

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki arti penting bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi. Secara konstitusional, Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRIT 1945) mengatur: “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹

Seberapa dalam tubuh bumi dapat digunakan ditentukan oleh tujuan dari penggunaan tanahnya yang sesuai dengan batas batas kewajaran, sedangkan mengenai kepemilikan bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah yang dihaki, yang digunakan adalah asas hukum adat, yaitu asas pemisahan horizontal bahwa “bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian tanah yang bersangkutan“ maka hak tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.²

Mengenai hak-hak atas tanah di atas, Undang-undang juga mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkan masing-masing tanahnya. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA,

¹ Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, pasal 33, ayat (3).

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal.263.

karena Pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah.³

Disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yakni bahwa: “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan” Sebagai tindak lanjut dari ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, secara operasional pengaturan hak atas tanah kemudian diatur melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 1 Ayat (1) dan (2):

“Seluruh Wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”. Ayat (2) “Seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional. Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa bersifat abadi”. Kemudian Pasal 2 Ayat (1) bahwa:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh

³ Supriadi, *Hukum Agraria*, cet. 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal.154.

rakyat”.⁴

Lembaga yang diberi kewenangan untuk mengurus urusan pertanahan adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN). Secara struktur organisasi, BPN merupakan lembaga vertikal yang dipimpin oleh menteri dan bertanggungjawab kepada presiden, sementara secara hierarki Kantor Wilayah yang ada di setiap provinsi bertanggungjawab kepada menteri, dan Kantor Wilayah membawahi kantor kabupaten/kota

Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN), setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah, diantaranya: 1) Persoalan administrasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing; 2) Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata; dan 3) Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.

Penanganan sengketa pertanahan, selain menjadi tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, upaya penyelesaian juga dapat dilakukan melalui jalur litigasi baik secara administratif (Pengadilan Tata Usaha Negara) maupun secara perdata (Pengadilan Negeri), bahkan oleh pemerintah desa maupun melalui mekanisme penyelesaian secara hukum.⁵ Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian

⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria* 1960, Pasal 2, ayat (1).

⁵ Sariana Asri, Sabri Samin, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, (September 2020), vol 1, no. 3, hal. 563.

sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.⁶

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional BAB III KANTOR WILAYAH DAN KANTOR PERTANAHAN Pasal 8

- (1) Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.
- (2) Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) Kantor Pertanahan di tiap kabupaten/kota.
- (3) Tugas, fungsi, susunan organisasi, dan tata kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan ditetapkan oleh Kepala setelah mendapat persetujuan dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang aparatur negara.⁷

⁶ Djanggih, H., & Salle, S, 2017, *Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Pandecta: Research Law Journal12, hal 165-172.

⁷ Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 48 tahun 2020, *Badan Pertanahan Nasional*

UNDANG - UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 30
TAHUN 1999 TENTANG ARBITRASE DAN ALTERNATIF
PENYELESAIAN SENGKETA Pada Pasal 6:

- (1) Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternative penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.
- (2) Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.
- (3) Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.
- (4) Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator.
- (5) Setelah penunjukan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif

penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai.

- (6) Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.
- (7) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan.
- (8) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran.
- (9) Apabila usaha perdamaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (6) tidak dapat dicapai, maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaiannya melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad-hoc.⁸

Dan adapun peraturan yang mengatur yaitu Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pada BAB IV berisi Pasal 43 yaitu tentang penyelesaian secara

⁸ Undang - Undang republik indonesia nomor 30 tahun 1999, *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*

Mediasi dan pada Pasal 44 yaitu tentang Tata Cara Penyelesaian Kasus Pertanahan melalui mediasi.⁹

Penyelesaian dan penanganan sengketa tanah dapat diselesaikan dengan beberapa cara salah satu nya adalah mediasi, dimana dalam mediasi tersebut akan menghasilkan suatu kesepakatan pada objek sengketa tanah, mediasi difasilitasi oleh kantor BPN pada wilayah objek sengketa.

Penyelesaian dan penanganan sengketa tanah melalui mediasi diatur pada pasal 1 ayat 11 permen No.21 tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian sengketa. Berdasarkan uraian diatas, maka tertarik mengambil judul “PROSES PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI”.

Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternative, penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian skripsi ini sebagai berikut:

1. Apakah penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi telah sesuai dengan peraturan?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi hambatan dalam proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi?

⁹ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 21 tahun 2020, *Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*

3. Solusi apa yang dapat diterapkan untuk mengoptimalkan proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dan manfaat penelitian yang ingin dicapai didalam penelitian ini adalah untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa melalui mediasi.

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, tujuan peneliti melakukan penelitian ini ialah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sudah sesuai atau belum sesuai peraturan;
- b. Untuk menemukan faktor yang menjadi hambatan dalam proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi;
- c. Untuk menemukan solusi yang diterapkan untuk mengoptimalkan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan mampu memberikan manfaat, baik manfaat teoritis maupun manfaat praktis.

a. Manfaat Teoritis

Manfaat teoretis penelitian ini yaitu dapat memberikan manfaat dalam pengembangan wawasan keilmuan di bidang hukum tata kelola

pemerintah, khususnya dalam mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan melalui inisiatif Kementerian ATR/BPN dalam melakukan mediasi berdasarkan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi landasan atau acuan bagi peneliti lain untuk melakukan penelitian lebih lanjut.

b. Manfaat Praktis

1) Bagi Peneliti

Dilihat dari segi praktis, bagi peneliti sendiri bermanfaat untuk meningkatkan keahlian dan keterampilan dalam menulis, sumbangan pemikiran terkait dengan pemecahan masalah hukum, dan bacaan baru bagi peneliti ilmu hukum.

2) Bagi Masyarakat

Manfaat praktis bagi masyarakat sebagai sarana pengembangan pemikiran tentang Kasus Pertanahan sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional,. Selain itu juga masyarakat diharapkan mengetahui pentingnya memahami dasar pokok yang ada di Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3) Bagi Pemerintah

Penelitian ini diperlukan dapat bermanfaat bagi pemerintah sebagai bentuk pengamatan serta acuan dalam pelaksanaan ataupun mekanisme tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Sehingga mampu memberikan perlindungan terhadap penguasaan tanah hingga memberikan solusi terkait permasalahan tanah.

D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

Dalam sub bab ini membahas mengenai kerangka teori konseptual sebagai berikut:

1. Kerangka Teori

Dalam sub-sub bab ini terdapat teori yang peneliti gunakan sebagai pisau Analisa penelitian skripsi, antara lain: teori kepastian hukum dan teori penyelesaian sengketa sebagai berikut.

a. Teori Kepastian Hukum

Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹⁰

Pernyataan tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Van Apeldoorn bahwa kepastian hukum memiliki dua segi, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Bab Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 1993, hal. 2.

Hal memiliki arti bahwa pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pencari keadilan.

Dari pandangan tersebut maka dapat dipahami bahwa tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbulah ketidakpastian yang pada akhirnya akan menimbulkan kekerasan akibat ketidaktegasan sistem hukum. Sehingga dengan demikian kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-Keadaan yang sifatnya subjektif.¹¹ Meskipun dikatakan bahwa asas hukum merupakan jantung dari peraturan hukum, akan tetapi tidak dapat disamakan antara asas hukum dan norma hukum dalam bentuk hukum positif. Asas hukum hanya bersifat mengatur dan menjelaskan (eksplanasi), dimana tujuannya hanya memberi ikhtisar dan tidak normatif.

Oleh karena itu asas hukum tidak termasuk hukum positif dan tentu tidak dapat diterapkan secara langsung untuk menyelesaikan sengketa hukum. Dalam hal ini, Van Eikema Hommes secara tegas mengatakan asas hukum tidak boleh dianggap sebagai norma-Norma hukum yang konkrit, tetapi dipandang sebagai dasar-dasar umum atau petunjuk petunjuk bagi hukum yang berlaku. Sudikno Mertokusumo

¹¹ R. Tony Prayogo, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang", Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 13, Nomor 2, 2016, hal.194

berpendapat bahwa “Kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat dijalankan dengan baik. Kepastian hukum menginginkan adanya tindakan pengaturan hukum dalam undang-undang yang dibentuk oleh aparat yang berwenang, yang membuat aturan-aturan itu mempunyai aspek yuridis yang akan menjamin bahwa hukum dapat bekerja sebagai suatu aturan yang haruslah ditaati”.¹²

Hans Kelsen menyatakan, “Hukum merupakan sistem norma yang menjurus pada suatu keharusan *das sollen* yang dibarengi dengan aturan tentang apa yang harusnya dilakukan. Undang- Undang yang berupa aturan-aturan umum tersebut menjadi tolak ukur bagi individu untuk melakukan tindakan, baik dalam hubungan sesama maupun dengan masyarakat. Adanya pelaksanaan dari aturan tersebut mengakibatkan timbulnya kepastian hukum”.¹³

b. Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa atau pertentangan yang timbul dalam masyarakat, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut.

Menurut John Burton, Penyelesaian sengketa (*settlement of dispute*) yang di dalamnya terdapat wewenang dan hukum, yang dapat

¹². Asikin Zainal, *Pengantar Tata Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hal.10.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2008), hal.158.

dimintakan kepada para pihak oleh kelompok penengah (mediator) untuk dilaksanakan. Dalam hal ini pendekatan tradisional terhadap manajemen dan pengaturan sengketa pada umumnya berdasarkan mediasi dan negosiasi. Pendekatan ini hanya akan berjalan apabila pihak-pihak yang bersengketa setuju untuk negosiasi dan mempunyai sesuatu yang nyata dapat ditawarkan.

C.W. Moore menyebutkan bahwa model penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat digambarkan sebagai intervensi terhadap suatu sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak berpihak dan netral, tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan dalam membantu para pihak yang berselisih sebagai upaya mencapai kesepakatan secara sukarela dalam menyelesaikan masalah yang disengketakan para pihak. Sedangkan Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengatakan bahwa, konflik adalah persepsi mengenai perbedaan kepentingan, atau suatu kepercayaan bahwa aspirasi pihak-pihak yang berkonflik tidak dicapai secara simultan (secara serentak).
Dean G. Pruitt dan Jeffrey

Z. Rubin mengemukakan teori tentang strategi penyelesaian sengketa/konflik, yaitu: (1) bertanding; (2) mengalah; (3) pemecahan masalah; (4) menarik diri; dan (5) diam.

Laura Nader dan Harry F Todd Jr juga mengemukakan 7 cara penyelesaian sengketa. Ketujuh cara itu, meliputi : (1) Membiarkan saja; (2) Mengelak; (3) Paksaan; (4) Perundingan; (5) Mediasi; (6)

Arbitrase; dan (7) Peradilan. Dari pemataran diatas penyelesaian sengketa dapat disederhanakan kepada dua bagian, yaitu: (1) Alternatif Penyelesaian Sengketa, meliputi: konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian akhir, atau arbitrase; dan (2) pengadilan.¹⁴

2. Kerangka Konseptual

Dalam sub-sub bab ini membahas mengenai kerangka konseptual sebagai berikut.

a. Sengketa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan.¹⁵ Kata sengketa, perselisihan, pertentangan di dalam Bahasa Inggris sama dengan “*conflict*” atau “*dispute*”.

Kosa kata “*conflict*” dalam Bahasa Indonesia diserap menjadi konflik, sedangkan kosa kata “*dispute*”.¹⁶ diterjemahkan dengan kata sengketa. Konflik atau sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih yang berselisih perkara dalam pengadilan.¹⁷

Konflik atau sengketa terjadi juga karena adanya perbedaan

¹⁴ Lathif, A., dan Habibaty, (2019). *Disparitas Penyelesaian Sengketa Jalur Litigasi Pada Polis Asuransi Syariah dan Putusan Pengadilan*. Jurnal Legislasi Indonesia, 16(1),hal 76-88.

¹⁵ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1990), hal. 643.

¹⁶ John.M. Echlos dan Hasan Shadily, *Kamus Inggris - Indonesia*, (Jakarta : Penerbit Gramedia, 1996), hal. 138.

¹⁷ Sudarsono, *Kamus Hukum*, cet. 3, (Jakarta : Penerbit Rineka Cipta, 2002), hal.433.

persepsi yang merupakan penggambaran tentang lingkungan yang dilakukan secara sadar yang didasari pengetahuan yang dimiliki seseorang.¹⁸

Sebuah konflik berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain.

b. Hak Milik Atas Tanah

Membicarakan hak-hak atas tanah di Indonesia tidak bisa dilepaskan dari UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) karena secara formal UUPA itulah yang telah memberikan landasan hukum dari adanya berbagai hak atas tanah di Indonesia saat ini. Menurut sistem UUPA, hak tertinggi atas tanah sebagai salah satu unsur bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah hak bangsa Indonesia.¹⁹

Hak ini merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa kepada bangsa Indonesia Dalam UUPA Pengertian hak Milik di Rumuskan dalam Pasal 20 UUPA yaitu :(1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan

¹⁸ Hendri Jayadi, *Penyelesaian Sengketa Tanah berdasarkan Kaidah Hukum Positif dan Doktrin Hukum tentang Penyelesaian Sengketa di Indonesia*, dalam jurnal: *Comunita Servizio*, Vol.5, Nomor 1, Tahun 2023.

¹⁹ *Hak-Hak Atas Tanah dan Penyelesaian Sengketa*, <http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/12488/f.%20BAB%20II.pdf?sequence=4&isAllowed=y> diakses pada tanggal 3 november 2023.

mengingat ketentuan dalam pasal 6. (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.²⁰

Hak Milik atas tanah dapat dialihkan melalui jual-beli. Dengan jual-beli, hak milik atas tanah berpindah dari pemilik tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Jual-beli hak milik atas tanah dapat didaftarkan apabila memenuhi syarat materiil dan syarat formal. Syarat materiil berkaitan dengan kewenangan dan hak dari pihak penjual dan pembeli, sedangkan syarat formal berkaitan dengan pembuktian jual-beli hak milik atas tanah. Pendaftaran jual-beli tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota harus mensyaratkan adanya jual-beli yang dibuktikan dengan adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak cukup dengan akta di bawah tangan²¹

c. Mediasi

Mediasi atau perantaraan merupakan negosiasi tambahan, tapi dengan mediator atau perantara sebagai pihak yang aktif, mempunyai wewenang, dan memang diharapkan, untuk mengajukan proposalnya sendiri dan menafsirkan, juga menyerahkan, masing-masing proposal satu pihak pada pihak lain.²²

²⁰ Ardiles Eric Panget, *Penyelesaian hak atas tanah Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda*, Jurnal Lex Administratum, Vol.I/No.3/Jul-Sept/2013, hal 43.

²¹Urip Santoso, *tanah hak milik*, <http://www.jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/95> , diakses pada tanggal 27 Oktober 2023.

²² J.G Merrills dan Fauzan, Akhmad, *Penyelesaian Sengketa Internasional* (Bandung : Trasis, 1986) hal. 21.

d. Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi

Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (Kantah Kabupaten Bekasi) merupakan kantor pemerintahan di bidang pertanahan di Kabupaten Bekasi. Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi:

- 1) Perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
- 2) Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- 3) Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- 4) Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;

- 5) Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
- 6) Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang terdiri atas:

- 1) Staf Ahli Bidang Hukum Agraria dan Masyarakat Adat;
- 2) Staf Ahli Bidang Reformasi Birokrasi;
- 3) Staf Ahli Bidang Partisipasi Masyarakat dan Pemerintah Daerah;
- 4) Staf Ahli Bidang Pengembangan Kawasan;
- 5) Staf Ahli Bidang Teknologi Informasi;
- 6) Inspektorat Jenderal;
- 7) Sekretariat Jenderal;
- 8) Direktorat Jenderal Tata Ruang;
- 9) Direktorat Jenderal Survei dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang;
- 10) Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah;
- 11) Direktorat Jenderal Penataan Agraria;
- 12) Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan;
- 13) Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang;
- 14) Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan;
- 15) Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia;

- 16) Pusat Pengembangan dan Standarisasi Kebijakan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan;
- 17) Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan;
- 18) Sekolah Tinggi Pertanahan Negara;
- 19) Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
- 20) Kantor Pertanahan.

Sedangkan sesuai Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi:

- 1) Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- 2) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- 3) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- 4) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- 5) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- 6) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- 7) Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;

- 8) Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- 9) Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- 10) Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- 11) Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian skripsi ini menggunakan jenis penelitian Hukum Empiris. Menurut Soetandyo Wingjosoebroto, yaitu penelitian berupa studi yuridis empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan bekerjanya hukum dalam masyarakat.²³ Objek kajian dalam penelitian empiris adalah fakta sosial. Penelitian lapangan atau yang biasa disebut dengan penelitian empiris ini bertujuan untuk mempelajari secara intensif latar belakang keadaan sekarang, dan interaksi sosial suatu unit sosial,

²³ Bambang Songgono, *Metodologi Penelitian Hukum*, cet. 15, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1998), hal.12.

individu, dan kelompok, lembaga atau masyarakat.²⁴

2. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan penelitian dalam penelitian skripsi ini, antara lain:

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan sebagai salah satu pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti dengan menelaah peraturan perundang-undangan.²⁵ yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Yang dimaksud dengan pendekatan konseptual adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan- pandangan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.²⁶

Pendekatan ini digunakan untuk mencermati dan melakukan kajian konsep atau gagasan hukum tentang pengaturan doktrin *Passing Off* dalam perlindungan Merek Terkenal, karena peraturan yang ada saat ini belum secara tegas memberi perlindungan kepada Merek Terkenal dari *Passing Off*.

²⁴ Abu Achmadi dan Cholid Narbuko, *Metode Penelitian*, cet. 13, (Jakarta : Bumi Aksara, 2008), hal. 46.

²⁵ Ibid.

²⁶ Ibid.

c. Pendekatan Sosiologi Hukum

Sebuah metode penelitian sosial atau hukum akan mengikuti paradigma hukum apa yang dipakai. Jika pokok persoalan sosial atau hukum dikonsepsikan dan dikaji dengan menggunakan paradigma hukum normatif atau *law in books*, maka metode penelitiannya yang relevan adalah metode penelitian hukum doktriner, yang berbasis pada undang-undang.

Sementara jika hukum dikonsepsikan atau dikaji dengan menggunakan paradigma sosiologis (hukum), yang menyatakan hukum adalah bagian dari gejala social dalam masyarakat atau *law in action*, maka metode penelitian hukum non- doktriner atau sosiologis (hukum), yang berangkat dari fakta-fakta empirik tentang hukum. Pendek kata, sosiologi hukum itu mengkaji hubungan antara hukum dan masyarakat. Ada perbedaan yang jelas antara antara kajian hukum normatif/ dogmatis dengan kajian sosiologi hukum. Hal ini bisa dilihat dari bagan berikut.²⁷

3. Jenis Data Penelitian

Jenis data penelitian dalam skripsi ini ada 2 (dua), yaitu: Data Primer, dan Data Sekunder atau biasa disebut dengan Sumber Bahan Hukum.

²⁷ Umar Sholahudin, sosiologi, 2022. "Pendekatan Sosiologi Hukum Dalam Memahami Konflik Agraria". Universitas Muhammadiyah Surabaya.

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang peneliti ambil langsung di dalam lapangan, dimana peneliti melakukan studi lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

b. Data Sekunder (Sumber Bahan Hukum)

Data sekunder merupakan data yang peneliti ambil berdasarkan studi kepustakaan untuk mendukung studi lapangan yang peneliti lakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Adapun data sekunder atau sumber bahan hukum tersebut, antara lain:

1) Sumber Bahan Hukum Primer

Sumber bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRIT 1945).
- b. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

2) Sumber Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, berupa putusan pengadilan, buku-buku, pendapat para ahli, perundang-undangan, jurnal hukum, artikel hukum. Data penting sebagai pedoman (buku)

3) Sumber Bahan Hukum Tersier

Sumber bahan hukum tersier, yaitu berupa komplementer untuk bahan hukum sekunder dan tersier contohnya adalah Kamus Hukum, Indeks, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan Bibliografi.

4. Teknik Pengumpulan Data Penelitian

Dalam penelitian hukum empiris, teknik pengumpulan data terdapat 3 (tiga) teknik yang dapat digunakan, baik gunakan secara sendiri-sendiri maupun digunakan secara bersama-sama sekaligus. Ketiga Teknik tersebut adalah wawancara, Observasi dan Dokumentasi.²⁸

a. Wawancara

Wawancara adalah melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk mendapat informasi.²⁹ Wawancara merupakan salah satu Teknik yang sering dan paling lazim digunakan dalam penelitian hukum empiris. Karna tanpa wawancara, peneliti akan kehilangan informasi yang hanya diperoleh dengan dalam bertanya secara langsung oleh responden atau narasumber.

b. Observasi

Adalah mengemukakan observasi merupakan sebuah pengamatan secara langsung terhadap suatu objek yang ada di lingkungan baik itu

²⁸ Ibid

²⁹ Ibid

yang sedang berlangsung atau masih dalam tahap yang meliputi berbagai aktivitas perhatian terhadap suatu kajian objek yang menggunakan pengindraan. Dan merupakan dari suatu tindakan yang dilakukan secara sengaja atau sadar dan juga sesuai urutan.³⁰

c. Dokumentasi

Studi dokumen merupakan pengumpulan data dengan cara menggunakan dan mempelajari dokumentasi atau dokumen yang berupa arsip-arsip catatan, maupun tabel, tempat yang dijadikan penelitian, dimana dengan dokumen yang ada akan memberikan gambaran yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti.

5. Teknik Analisis Data Penelitian

Analisi data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian terhadap hasil pengolahan data. Adapun analisis data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini menggunakan sifat deskriptif, yaitu peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan peneliti.

Serta menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

³⁰. Uswatun Khasanah, *Pengantar Mikroteaching*, cet.1, (Yogyakarta : CV Budi Utama, 2020), hal. 25.

1. Alur Pikir Penelitian

Berikut merupakan alur pikir penelitian skripsi ini yang peneliti jabarkan menurut bagan.

Bagan 1.1 Alur Pikir Penelitian



F. Sistematika Penelitian

Untuk mendapatkan pemahaman yang terarah komperhensif dalam pembahasan masalah ini, peneliti merumuskan sistematika penelitian dalam lima bab yang terdiri dari sub-sub bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab Pendahuluan terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori dan

kerangka konseptual, metode penelitian, sistematika penelitian.

**BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENYELESAIAN
SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
MEDIASI**

Pada bab ini membahas tentang tinjauan umum tentang penyelesaian sengketa dan tinjauan umum tentang tanah.

BAB III KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI

Pada bab ini akan membahas tentang studi meliputi lokasi, sejarah, struktur, kedudukan, dan kewenangan.

**BAB IV ANALISIS YURIDIS PROSES PENYELESAIAN
SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI
MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
BEKASI**

Pada bab ini akan membahas analisa yuridis meliputi rumusan masalah pertama, rumusan masalah kedua, dan rumusan masalah ketiga.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini peneliti akan menarik kesimpulan dan saran apa saja yang dapat diambil dari judul skripsi ini.