  - Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten akan menyampaikan tawaran dari Astuti kepada Solehuddin untuk dimintai tanggapan atas tawaran tersebut;
4. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu kembali mengundang pihak Solehuddin pada tanggal 30 Mei 2023 dengan Surat undangan No. 1815/UND-MP.01.02.12.10/V/2023 tanggal 29 Mei 2029, dengan hasil pertemuan yaitu :
  - Bahwa Solehuddin tidak menerima jika ganti rugi yang ditawarkan pihak Astuti sebesar Rp. 2.000.000,-;
  - Bahwa Solehuddin sudah merasa mengalami banyak kerugian atas permasalahan ini, yaitu kerugian Materil dan immateril sehingga meminta ganti rugi sebesar Rp. 20.000.000,- dan terhadap tanah yang 40 cm meminta

ganti rugi sebesar Rp. 7.500.000,- dan rabung bangunan rumah Astuti dapat tetap berdiri melewati tanah milik Solehuddin;

- Bahwa jika pihak Astuti ingin mengganti rugi atas tanah 1 meter, maka Solehuddin belum dapat menentukan besaran ganti ruginya
  - Bahwa pihak Solehuddin bersedia untuk berdamai dengan meminta total ganti rugi sebesar Rp. 27.500.000, serta pohon yang harus ditumbang harap diganti rugi juga.
5. Bahwa dari hal-hal tersebut di atas terhadap upaya mediasi penyelesaian pengaduan Safaruddin Ritonga, S.H., yang bertindak untuk dan atas nama Solehuddin terhadap objek sengketa yaitu No. 1572/Sei Tampang, disimpulkan masing-masing pihak mengklaim atas kepemilikan tanah objek sengketa Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 44 Ayat (7) menyatakan dalam hal Mediasi tidak menghasilkan kesepakatan dan/atau gagal maka Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya mengambil keputusan Penyelesaian Kasus, **untuk itu para pihak dipersilahkan menyelesaikan di luar Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu atau menempuh jalur hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

