

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar belakang Masalah

Tanah adalah anugerah alam yang vital, esensial bagi kelangsungan hidup dan kesejahteraan manusia. Bagi Indonesia, tanah adalah harta karun suci, yang merupakan berkah ilahi sekaligus aset nasional. Hubungan kita dengan tanah tak lekang oleh waktu, menawarkan sumber daya, penghidupan, dan identitas budaya. Melestarikan dan menghormati sumber daya berharga ini sangat penting bagi kesejahteraan generasi mendatang.

Tanah memiliki makna ekonomi, spiritual, dan lingkungan yang mendalam. Lahan menyediakan sumber daya penting bagi penghidupan, mendukung pembangunan permukiman, serta memiliki nilai budaya dan sakral. Selain itu, lahan menopang ekosistem dan menawarkan hubungan yang langgeng dengan leluhur kita, mengingatkan kita akan hubungan vital antara alam dan keberadaan manusia.<sup>1</sup> Masalah tanah cukup umum dan sering menimbulkan sengketa hukum.

Masalah tanah biasanya muncul akibat adanya kesenjangan yang terus-menerus antara kondisi tanah ideal yang diinginkan masyarakat dengan kenyataan tanah yang ada dan seringkali sulit diatasi.<sup>2</sup> Masalah tanah melibatkan konflik dan perselisihan yang berkelanjutan atas alokasi,

---

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

<sup>2</sup> Bambang Sutyoso, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Yogyakarta: Gama Media, 2008), hlm. 2)

kepemilikan, dan penggunaan sumber daya tanah.<sup>3</sup> Masalah tanah dewasa ini semakin kompleks, melibatkan faktor ekonomi, sosial, dan budaya yang memerlukan pemahaman mendalam dan solusi multifaset untuk mengatasi tantangan yang berkembang secara efektif.

Secara umum, penting untuk mengakui bahwa hak-hak individu atas tanah harus dihormati; namun, hak-hak ini pada dasarnya berakar pada konteks kepentingan nasional yang lebih luas. Gagasan kebersamaan menggarisbawahi pentingnya menyatukan hak-hak pribadi dengan kebaikan kolektif bangsa. Perspektif ini menekankan bahwa meskipun tuntutan individu penting, pengejaran kepentingan publik dan kemajuan nasional harus diutamakan. Dalam kerangka ini, menyeimbangkan kebebasan pribadi dengan kebutuhan bangsa menjamin pembangunan berkelanjutan, harmoni sosial, dan kemajuan kolektif masyarakat secara keseluruhan.<sup>4</sup>

Permasalahan pertanahan merupakan permasalahan yang berulang dan selalu ada seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, peningkatan pembangunan, dan perluasan akses bagi berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal untuk berbagai tujuan.<sup>5</sup> Sengketa pertanahan timbul karena tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting sebagai bukti

---

<sup>3</sup> Jamil Anshari, *Mengungkap Permasalahan Pertanahan di Propinsi Sumatera Utara*, Makalah pada Kuliah Bedah Kasus Hukum pada Fakultas Hukum UNPAB Medan, 27-6-2003, hlm. 1.

<sup>4</sup> Andi Sitti Saidah Nurfaradiba, dkk. 2018. *Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Sesuai Dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016*. Nagari Law Review. Volume 1 No 2. April 2008. Hlm. 160.

<sup>5</sup> Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, (Bogor: Ghalia Indonesia; 2010), Hlm. 2

kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Tanah berfungsi dalam rangka keutuhan negara dan menjadi modal dasar untuk mencapai kesejahteraan sebesar-besarnya bagi rakyat. Oleh karena itu permasalahan di bidang pertanahan, dituntut agar dapat dikelola secara optimal, sehingga masing-masing kepentingan dapat diakomodir secara proposional sebagai cerminan dari cita-cita pembangunan nasional di segala lini.<sup>6</sup>

Pada prinsipnya, opsi penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan dalam dua langkah. Perkembangan proses penyelesaian sengketa melalui litigasi di pengadilan dan selanjutnya proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama di luar pengadilan (*non-litigasi*). Proses *litigasi* ini tidak mempertimbangkan kepentingan bersama, cenderung menimbulkan permasalahan baru, dan berujung pada pertentangan kesepakatan yang lambat dalam penyelesaiannya. Sebaliknya, prosedur di luar pengadilan (*non-litigasi*) menciptakan kesepakatan yang mewakili “*win-win solution*”, menghindari tertundanya proses penyelesaian karena permasalahan prosedural dan administratif, memberikan kejelasan menyeluruh, dan memberikan hasil yang menguntungkan serta mempertahankan hubungan baik antara para pihak.<sup>7</sup>

Permasalahan pertanahan merupakan permasalahan yang sangat kompleks dan sensitif yang mempengaruhi banyak aspek kehidupan, termasuk masyarakat, ekonomi, politik, dan psikologi. Oleh karena itu, dalam

---

<sup>6</sup> Pahlefi, Analisis *Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Agraria*, “Majalah Hukum Forum Akademika, Vol.25/Mar/2014, Hlm.137

<sup>7</sup> Felix MT. Sitorus, *Lingkup Agraria dalam Menuju Keadilan Agraria*, (Bandung:Yayasan Akatiga,2002). Hlm. 11

penyelesaian permasalahan pertanahan perlu memperhatikan tidak hanya aspek hukum saja, namun juga permasalahan *financial*. Berbagai aspek kehidupan lainnya juga harus mendapat perhatian agar penyelesaian masalah ini tidak menimbulkan keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat. Munculnya berbagai permasalahan pertanahan membuktikan bahwa penggunaan, pengelolaan dan kepemilikan tanah di negara kita tidak diatur secara tertib. Masih banyak terjadi tumpang tindih penggunaan lahan untuk berbagai tujuan yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

Pengaduan pertanahan pada dasarnya ialah sebuah fenomena yang mempertanyakan kebenaran hukum pertanahan. Hal ini dapat berupa hasil tanah, sejarah perolehan tanah, pengelolaan, kepemilikan, penggunaan dan penikmatan tanah, pembebasan tanah, dan lain-lain. Semua keraguan mengenai masalah ini harus diklarifikasi sepenuhnya. Ketika permasalahan tersebut berada pada bidang pertanahan dan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan kehidupan dan kelangsungan hidup manusia karena keberadaannya maka berbagai solusi diambil untuk menyelesaikan permasalahan pertanahan tersebut. Salah satu pilihannya ialah penyelesaian sengketa alternatif atau proses non-litigasi.<sup>8</sup>

Tidak semua masalah yang ada penyelesaiannya harus melalui jalur persidangan atau pengadilan (*Litigasi*). Adapun peraturan yang mengatur terkait penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi sebagai berikut:

---

<sup>8</sup> Muh. Rizal Ramli, Kairuddin Karim, Muhammad Akbar Fhad Syahril; *Polemik Sengketa Hak Atas tanah*; Jurnal Litigasi; Vol. 9/No.1/Nov/2021. Hlm. 19

- a) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 mengatur mengenai Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- b) Keputusan Ketua Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2003.
- c) Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- d) Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Saat ini telah lahir dan hadir penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi (diluar pengadilan) melalui ATR/BPN. Hal ini juga telah diatur secara implisit dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur tata cara pelaksanaan mediasi di pengadilan, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berdasarkan Peraturan Nomor 21 Tahun 2020, mediasi adalah metode yang didasarkan pada negosiasi untuk menyelesaikan sengketa pertanahan. Proses ini dirancang untuk mendorong penyelesaian damai dan mengurangi proses hukum yang berlarut-larut. Mediasi difasilitasi oleh Kementerian Agraria, Badan Pertanahan Nasional, atau otoritas pertanahan berwenang lainnya. Peran mereka adalah membimbing para pihak yang terlibat menuju kesepakatan yang dapat diterima bersama, memastikan penyelesaian sengketa pertanahan secara efisien, adil, dan sesuai dengan kerangka hukum yang berlaku.

Menurut Maria S.W. Soemarjono: “Kasus-kasus konflik di bidang pertanahan tidak pernah surut bahkan cenderung semakin kompleks

cakupannya seiring dengan dinamika bidang ekonomi, sosial dan politik. Menyelesaikan permasalahan pertanahan baik melalui *litigasi* (pengadilan) maupun sengketa *non litigasi* (luar pengadilan berupa negosiasi, mediasi, arbitrase, mediasi).<sup>9</sup> Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur *litigasi* nampaknya memiliki sejumlah kelemahan dan memberikan hasil yang kurang memuaskan, sehingga menimbulkan anggapan di masyarakat bahwa lembaga peradilan belum optimal dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Akibatnya rasa keadilan dan kepastian hukum yang diharapkan masyarakat tidak terpenuhi dan timbul permasalahan baru yang dampaknya justru memperburuk keadaan yang ada.

Dalam penyelesaian kasus pertanahan di BPN dapat diselesaikan berdasarkan berbagai kriteria. Menurut Pasal 72 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011, suatu kasus pertanahan yang ditangani oleh BPN RI dianggap selesai apabila memenuhi kriteria penyelesaian sebagai berikut:

- a) Kriteria Satu (K 1) berupa penerbitan Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan pemberitahuan kepada semua pihak yang bersengketa.
- b) Kriteria Dua (K 2) berupa Penerbitan Surat Keputusan tentang pemberian hak atas tanah, pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan dalam buku tanah, atau perbuatan hukum lainnya sesuai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- c) Kriteria Tiga (K 3) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ditindaklanjuti mediasi oleh BPN sampai pada kesepakatan berdamai atau kesepakatan yang lain yang disetujui oleh para pihak.
- d) Kriteria Empat (K 4) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang intinya menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan akan melalui proses perkara di pengadilan, karena tidak adanya kesepakatan untuk berdamai.

---

<sup>9</sup> Maria S.W. Sumardjono et al., *Mediasi Sengketa Tanah*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 4

- e) Kriteria Lima (K 5) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan yang telah ditangani bukan termasuk kewenangan BPN dan dipersilakan untuk diselesaikan melalui instansi lain.

Kabupaten Sleman memiliki luas dari wilayah ialah 57.482 Ha atau 574,82 Km<sup>2</sup> atau sekitar 18% luas Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta 3.185,80 Km<sup>2</sup>, dengan jarak terjauh Utara – Selatan 32 Km, Timur – Barat 35 Km. Secara administratif terdiri 17 wilayah Kecamatan, 86 Desa, dan 1.212 Dusun. Pada pertengahan tahun 2024, jumlah penduduk Sleman sebanyak 1.118.353 jiwa, dengan jumlah kasus sengketa tanah yang terjadi di tahun 2024 berjumlah 4 kasus.<sup>10</sup> Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya sengketa pertanahan di Kabupaten Sleman berupa perampasan tanah, sengketa batas tanah, sengketa tanah antar ahli waris, pemalsuan sertifikat tanah, serta adanya sertifikat ganda dalam satu bidang tanah, dan masih banyak lagi faktor-faktor lainnya sehingga menimbulkan konflik di bidang pertanahan.<sup>11</sup>

Berdasarkan laporan Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), setidaknya akan terjadi 241 sengketa pertanahan di Indonesia pada tahun 2023. Konflik tersebut berdampak pada area seluas 638,2 ribu hektar dan berdampak pada 135,6 ribu kepala keluarga (KK). Jumlah sengketa pertanian pada tahun 2023 meningkat dibandingkan tahun 2022, namun jumlah wilayah konflik mengalami penurunan (grafik). Dalam laporan yang diterima Tim

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan Bapak Sigit Priyatno, S.Si., M.I.L. (Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan), pada Hari Kamis, 17 Oktober 2024

<sup>11</sup> Rani Utami, *Peranan Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Badan Pertanahan Nasional Sleman*, Vol 7, No 2 (2018).

Redaksi Catadata (15 Januari 2024), KPA menyatakan: Sebagian besar sengketa pertanian pada tahun 2023 terkait dengan proyek perkebunan (108 kasus), proyek real estate (44 kasus), pertambangan (32 kasus), dan proyek infrastruktur (30 kasus). sektor (17), pesisir dan pulau-pulau kecil (5), instalasi militer (5).<sup>12</sup> Dari jumlah kasus yang terjadi di Indonesia tidak terkecuali kasus -kasus sengketa tanah yang terjadi berasal dari wilayah Kabupaten Sleman.

Di Indonesia, khususnya di Kabupaten Sleman, keberadaan sertifikat tanah ganda merupakan masalah penting yang seringkali bersumber dari kesalahan pengukuran dan pemetaan tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Duplikasi tersebut dapat menimbulkan kebingungan yang signifikan terkait kepemilikan tanah, karena sertifikat berfungsi sebagai bukti resmi dan sah atas hak milik. Penerbitan duplikat dapat menimbulkan sengketa antara pemilik tanah, pihak berwenang, dan calon pembeli, sehingga mempersulit transaksi dan proses hukum pertanahan. Penanganan masalah ini memerlukan verifikasi yang cermat dan prosedur pendaftaran tanah yang lebih baik untuk memastikan keakuratan dan melindungi kepemilikan yang sah.

Menurut Boedi Harsono, Pendaftaran tanah merupakan fungsi fundamental pemerintah yang secara sistematis mengumpulkan, memproses, menyimpan, dan menyajikan data pertanahan yang terperinci. Proses ini

---

<sup>12</sup> Adi Ahdiat, *Jumlah Kasus Konflik Agraria Meningkat pada 2023* dikutip dari <https://databoks.katadata.co.id/ekonomi-makro/statistik/a99ab58a6556e3c/jumlah-kasus-konflik-agraria-meningkat-pada-2023>, di akses pada 23 oktober 2024

menjamin kepastian hukum dengan menetapkan hak kepemilikan dan batas-batas yang jelas. Selain itu, proses ini menyediakan dokumentasi dan bukti resmi yang penting untuk menyelesaikan sengketa, memfasilitasi transaksi, dan meningkatkan kepercayaan terhadap kegiatan terkait pertanahan di masyarakat.<sup>13</sup> Sertifikat ganda muncul terutama karena kepemilikan tanah yang tidak jelas, prosedur pendaftaran tanah yang tidak memadai, dan terbatasnya penerapan sistem komputerisasi canggih. Karena tanah melibatkan banyak pihak seperti pembeli, penjual, instansi pemerintah, dan badan hukum-masalah ini menyebabkan kebingungan dan sengketa, yang pada akhirnya menyebabkan penerbitan sertifikat yang saling bertentangan dan mempersulit proses pengelolaan tanah.

Sejak tahun 2019 di Sleman, permasalahan terkait sertifikat tanah ganda di desa-desa terutama diselesaikan melalui upaya mediasi yang dipimpin oleh kantor pertanahan daerah. Pendekatan ini telah memfasilitasi penyelesaian secara damai, memastikan penyelesaian sengketa kepemilikan tanah secara efisien dan transparan, sehingga meningkatkan kepercayaan masyarakat dan keakuratan catatan pertanahan. Sesuai dengan Pasal 43 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 bahwasanya:

*“Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif: a. Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa; atau b. perorangan atau lembaga atas inisiatif pihak yang bersengketa”*

---

<sup>13</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Mandar Maju*, Bandung, 1991, hal 22

Jika para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan melalui negosiasi atau mediasi, mereka memiliki pilihan untuk meningkatkan masalah dengan mengajukan gugatan resmi ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Tindakan hukum ini bertujuan agar pengadilan meninjau dan memverifikasi keabsahan sertifikat hak yang disengketakan, sehingga memastikan penyelesaian sengketa yang adil.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Implementasi Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di BPN Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020**”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas oleh penulis, maka penulis merumuskan permasalahan skripsi ini pada pokok permasalahan, adapun beberapa pokok masalah yang menjadi fokus dan titik pembahasan pada skripsi ini ialah sebagai berikut:

1. Bagaimana Implementasi Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di BPN Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020?
2. Apa faktor penghambat terhadap Implementasi Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di BPN Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan studi ini mengacu pada masalah yang telah disebutkan diatas yakni:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai implementasi mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di BPN Kabupaten Sleman berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 21 tahun 2020.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai faktor penghambat dari implementasi mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di BPN Kabupaten Sleman berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 21 tahun 2020.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil studi ini diharapkan dapat bermanfaat:

1. Secara Teoritis, studi ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan pemahaman bagi para pembaca terkait dengan Implementasi Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di BPN Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020.
2. Secara praktis, hasil studi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam bidang hukum perdata menyangkut Implementasi Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di BPN Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020.

## E. Orisinalitas Penelitian

Sejauh penelusuran peneliti, terdapat beberapa judul penelitian yang terdapat kemiripan dengan penelitian hukum yang dilakukan oleh penulis. Namun terdapat beberapa substansi yang tentunya berbeda dari penelitian yang dilakukan oleh penulis. Studi ini dilakukan dimaksud untuk menyempurnakan penelitian hukum yang lebih dahulu ada.

Adapun beberapa penelitian hukum yang memiliki keterkaitan atau kesamaan topik dengan penelitian hukum yang dilakukan oleh penulis, diantaranya :

No.	Nama Penulis & Judul	Bentuk & Tahun	Unsur Pembeda
1.	<u>Anggiat Makbul Tarihoran</u> (Universitas Islam Sumatera Utara), Analisa Penyelesaian Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha Oleh Masyarakat Melalui Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara	Tesis, Tahun 2024	Perbedaannya terdapat pada kajian penelitiannya, substansi dari objek studi ini membahas terkhusus dengan pengaturan hukum penyelesaian sengketa penguasaan lahan HGU oleh masyarakat secara mediasi dan bagaimana penyelesaian sengketa penguasaan HGU oleh masyarakat melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara

2.	<p><u>Ratna Sari Pratiwi,</u>  <u>Nanik Sutarni, M.</u>  <u>Fauzan Hidayat</u>  (Universitas Boyolali),  Pelaksanaan Mediasi Oleh Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali Dalam Penyelesaian Sengketa Waris</p>	<p>Jurnal Hukum,  Tahun 2021</p>	<p>Perbedaannya terdapat pada kajian penelitiannya, substansi dari objek studi ini membahas tentang Pelaksanaan mediasi oleh Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali dalam penyelesaian sengketa waris. Mengetahui kendala dalam pelaksanaan mediasi penyelesaian sengketa waris oleh Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali. Dan Mengetahui peran pihak ke 3 sebagai mediator.</p>
3.	<p><u>Ahmad Taufan</u>  <u>Alfattah,</u>  Penyelesaian Sengketa Perkara Turun Waris Melalui Mediasi Dalam Praktik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten</p>	<p>Skripsi, Tahun 2024</p>	<p>Perbedaannya terdapat pada kajian penelitiannya, mengkaji dan menganalisis penyelesaian sengketa turun waris melalui mediasi dan faktor-faktor yang menghambat dalam melakukan proses turun waris di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.</p>

## **F. Tinjauan Pustaka**

### **1. Tinjauan Umum Tentang Mediasi Pertanahan**

Mediasi adalah proses ketika dua orang atau lebih atau kelompok berselisih pendapat, dan mereka mencoba menyelesaikannya dengan berdiskusi dan bersepakat satu sama lain. Seseorang yang netral, disebut mediator, membantu mereka berdiskusi dan menemukan solusi, tetapi tidak memutuskan siapa yang benar atau salah.<sup>14</sup> Mediasi adalah cara untuk membantu orang menyelesaikan masalah atau perselisihan. Mediasi dibahas dalam banyak undang-undang dan peraturan, dan dapat digunakan dalam berbagai jenis perselisihan.<sup>15</sup> Regulasi tentang mediasi pertama kali diatur melalui rumusan Undang-undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Tetapi, Undang-undang ini tidak membahas prosedur pelaksanaan mediasi secara detail. Hingga pada tahun 2003.

Mahkamah Agung Indonesia telah menetapkan aturan tentang bagaimana seseorang dapat menyelesaikan masalah mereka secara damai dengan bantuan mediator seseorang yang membantu mereka berunding dan menemukan solusi yang adil. Aturan ini diperbarui pada tahun 2016 untuk memastikan semuanya berjalan lancar. Mediasi ibarat memiliki seorang penolong yang ramah yang membantu orang-orang berunding dan menyepakati solusi tanpa harus bertengkar. Dengan cara ini, setiap orang dapat memperoleh bantuan dari pengadilan dengan mudah, cepat, dan tanpa mengeluarkan biaya yang terlalu besar. Tujuannya adalah

---

<sup>14</sup> Rahmadi, T. (2010). *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada.

<sup>15</sup> Asmawati. (2004). *Mediasi Salah Satu Cara dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jurnal Ilmu Hukum, Maret 2004

untuk memperbaiki sistem peradilan agar semua orang dapat memperoleh bantuan yang adil saat mereka membutuhkannya.

Mediasi yang difasilitasi oleh kantor pertanahan menghadirkan solusi praktis dan efisien untuk menyelesaikan sengketa tanah. Dengan mengedepankan komunikasi dan negosiasi yang terbuka, mediasi membantu para pihak mencapai kesepakatan yang dapat diterima bersama tanpa harus melalui proses hukum yang panjang dan mahal. Pendekatan ini secara signifikan mengurangi biaya, penundaan, dan kerumitan yang sering dikaitkan dengan litigasi tradisional. Selain itu, mediasi memastikan penyelesaian yang adil dan setara, sehingga membina hubungan yang lebih baik di antara para pemangku kepentingan. Secara keseluruhan, mediasi yang dimediasi oleh kantor pertanahan menawarkan alternatif berharga yang menguntungkan semua pihak yang terlibat dengan memberikan hasil yang tepat waktu dan adil.<sup>16</sup>

## **2. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah**

Hak-hak yang bersengketa berawal dari perasaan tidak puas ketika salah satu pihak merasakan pengabaian atau perlakuan tidak adil. Perasaan tersebut seringkali berujung pada konflik, perselisihan, dan pertengkaran, karena individu-individu kesulitan untuk menyelaraskan perspektif, kepentingan, atau nilai-nilai yang berbeda. Pada akhirnya, perselisihan ini menyoroti pentingnya komunikasi dan pemahaman dalam menyelesaikan

---

<sup>16</sup> Gautama, S. (1996). *Aneka Hukum Arbitrase Kearah Indonesia Yang Baru*. Bandung: Citra Aditya Bakti

konflik.<sup>17</sup> Prinsip-prinsip yang saling bertentangan seringkali berujung pada sengketa, karena para pihak—baik individu maupun badan usaha—berjuang untuk menyelesaikan perselisihan hak atas tanah. Konflik ini biasanya melibatkan pengajuan keberatan dan tuntutan, dengan masing-masing pihak menegaskan klaim mereka. Sengketa semacam ini dapat menjadi rumit, membutuhkan negosiasi, intervensi hukum, atau mediasi untuk mencapai penyelesaian yang adil.

Sengketa lahan di Indonesia seringkali muncul akibat konflik kepentingan antar berbagai pihak, sehingga menimbulkan tantangan yang kompleks. Untuk menyelesaikan masalah ini secara efektif, penting untuk menerapkan penyelesaian yang adil dan berimbang yang mengedepankan kepastian hukum, sesuai dengan Undang-Undang Nomor. Langkah-langkah tersebut membantu menjaga keharmonisan sosial dan memastikan pemanfaatan lahan yang adil bagi semua pemangku kepentingan. Menurut ahli Rusmadi Murad, definisi sengketa tanah yakni sebagai sengketa hak atas tanah, yakni:

*“Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku”.*<sup>18</sup> Menurut Awaludin S.H, *Sengketa tanah biasanya muncul dari tindakan hukum atau peristiwa yang berkaitan dengan kepemilikan, batas wilayah, atau hak guna lahan. Memahami hukum dan peraturan pertanahan secara menyeluruh sangatlah penting untuk*

---

<sup>17</sup> Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2014, Jakarta: Gramedia.

<sup>18</sup> Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, Hal. 22.

*mencegah kesalahpahaman dan konflik. Dengan memahami prosedur hukum dan hak milik dengan baik, setiap individu dapat menghindari sengketa yang merugikan dan komplikasi hukum, serta memastikan penguasaan tanah yang damai dan aman bagi semua pihak yang terlibat”.*

### **3. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan**

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur litigasi atau melalui pengadilan dilakukan dengan dua cara, yakni:

a. Melalui Pengadilan Negeri ( Perdata )

Jika tidak terselesaikan melalui musyawarah, para pihak dapat mengajukan sengketa tanah, termasuk masalah kepemilikan atau hak, ke Pengadilan Negeri sebagai upaya terakhir. Langkah hukum ini memastikan penyelesaian konflik secara adil dan resmi, menyediakan jalur formal untuk penyelesaian ketika kesepakatan damai tidak dapat dicapai melalui negosiasi.

b. Melalui Pengadilan Tata Usaha

Penyelesaian melalui Tata Usaha Negara melibatkan keputusan tertulis yang dikeluarkan oleh lembaga atau pejabat, yang menetapkan tindakan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses ini bertujuan untuk menyelesaikan sengketa administratif secara efisien, memastikan keadilan dan kejelasan dalam tata kelola pemerintahan. Proses ini memainkan peran penting dalam menjaga ketertiban dan menegakkan standar hukum dalam sistem administrasi:

1. Konkrit, artinya Keputusan tersebut berkaitan dengan masalah konkret dan spesifik yang memerlukan pertimbangan cermat dan analisis matang sebelum mencapai suatu kesimpulan..

2. Individual, artinya Keputusan tersebut berkaitan dengan masalah konkret dan spesifik yang memerlukan pertimbangan cermat dan analisis matang sebelum mencapai suatu kesimpulan.

3. Final, artinya Perjanjian yang mengikat secara hukum bagi individu atau organisasi memastikan komitmen dan kewajiban yang dapat ditegakkan.

Sengketa Tata Usaha Negara diselesaikan dengan dua cara, yakni:

a. Melalui Upaya Administrasi

Individu atau badan yang tidak puas terhadap keputusan Tata Usaha Negara mempunyai hak untuk secara formal menentang keputusan tersebut melalui jalur hukum atau prosedural yang ditentukan dan tersedia dalam kerangka tata usaha.

b. Melalui Gugatan

Pihak-pihak yang berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak, yakni :

1) Penggugat, yakni Seseorang atau badan yang dirugikan oleh suatu keputusan administratif negara yang dikeluarkan oleh otoritas pusat atau daerah dapat menempuh jalur hukum, dengan menentang keputusan tersebut melalui jalur

administratif atau peradilan yang tepat guna memperoleh keadilan dan ganti rugi.

2) Tergugat, yakni Otoritas atau lembaga pemerintah, yang diberi wewenang untuk membuat keputusan dan mengeluarkan arahan berdasarkan kewenangan yang didelegasikan atau melekat, memastikan berfungsinya proses administratif dan hukum dengan baik.<sup>19</sup>

Pengadilan sering kali merupakan lembaga yang birokratis, memakan waktu, dan mahal yang dapat menghambat keadilan karena prosedurnya yang rumit dan prosesnya yang panjang.<sup>20</sup>

Pengadilan bertujuan untuk menyelesaikan perselisihan secara cepat dan berbiaya rendah, tetapi tantangan praktis sering kali menghambat tercapainya penyelesaian yang cepat, sehingga diperlukan upaya berkelanjutan untuk meningkatkan efisiensi dan aksesibilitas bagi semua pihak yang terlibat.<sup>21</sup>

Proses penyelesaian sengketa yang lambat dan rumit secara signifikan merugikan para pencari keadilan dengan menunda hasil yang adil dan memicu frustrasi. Proses ini juga meningkatkan biaya ekonomi bagi semua pihak yang terlibat, menguras sumber daya berharga, dan merenggangkan

---

<sup>19</sup> Supratman, "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung, Jurnal Ilmu Hukum Acara Perdata, Vol. 1, No. 6 (Agustus 2015)

<sup>20</sup> Sunarno, "Praktek ADR (Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan) dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah", Jurnal Media Hukum, Vol. 13, No. 1 (2006), Yogyakarta: FH UMY)

<sup>21</sup> M. Faiz Mufisi, "Alternatif Penyelesaian Sengketa menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa", Jurnal Ilmu Hukum Syiar Hukum, Vol. 8, No. 3 (November 2005).

hubungan yang seharusnya dapat dipertahankan secara damai. Oleh karena itu, penerapan metode penyelesaian yang cepat dan terjangkau sangat penting untuk memastikan keadilan yang mudah diakses, efektif, dan adil bagi semua orang.<sup>22</sup>

#### **4. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa**

##### **a. Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi**

*Litigasi* adalah proses hukum formal yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa antar pihak melalui sistem peradilan. Dalam proses ini, masing-masing pihak menyajikan bukti dan argumen mereka di hadapan pengadilan. Hakim kemudian akan memeriksa kasus tersebut dengan saksama, mendengarkan kesaksian, dan mengevaluasi hukum yang relevan. Pada akhirnya, hakim akan mengeluarkan keputusan yang menentukan hasilnya, menyatakan pihak mana yang menang dan memberikan resolusi yang mengikat atas konflik tersebut.<sup>23</sup>

Prosedur penyelesaian sengketa tradisional seringkali lambat, mahal, dan sangat konfrontatif, sehingga membebani semua pihak yang terlibat. Akibatnya, banyak individu dan organisasi kini lebih memilih *Alternative Dispute Resolution*

---

<sup>22</sup> Ellydar Chaidir, "Desentralisasi Pengelolaan Sumber Daya Alam dalam Perpektif Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol. 7, No. 14 (2000), Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia

<sup>23</sup> Nurmaningsih amriani, *Mediasi alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada : Jakarta, 2012, hlm. 35

(ADR), yang menawarkan pendekatan yang lebih cepat, lebih hemat biaya, dan kooperatif dalam menyelesaikan konflik. ADR mendorong saling pengertian dan solusi yang efisien di luar sistem pengadilan yang panjang.<sup>24</sup>

#### **b. Penyelesaian Sengketa Melalui Non Litigasi**

*Alternative Dispute Resolution* (ADR), yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, menyediakan cara praktis dan efisien di luar sistem peradilan tradisional untuk menyelesaikan perselisihan melalui kesepakatan bersama. Berasal dari Amerika Serikat, metode ADR seperti mediasi dan arbitrase bertujuan untuk mengatasi permasalahan umum seperti proses yang panjang, biaya tinggi, dan kerumitan prosedural yang sering dikaitkan dengan litigasi formal. Dengan mendorong para pihak untuk berkolaborasi dan menemukan titik temu, ADR mendorong penyelesaian yang lebih cepat, lebih hemat biaya, dan lebih sedikit konfrontatif. Pendekatan ini tidak hanya meringankan beban pengadilan tetapi juga memupuk hubungan yang

---

<sup>24</sup> Yahya Harahap, *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Sinar Grafika: Jakarta, 2008, hlm. 234

bersahabat, sehingga penyelesaian sengketa lebih mudah diakses dan efisien bagi semua pihak yang terlibat.<sup>25</sup>

Dengan gaya standar, banyak negara maju dan beberapa negara berkembang secara aktif berupaya memperluas dan mempromosikan metode penyelesaian sengketa alternatif (ADR). Tujuan utamanya adalah menempatkan ADR sebagai langkah awal yang diutamakan dalam menyelesaikan konflik, dengan menjadikan pengadilan sebagai pilihan terakhir hanya jika diperlukan. Pergeseran strategis ini bertujuan untuk mengurangi penumpukan perkara yang terus-menerus menyumbat sistem peradilan, sehingga meningkatkan efisiensi dan akses terhadap keadilan. Perdebatan yang sedang berlangsung menyoroti pentingnya memperluas opsi ADR, termasuk mediasi dan arbitrase, untuk menciptakan kerangka kerja penyelesaian sengketa yang lebih fleksibel, hemat biaya, dan tepat waktu bagi semua pihak yang terlibat.<sup>26</sup>

#### 1). Arbitrase

Arbitrase, menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, adalah metode penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan dengan melibatkan pihak ketiga yang tidak

---

<sup>25</sup> Maskur Hidayat, *Strategi & Taktik Mediasi Berdasarkan Perma No.1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*, PT Kharisma Putra Utama: Jakarta, 2016, hlm.8

<sup>26</sup> Buku Tanya Jawab Perma No.1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, 2008, hlm. 1

memihak, yang dikenal sebagai arbiter, yang mendengarkan kedua belah pihak dan memberikan keputusan yang mengikat, memberikan alternatif yang efisien dan pribadi terhadap proses peradilan tradisional.<sup>27</sup>

Arbitrase adalah metode penyelesaian sengketa yang banyak digunakan dan menawarkan keputusan final dan mengikat di luar sistem peradilan tradisional. Proses ini, yang berakar pada berbagai tradisi linguistik, melibatkan penunjukan seorang arbiter netral yang mendengarkan kedua belah pihak dan membuat keputusan yang tidak memihak. Arbitrase berfungsi sebagai alternatif yang efektif ketika negosiasi antar pihak gagal, menyediakan cara yang lebih cepat dan fleksibel untuk menyelesaikan konflik. Dengan memilih arbitrase, individu dan organisasi dapat menghindari prosedur pengadilan yang seringkali panjang dan mahal, sehingga memastikan penyelesaian sengketa mereka lebih efisien dan rahasia.

## 2). Negosiasi

Menurut Fucher dan Ury, Negosiasi adalah proses komunikasi dua arah yang bertujuan mencapai kesepakatan

---

<sup>27</sup> Susanti adi Nugroho, *Penyelesaian Sengketa arbitrase Dan Penerapan Hukumnya*, Kencana: Jakarta, 2017, hlm. 73.

yang saling menguntungkan. Negosiasi melibatkan interaksi dinamis di mana kedua belah pihak berbagi perspektif, mendengarkan dengan saksama, dan bekerja sama untuk menyelesaikan masalah. Dengan terlibat dalam dialog terbuka dan memahami kepentingan masing-masing, para negosiator dapat menemukan titik temu. Sebagaimana dijelaskan oleh para ahli, negosiasi yang efektif mendorong kerja sama dan menciptakan solusi yang memenuhi kebutuhan semua pihak yang terlibat.<sup>28</sup>

### 3). Mediasi

Mediasi adalah proses di mana pihak ketiga yang terampil turun tangan untuk memandu dan memfasilitasi negosiasi antara pihak-pihak yang berkonflik. Peran mereka adalah membantu mengoordinasikan upaya, menumbuhkan pemahaman, dan pada akhirnya meningkatkan efektivitas penyelesaian sengketa secara damai dan konstruktif.<sup>29</sup> Mediasi adalah metode penyelesaian perselisihan yang tenang dan penuh hormat, di mana seorang mediator netral memandu percakapan. Proses ini mendorong semua pihak untuk berbagi perspektif secara terbuka dan mendengarkan pendapat satu sama lain dengan saksama. Melalui dialog yang konstruktif

---

<sup>28</sup> Susanti adi Nugroho, *Mediasi Sebagai alternative Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia: Jakarta, 2009, hlm. 21.

<sup>29</sup> *Ibid*, hal 21.

dan saling pengertian, para pihak bertujuan untuk menemukan solusi yang adil dan disepakati, yang mendorong kerja sama dan memulihkan keharmonisan.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Pada Studi ini menggunakan jenis penelitian ialah Yuridis Empiris. Jenis penelitian yuridis empiris merupakan suatu metode untuk memperdalam dan memperluas obyek kajian yang diteliti, hal ini dikarenakan dalam studi ini akan diketahui cara kerja hukum di tengah – tengah masyarakat dan hukum berinteraksi dengan masyarakat. Dengan demikian maka studi ini selain akan dikaji secara teori dalam buku (*law in book*) juga akan dikaji bagaimana yang terjadi di masyarakat (*law in action*).<sup>30</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

Dalam studi ini pendekatan yang dilakukan oleh penulis ialah dengan pendekatan secara yuridis empiris. Yakni dengan cara melakukan analisa terhadap suatu kasus hukum mengenai masalah yang diteliti. Tujuannya agar dapat merekonstruksikan secara sistematis dan obyektif dengan cara mengumpulkan data dan bahan hukum, mengevaluasinya, dan

---

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, *Pendekatan Sosiologi Hukum*, Jakarta: Bina Aksara, 1988, hlm.9.

mensintesis data-data yang diperoleh dalam rangka menegakkan fakta dan memperoleh kesimpulan yang kuat.

a. Pendekatan Yuridis Sosiologis

Pendekatan yuridis sosiologis ialah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata”.<sup>31</sup> Pendekatan yuridis sosiologis ialah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya yakni mengetahui proses pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang ada di BPN Kabupaten Sleman.

b. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua regulasi atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang akan diteliti, yakni penelitian terhadap norma-norma yang terdapat dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok – Pokok Agraria, Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan).

---

<sup>31</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosda Karya, 2008, hlm. 248).

### **3. Lokasi Penelitian**

Penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Jl. Dr. Radjimin, Paten, Tridadi, Kec. Sleman, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55514. Kampus Universitas Islam Indonesia Fakultas Hukum, dan Kantor Advokat Muhammad Iqbal, S.H Baturetno.

### **4. Subjek dan Objek penelitian**

Dalam Studi ini yang akan menjadi subjek penelitiannya yakni Kepala kantor BPN Kabupaten Sleman, Kasi Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, serta ahli atau akademisi Pertanahan bapak Masyhud Asy'ari, SH., M.Kn. Dan Advokat Muhammad Iqbal, S.H.

Objek penelitiannya yakni ialah berkaitan dengan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di BPN Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020.

### **5. Sumber Data Penelitian**

Dalam studi ini sumber data berasal dari data primer, yang dimaksud dengan data primer ialah bahan-bahan yang ditemukan di lapangan untuk dijadikan sebagai data utama. Selain itu penggunaan data sekunder juga digunakan yang didapat dari studi kepustakaan yang dapat berupa buku,

dokumen, laporan, arsip, dan literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti untuk menunjang kelengkapan data primer.

Adapun sumber data yang digunakan dalam studi ini, antarlain:

a. Data Primer

Data primer yakni data yang didapat langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas dengan melakukan wawancara terstruktur baik dengan para pihak yang berperkara maupun dengan informan yang berasal dari pihak mediator yang menangani perkara penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi pada BPN Kabupaten Sleman.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang digunakan yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yakni:

## 1). Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang bersifat otoritati yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer meliputi perundang-undangan, catatan-catatan, dan putusan-putusan hakim.<sup>32</sup> Dalam studi ini yang termasuk dalam bahan hukum primer ialah:

a). Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

b.) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

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

d.) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa

---

<sup>32</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2008, hlm. 141

## 2). Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder atau bahan hukum kedua yang merupakan pelengkap, meliputi buku-buku yang menjadi referensi yang relevan dengan tujuan studi ini.

## 3). Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier sebagai petunjuk dan penjelas dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dipandang perlu seperti buku-buku merek. Maupun Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Besar Bahasa Inggris.

## **6. Teknik Pengumpulan Data**

Data yang digunakan dalam penelitian, dikumpulkan melalui metode primer dan sekunder, berfungsi sebagai bahan penting untuk menjawab permasalahan penelitian. Data tersebut dikumpulkan menggunakan teknik khusus yang disesuaikan dengan tujuan penelitian, memastikan akurasi dan relevansi. Data yang diperoleh secara cermat ini menjadi dasar bagi analisis yang bermakna dan kesimpulan yang valid dalam setiap penelitian ilmiah:

### a. Wawancara

Data primer dikumpulkan langsung dari lapangan melalui metode seperti wawancara dan observasi. Wawancara tatap muka melibatkan

tanya jawab lisan, yang memungkinkan peneliti mengumpulkan wawasan detail dan informasi langsung. Pendekatan ini memastikan keakuratan, relevansi, dan kesesuaian data dengan kebutuhan spesifik penelitian.<sup>33</sup>

Wawancara dilakukan secara standar dan terbuka, dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dengan cermat. Pendekatan ini memungkinkan pewawancara untuk mengajukan pertanyaan lanjutan secara spontan seiring berjalannya percakapan. Tujuan utamanya adalah menciptakan lingkungan yang nyaman di mana informan merasa bebas untuk berbicara terbuka dan berbagi pemikiran mereka. Melalui metode ini, pewawancara mengumpulkan pernyataan dan wawasan berharga terkait topik yang diminati, memastikan pemahaman yang mendalam tentang pokok bahasan.<sup>34</sup>

Pada kesempatan studi ini, penulis mencari data dengan mewawancarai mediator penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang dilakukan di BPN Kabupaten Sleman.

#### b. Studi Dokumentasi

Untuk memperoleh data sekunder dalam studi ini dilakukan dengan cara mengkaji dan mempelajari bahan-bahan kepustakaan (*literature research*) yang berupa bahan hukum primer sekunder maupun tersier.

---

<sup>33</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2001, hlm. 81.

<sup>34</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen*, Bandung: Alfabeta, 2014, hlm. 384.

## **7. Analisis Data**

Studi ini menggunakan analisis data kualitatif yakni suatu metode yang dimulai dengan pengklasifikasian data, editing, serta penyajian hasil analisis dalam bentuk narasi dan pengambilan kesimpulan.

## **H. KERANGKA SKRIPSI**

Guna mempermudah pemahaman terhadap penelitian yang berjudul “Implementasi Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di BPN Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020” penulisan dan materi studi ini akan dibagi menjadi empat bab, yakni:

### **BAB I: PENDAHULUAN**

Pada Bab I ini, akan dibahas mengenai Latar Belakang Masalah yang menjadi dasar perlunya studi ini, Rumusan Masalah, serta Tujuan Penelitian yang dibagi menjadi dua kategori: Tujuan Umum dan Tujuan Khusus. Selain itu, bab ini juga mencakup Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian yang meliputi Jenis Penelitian, Sumber Data, Objek dan Pendekatan Penelitian, Alat Penelitian, serta Analisis Data Penelitian.

### **BAB II: TINJAUAN UMUM**

Bab II akan membahas Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah, Dan Teori Penyelesaian Sengketa Pertanahan Menurut Hukum Positif.

### **BAB III: HASIL PENELITIAN**

Bab III menyajikan hasil penelitian mengenai pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Penelitian ini mengkaji tingkat kepatuhan terhadap Peraturan Menteri No. 21/2020, menganalisis kesesuaian prosedur mediasi dengan peraturan nasional. Lebih lanjut, penelitian ini mengidentifikasi berbagai faktor yang menghambat efektivitas proses penyelesaian sengketa di BPN Sleman. Penelitian ini mengevaluasi kekuatan dan kelemahan praktik mediasi saat ini, dengan mengeksplorasi isu-isu seperti tantangan administratif, keterbatasan sumber daya, dan kerja sama para pemangku kepentingan. Secara keseluruhan, bab ini memberikan wawasan komprehensif mengenai aspek operasional mediasi sengketa pertanahan, yang bertujuan untuk meningkatkan praktik di masa mendatang dan mendorong mekanisme penyelesaian yang adil dan efisien di wilayah tersebut.

### **BAB IV: PENUTUP**

Bab IV akan menyajikan kesimpulan akhir yang disusun oleh peneliti berdasarkan hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya. Selain kesimpulan, bab ini juga akan memberikan saran-saran dari peneliti terkait topik yang dibahas dalam studi ini.