

## SKRIPSI

### TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN MEDIASI SENGKETA TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA MATARAM

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memenuhi persyaratan  
dalam memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1) pada  
Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Mataram



Oleh:

**LOKITA PURNAMASARI**

NIM: 2020F1A072

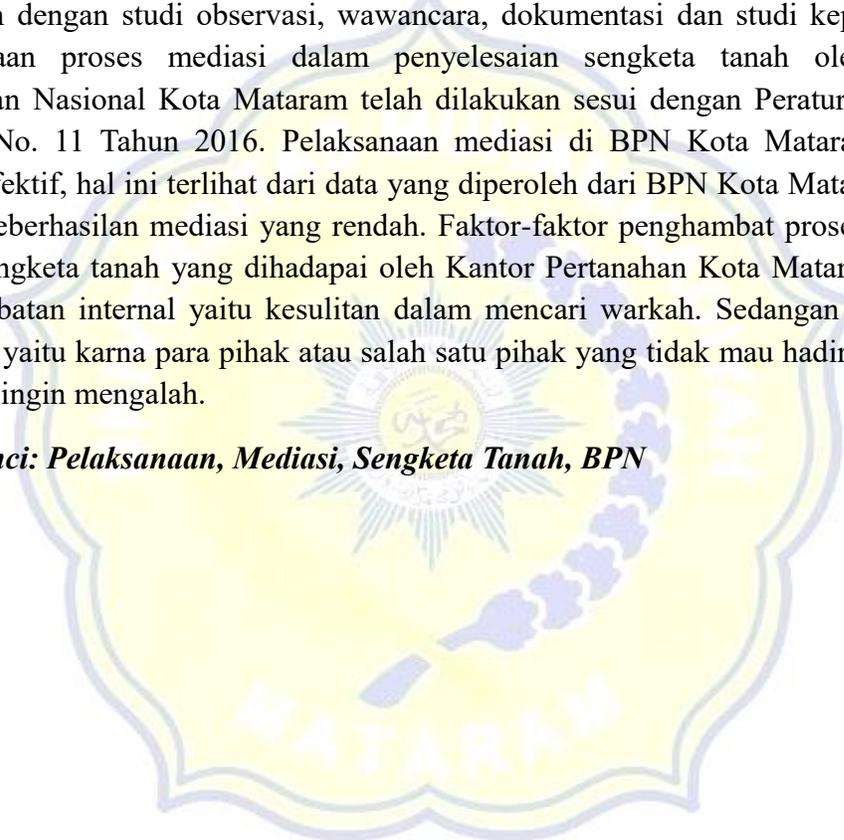
**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM**

**2024**

## ABSTRAK

Penelitian bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram dan untuk mengetahui apa saja faktor penghambat serta kelemahan dan kelebihan pelaksanaan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram. Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi observasi, wawancara, dokumentasi dan studi kepustakaan. Pelaksanaan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016. Pelaksanaan mediasi di BPN Kota Mataram dinilai kurang efektif, hal ini terlihat dari data yang diperoleh dari BPN Kota Mataram yaitu tingkat keberhasilan mediasi yang rendah. Faktor-faktor penghambat proses mediasi dalam sengketa tanah yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram terdiri dari hambatan internal yaitu kesulitan dalam mencari warkah. Sedangkan hambatan eksternal yaitu karena para pihak atau salah satu pihak yang tidak mau hadir dan tidak ada yang ingin mengalah.

***Kata Kunci: Pelaksanaan, Mediasi, Sengketa Tanah, BPN***



### ABSTRACT

*The research aims to analyze the application of the mediation process in resolving land disputes at the Mataram City National Land Agency office. Additionally, it aims to identify the factors that hinder the process and the strengths and weaknesses of its implementation at the said office. This study methodology employs normative legal research and empirical legal research. The research utilizes primary data and secondary data as its sources. Data-gathering strategies encompass the utilization of observation, interviews, documentation, and literature study. The implementation of the mediation process in resolving land disputes by the National Land Agency of Mataram City has been carried out by the Agrarian Ministerial Regulation No. 11 of 2016. The implementation of mediation at BPN Mataram City is considered less effective, as can be seen from the data obtained from BPN Mataram City, namely the low success rate of mediation. Factors inhibiting the mediation process in land disputes faced by the Mataram City Land Office consist of internal obstacles, namely difficulties in finding land records. External obstacles are due to the parties or one of the parties not being present and no one wanting to give in.*

**Keywords: Implementation, Mediation, Land Dispute, BPN**



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Mengingat Indonesia merupakan negara agraris, maka tanah berperan sangat penting bagi Masyarakat. Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi manusia selain sebagai tempat tinggal. Sengketa pertanahan sering kali muncul karena manusia sangat bergantung pada tanah. Kompleksitas konflik pertanahan yang terjadi belakangan ini semakin meningkat. Penyebabnya dapat disebabkan oleh faktor sosial, budaya, dan agama, selain faktor ekonomi yang ikut berperan. Timbulnya penegakan hukum mengenai kepemilikan tanah dimulai dengan adanya pengaduan dari salah satu pihak (baik individu maupun badan hukum) yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas, dan kepentingan tanah dengan harapan penyelesaiannya dapat dilakukan secara administratif sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>1</sup>

Sengketa pertanahan saat ini tidak bisa dihindari karena tingginya kebutuhan akan tanah namun terbatasnya lahan yang tersedia. Oleh karena itu diperlukan perbaikan dalam perencanaan dan pemanfaatan tanah guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat, terutama dalam hal kepastian hukum. Dengan demikian, pemerintah telah melakukan berbagai upaya, di antaranya

---

<sup>1</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991 hal. 22

adalah menyelesaikan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat agar tidak terjadi ancaman yang berpotensi merugikan masyarakat, seperti ketika lahan tidak dapat dikelola karena tanah tersebut dalam sengketa.<sup>2</sup>

Masalah pertanahan adalah isu yang rumit dan sensitif karena melibatkan berbagai aspek kehidupan, termasuk sosial, ekonomi, politik, dan psikologis, dan sebagainya. Oleh karena itu, untuk menyelesaikan permasalahan pertanahan tanpa menimbulkan ketegangan yang dapat membahayakan stabilitas sosial, kita harus mempertimbangkan berbagai aspek kehidupan lainnya selain aspek yuridis.<sup>3</sup>

Penyelesaian konflik pertanahan dapat dilakukan melalui dua metode, yakni penyelesaian konflik secara *litigasi* dan *non-litigasi*. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan, atau *litigasi*, merupakan salah satu opsi penyelesaian sengketa. Di sisi lain, penyelesaian melalui cara *non-litigasi* mengacu pada proses penyelesaian sengketa melalui cara-cara selain sistem hukum atau dengan menggunakan organisasi yang merekrut dalam penyelesaian konflik alternatif, termasuk mediasi, konsiliasi, negosiasi, dan konsultasi. Karena pendekatan (*non-litigasi*) memiliki beberapa manfaat, seperti proses penyelesaian yang lebih cepat, biaya yang lebih rendah, prosedur yang lebih sederhana, dan pilihan yang

---

<sup>2</sup> Ayu Merianda, “Upaya Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Ullauat di Kabupaten Kampar Guna Menjadi Keamanan Nasional” *Jurnal Analisis Hukum (JAH)*, Vol. 6, No. 1, 2023, hal. 104

<sup>3</sup> Viona Ipu, dkk, “Peran Camat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kecamatan Nanusa Kabupaten Kepulauan Talaud”, *Jurnal Governance*, Vol. 1, No. 2, 2021, hal. 2

lebih baik (*win-win solution*), pendekatan ini seringkali dijadikan sebagai alternatif terakhir. Dengan mempertimbangkan dengan matang, penyelesaian antara pihak yang berkonflik dapat memuaskan dan menguntungkan semua pihak, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Jalur (*non-litigai*) dalam bentuk penyelesaian melalui proses mediasi menjadi salah satu solusi alternatif untuk menyelesaikan sengketa<sup>4</sup>

Mediasi adalah metode penyelesaian konflik pertanahan yang efektif, mudah, dan murah dibandingkan dengan proses pengadilan. Mediator membantu kedua belah pihak yang berselisih menyelesaikan konflik mereka sampai keduanya mencapai kesepakatan untuk penyelesaian yang lebih cepat dan mudah.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintahan non-departemen yang diatur oleh Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006. Pasal (1) dari peraturan tersebut menyatakan bahwa BPN adalah lembaga pemerintahan non-departemen yang berada di bawah dan langsung bertanggung jawab kepada Presiden. Selain itu, Pasal (2) menetapkan bahwa BPN bertanggung jawab untuk melaksanakan fungsi-fungsi pemerintah di bidang pertanahan.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Krisna Harapah, *Hukum Acara Perdata*, PT Grafitri, Bandung, 2015, hal. 63

<sup>5</sup> Sri Wiwin Adam, *Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dalam Menerbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Gorontalo*, Universitas Negeri Gorontalo, 2011 hal. 2

Pentingnya mempromosikan mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa tanah perlu lebih diperkenalkan, terutama bagi masyarakat yang terlibat dalam perselisihan mengenai sengketa di bidang pertanahan. Penyelesaian konflik melalui mediasi dapat menjadi bagian yang dapat dimanfaatkan bagi masyarakat mengingat tugas-tugas yang harus dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pemanfaatan lembaga mediasi dapat menjadi pilihan yang tepat dalam menyelesaikan penyelesaian di bidang pertanahan, terutama karena orang Indonesia memiliki kemampuan untuk menyelesaikan masalah melalui musyawarah dan kesepakatan, sehingga lembaga mediasi dapat menjadi alternatif yang baik untuk penyelesaian sengketa pertanahan.

Ternyata hanya ada beberapa kasus yang dapat diselesaikan selama proses mediasi. Kantor Pertanahan Kota Mataram menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi masih jauh dari sempurna. Diharapkan implementasi mediasi di Kota Mataram akan memungkinkan penyelesaian sengketa tanah dengan kepastian hukum melalui proses yang lebih cepat, hemat biaya, dan efektif..

Bedasarkan latar belakang di atas, penulis berkeinginan untuk mengetahui lebih jauh tentang proses pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram maka penulis ini tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN MEDIASI SENGKETA TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA MATARAM”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti ingin mengangkat permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram?
2. Apa saja faktor penghambat dalam pelaksanaan proses mediasi penyelesaian sengketa tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional kota Mataram.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apa saja faktor penghambat serta kelemahan dan kelebihan pelaksanaan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional kota Mataram.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu:

1. Secara Akademis

Penelitian ini dilakukan guna menjadi syarat untuk menyelesaikan studi ditingkat sarjana satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

2. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam bentuk kontribusi intelektual terutama dalam bidang hukum pertanahan, serta bagi siapa pun yang berminat untuk memahami proses mediasi pertanahan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Mataram.

3. Secara Praktis

Untuk dapat menambah literasi pada perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram dan diharapkan dapat menjadi acuan bagi para pembaca atau peneliti selanjutnya.

## E. Keaslian Penelitian

<b>1</b>	<b>Judul Penelitian</b>
	<i>Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kota Pekanbaru Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan</i> Wahyu Rahmadhan (2022) <sup>6</sup>
	<b>Rumusan Masalah</b>
	1. Bagaimana pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Pekanbaru berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan? 2. Apa faktor penghambat pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Pekanbaru berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan?
	<b>Hasil Penelitian</b>
	Berdasarkan hasil penelitian, terlihat bahwa penerapan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kota Pekanbaru masih jauh dari ideal dan belum memenuhi harapan. Dapat disimpulkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru masih menghadapi berbagai kendala dalam menyelesaikan masalah pertanahan melalui mediasi. Proses mediasi untuk menyelesaikan konflik pertanahan di Kota Pekanbaru terkendala oleh beberapa faktor, seperti minimalnya partisipasi peserta, persetujuan terhadap hasil mediasi, dan keterbatasan serta kualitas sumber daya manusia.
	<b>Persamaan</b>
	Studi sebelumnya dan sekarang serupa, karena keduanya membahas penyelesaian sengketa tanah melalui Kantor Pertanahan Nasional.
<b>Perbedaan</b>	

<sup>6</sup> Wahyu Rahmadhan, *Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kota Pekanbaru Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2022

	<p>Penelitian sebelumnya tampaknya serupa dengan penelitian ini. Namun, penelitian sebelumnya berfokus pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Penyelesaian Kasus Pertanahan.</p>
2	<b>Judul Penelitian</b>
	<p><i>Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar</i> Muhammad Afdhal Sit (2021)<sup>7</sup></p>
	<b>Rumusan Masalah</b>
	<p>1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Berabung, Kecamatan Darussalam oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar?</p> <p>2. Bagaimanakah hasil penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar?</p>
	<b>Hasil Penelitian</b>
	<p>Berdasarkan hasil penelitian, Kantor Pertanahan Nasional Aceh Besar dapat merujuk pada kerangka hukum yang terdiri dari Pasal 2 dan 3 huruf n Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, serta Pasal 54 huruf c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Nasional. Dalam penyelesaian sengketa tanah di Desa Berabung, Kabupaten Aceh Besar, Kantor Pertanahan Aceh Besar telah menyusun Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan.</p>
	<b>Persamaan</b>
	<p>Penelitian terbaru dan penelitian sebelumnya sama-sama menitikberatkan pada analisis penyelesaian konflik di Badan Pertanahan Nasional, menunjukkan adanya konsistensi dalam tema penelitian yang dilakukan.</p>
	<b>Perbedaan</b>
<p>Perbedaan penelitian yang sebelumnya dengan yang sekarang yaitu terdapat pada rumusan masalah, penelitian sebelumnya menyelesaikan kasus sengketa di Desa dan metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif.</p>	

<sup>7</sup> Muhammad Afdhal Sit, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar*, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2021

<b>3</b>	<b>Judul Penelitian</b>
	<i>Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung (Tommy Is Yudistrio 2019)<sup>8</sup></i>
	<b>Rumusan Masalah</b>
	1. Bagaimana Prosedur penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung? 2. Bagaimanakah keberhasilan penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung?
	<b>Hasil Penelitian</b>
	Prosedur pelaksanaan mediasi dan penyelesaian perkara pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung telah dilaksanakan sesuai dengan Petunjuk Teknis Nomor 05/Juknis/D.V/2007 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016. Namun, data statistik kantor tersebut menunjukkan bahwa terdapat 14 perkara yang belum terselesaikan selama kurun waktu tahun 2016 sampai dengan tahun 2018. Oleh karena itu, mediator perlu meningkatkan kemampuan berkomunikasi dengan para pihak, karena dengan kemampuan berbicara sangat menentukan keberhasilan pada saat proses negosiasi antara pihak.
	<b>Persamaan</b>
	Penelitian yang sedang dilakukan dan penelitian sebelumnya memiliki kesamaan dalam fokusnya, yaitu membahas penyelesaian sengketa di Kantor Badan Pertanahan Nasional.
	<b>Perbedaan</b>
Perbedaan penelitian sebelumnya dengan yang sekarang adalah terdapat di rumusan masalah yaitu penelitian sebelumnya berfokus ke penyelesaian sengketa hak atas tanah dan metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif-empiris.	

<sup>8</sup> Tommy Is Yudistrio, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung*, Universitas Lampung, 2019

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016. Namun, pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Mataram masih belum optimal dan tidak sesuai dengan harapan. Hal ini dikarenakan masih banyaknya sengketa tanah yang belum terselesaikan melalui jalur mediasi. Dalam proses mediasi, terdapat tahapan-tahapan yang harus dilalui mulai dari pengaduan, penelaahan, pemanggilan, hingga upaya mediasi.
2. Faktor-faktor penghambat proses mediasi dalam sengketa tanah yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram terdiri dari hambatan internal yaitu kesulitan dalam mencari warkah. Sedangkan hambatan eksternal yaitu karena para pihak atau salah satu pihak yang tidak mau hadir dan tidak ada yang ingin mengalah.

## B. Saran

Terdapat beberapa saran yang dapat diberikan kepada pihak-pihak terkait pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan, diantaranya:

1. Kantor Pertanahan Kota Mataram diharapkan dapat memanfaatkan media sosial sebagai sarana untuk mempublikasikan layanan yang diberikan kepada masyarakat serta mensosialisasikan penggunaan mediasi sebagai cara alternatif dalam penyelesaian sengketa tanah secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Dengan demikian, penyelesaian alternatif tersebut akan semakin dikenal oleh masyarakat, sehingga dapat menjadi opsi yang lebih diminati dalam menyelesaikan sengketa tanah dan mengurangi jumlah konflik yang harus diselesaikan melalui proses pengadilan.
2. Untuk masyarakat dapat menunjukkan itikad baik selama proses mediasi yang diadakan oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram. Dengan demikian, mediasi dapat berjalan dengan lancar, sehingga dapat ditemukan solusi untuk permasalahan yang di sengkatakan, sehingga kedua belah pihak sama-sama mendapatkan haknya masing-masing secara adil.

