

**EFEKTIVITAS PENYELESAIAN SENGKETA
PERTANAHAN MELALUI MEKANISME
ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION PERSPEKTIF
HAK ASASI MANUSIA**

TESIS

**Disusun untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Magister Ilmu Hukum**



Oleh :
DANI SETYOWATI
NIM 21120110

**MAGISTER ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DARUL ULUM ISLAMIC CENTRE SUDIRMAN GUPPI
(UNDARIS)**

2023

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Tesis : EFEKTIVITAS PENYELESAIAN SENGKETA
PERTANAHAN MELALUI MEKANISME
ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION PERSPEKTIF
HAK ASASI MANUSIA

Nama Mahasiswa : DANI SETYOWATI

NIM : 21120110


Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Tesis ini telah disetujui oleh Dosen Pembimbing dan dinyatakan memenuhi syarat ilmiah untuk dipertahankan dalam Sidang Ujian Tesis yang diselenggarakan oleh Program Studi Magister Ilmu Hukum Undaris.

Persetujuan Dosen Pembimbing diberikan pada hari Kamis, 27 April 2023.

Tim Dosen Pembimbing

Pembimbing I



Dr. Hj. Wieke Dewi Suryandari, S.H., M.H., Sp.N.

Pembimbing II



Dr. Drs. Lamijan, S.H., M.Si.

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum



Dr. Drs. Lamijan, S.H., M.Si.

HALAMAN PENGESAHAN UJIAN TESIS

Judul Tesis : EFEKTIVITAS PENYELESAIAN SENGKETA
PERTANAHAN MELALUI MEKANISME
ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION PERSPEKTIF
HAK ASASI MANUSIA

Nama Mahasiswa : DANI SETYOWATI

NIM : 21120110

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dalam Sidang Ujian Tesis dan dinyatakan sah menemuhi syarat serta lulus pada hari hari Sabtu, 29 April 2023.

Dewan Penguji Ujian Tesis
Ketua Penguji.



Dr. Hj. Wieke Dewi Suryandari, SH., MH., Sp.N

Anggota Penguji,



Dr. Drs. Lamijan, SH., M.Si

Anggota Penguji,



Dr. Hj. Endang Kusuma A., SH., M.Hum

Mengetahui



Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum



Dr. Drs. Lamijan, S.H., M.Si.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama Lengkap : DANI SETYOWATI

Tempat, Tanggal Lahir : Semarang, 5 September 1993

NIM : 21120110

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Menyatakan dengan ini sesungguhnya bahwa naskah tesis saya yang berjudul:

**EFEKTIVITAS PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI
MEKANISME *ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION* PERSPEKTIF
HAK ASASI MANUSIA**

Adalah benar-benar merupakan karya asli saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya sendiri dalam naskah tesis tersebut telah diberi tanda sitasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tersebut tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, berupa pencabutan tesis dan gelar akademik yang saya peroleh dari tesis tersebut.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ungaran, April 2023

Yang Membuat Pernyataan,



DANI SETYOWATI

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini bagi menjadi dua yaitu, tujuan umum dan tujuan khusus, Memberikan gambaran secara lengkap tentang efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dalam perspektif hak asasi manusia di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Tujuan khusus yaitu, Untuk mengetahui dan mendeskripsikan tinjauan hak asasi manusia pada model penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, untuk mengetahui dan mendeskripsikan hambatan yang dihadapi dalam tinjauan hak asasi manusia pada model penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, untuk mengetahui dan mendeskripsikan upaya mengatasi hambatan yang dihadapi dalam tinjauan hak asasi manusia pada model penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif/doctrinal karena menggunakan konsep hukum yaitu norma - norma di dalam sistem perundang undangan hukum nasional.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diperoleh hasil kesimpulan bahwa, adanya efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dalam persepektif hak asasi manusia, adanya hambatan yang dihadapi pada efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dalam perspektif hak asai manusia, dilakukan upaya mengatasi hambtan pada efektivitas penyelsaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dalam persepektif hak asasi manusia.

Kata kunci : Dispute Resolution, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang, Hak Asasi Manusia

ABSTRACT

The purpose of this study is divided into two, namely, general goals and general objectives. To provide a complete picture of the effectiveness of land dispute resolution through alternative dispute resolution mechanisms from a human rights perspective at the Semarang District Land Office. The specific objectives are, to find out and describe the review of human rights in the land dispute resolution model through mediation at the Semarang District Land Office, to identify and describe the obstacles encountered in the human rights review in the land dispute settlement model through mediation at the Semarang District Land Office, to identify and describe efforts to overcome obstacles encountered in the review of human rights in the model of land dispute resolution through mediation at the Semarang District Land Office.

This research method uses a normative/doctrinal legal approach because it uses legal concepts, namely norms in the national legal system.

Based on the results of the research and discussion, it is concluded that there is effectiveness in resolving land disputes through alternative mechanisms of land dispute resolution in a human rights perspective, there are obstacles encountered in the effectiveness of resolving land disputes through alternative mechanisms of land dispute resolution in a human rights perspective, efforts are made overcoming obstacles to the effectiveness of land dispute resolution through alternative land dispute resolution mechanisms in a human rights perspective.

Keywords: Dispute Resolution, Semarang District National Land Agency Office, Human Rights.

PRAKATA

Puji syukur kami panjatkan atas kehadiran Allah SWT, berkat karunia-Nya Tesis ini dapat penulis selesaikan. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Magister Hukum (S2) pada Program Pascasarjana Universitas Darul Ulum Islamic Center Sudirman Guppi Ungaran dengan judul **“EFEKTIVITAS PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEKANISME *ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION* PERSPEKTIF HAK ASASI MANUSIA”**

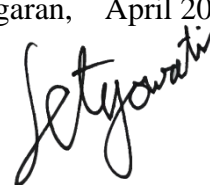
Penulis menyadari bahwa Tesis ini melibatkan banyak pihak yang telah berkontribusi baik berupa motivasi, tenaga dan pemikiran yang tak ternilai harganya. Maka perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga dan tulus kepada;

1. Dr. Drs. H. Hono Sejati, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Darul Ulum Islamic Center Sudirman Guppi Ungaran yang diberikan untuk mengikuti pendidikan Program Magister Hukum Universitas Darul Ulum Islamic Center Sudirman Guppi Ungaran.
2. Dr. Drs. Lamijan, S.H., M.Si., selaku ketua program studi magister ilmu hukum Universitas Darul Ulum Islamic Center Sudirman Guppi Ungaran dan selaku pembimbing II tesis atas kesempatan yang diberikan untuk mengikuti pendidikan Program Magister Hukum Universitas Darul Ulum Islamic Center Sudirman Guppi Ungaran serta telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk bimbingan penyusunan hasil penelitian tesis ini.

3. Dr. Hj. Wieke Dewi Suryandari, S.H., M.H., Sp.N., selaku pembimbing I tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk bimbingan penyusunan hasil penelitian tesis ini.
4. Bapak dan Ibu Staf pengajar dan Sekretariat Program Magister Hukum Universitas Darul Ulum Islamic Center Sudirman Guppi Ungaran.
5. Keluargaku terkasih, terima atas doa dan bantuan untuk penyelesaian hasil penelitian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih terdapat sejumlah kekurangan yang merupakan kelemahan penulis dalam membuat. Dengan segala hormat, segala bentuk kekurangan penulis mohon dapat dikoreksi oleh penguji pada ujian seminar hasil penelitian ini.

Ungaran, April 2023



DANI SETYOWATI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN UJIAN TESIS	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
ABSTRAK.....	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
PRAKATA.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Kebaruan Penelitian.....	8
C. Rumusan Masalah.....	9
D. Tujuan Penelitian	9
1. Tujuan Umum	9
2. Tujuan Khusus	9
E. Manfaat Penelitian	10
1. Manfaat Teoritis	10
2. Manfaat Praktis	10
F. Sistematika Penelitian.....	11
BAB II.....	13
TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Landasan Konseptual.....	13
B. Landasan Teori	14
1. Sengeketa Tanah	14
2. <i>Alternative dispute resolution</i> (ADR).....	22
C. Originalitas Penelitian	27
D. Kerangka Berpikir	29
BAB III	30
METODE PENELITIAN.....	30
A. Pendekatan Penelitian.....	30

B. Jenis Penelitian	30
C. Lokasi Penelitian	31
D. Sumber dan Jenis Data	31
E. Subjek Penelitian	32
F. Teknik Pengumpulan Data	32
G. Teknik Analisis Data	33
BAB IV	36
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36
A. Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Alternative Pertanahan <i>Dispute Resolution</i> Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Mengenai Pokok Agraria.....	36
B. Hambatan yang dihadapi pada Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Alternative Pertanahan <i>Dispute Resolution</i> Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia	55
C. Upaya mengatasi Hambatan Pada Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Alternative Pertanahan <i>Dispute Resolution</i> Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia	61
BAB V.....	66
PENUTUP.....	66
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	70
Lampiran I.....	78
Lampiran II.....	79
Lampiran III	80

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan permukaan bumi yang berperan penting dalam perjalanan sejarah peradaban manusia.¹ Pentingnya peran yang dimainkan oleh tanah, menjadikan tanah sebagai salah satu bentuk bumi yang sering menjadi objek permasalahan atau sengketa. Sengketa kepemilikan atas tanah, menjadi semakin parah dan mengalami kenaikan yang signifikan ketika jumlah penduduk bumi bertambah dengan banyak dalam waktu yang relatif singkat². Permasalahan ini juga semakin bertambah, ketika wilayah-wilayah bumi terklasifikasikan dalam beberapa batasan-batasan yang disebut dengan negara. Permasalahan inilah yang kemudian menyebabkan banyak negara pada akhirnya mengeluarkan kebijakan yang ketat dan tercatat, terkait pengelolaan tanah³.

Dalam konteks sistem hukum nasional, pemerintah Indonesia telah mengatur permasalahan tanah dalam konsep hukum agraria⁴. Dalam tataran yang mendasar, hukum agrarian bahkan juga telah diatur dalam konstitusi Indonesia.⁵ Dalam konstitusi Indonesia, kepemilikan atas wilayah menjadi kekuasaan negara

¹ http://repositori.umrah.ac.id/4329/3/MEGA_ANDINI_170574201007_Ilmu_Hukum-BAB%20I.pdf (diakses pada Desember 2022)

² Sengketa tanah pada umumnya berawal dari keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah yang bertujuan untuk mendapatkan penyelesaian secara administratif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1991), hal. 22).

³ Ibid.

⁴ <https://www.dpr.go.id/dokakd/dokumen/RJ5-20190429-015718-5604.pdf> diakses pada 25 Mei 2023

⁵ Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria. <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UUPENJEL.htm> (diakses pada Desember 2022)

dan dimanfaatkan demi kemakmuran rakyat⁶⁷. Dalam konteks pemanfaatan wilayah negara demi kemakmuran negara, tentunya tidak serta merta mengindikasikan bahwa Indonesia menghapuskan hak milik pribadi warga negara atas tanah⁸. Karena pada dasarnya, negara melindungi hak pribadi yang dimiliki oleh warga negara⁹. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak dapat diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun¹⁰.

Namun demikian, hak milik warga negara atas kepemilikan suatu bidang tanah juga harus mampu dibuktikan secara sah dalam hukum¹¹. Namun sebelum membahas lebih lanjut tentang pembuktian kepemilikan atas hukum, penulis dalam hal ini akan terlebih dahulu menjelaskan tentang bagaimana kepemilikan atas suatu bidang tanah dalam perspektif Indonesia. Konsep kepemilikan atas tanah dalam

⁶ Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) Tahun 1945, bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

⁷ Terkait penguasaan negara terhadap segala permukaan bumi yang ada di Indonesia, Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa hal ini memberikan kewenangan terhadap negara untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukkkum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan angkasa.

⁸ Urip Santoso, 2012, Hukum Agraria, Jakarta, Kencana Prenanda Media Group, hlm. 92-93

⁹ Ibid

¹⁰ Ibid

¹¹ <https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/251-kepastian-hukum-bagi-tanah-adat-setelah-adanya-undang-undang-nomor-5-tahun-1960-tentang-peraturan-dasar-pokok-pokok-agraria> diakses pada 25 Mei 2023

sistem hukum Indonesia, adalah kepemilikan yang berbasiskan hak¹². Artinya seluruh warga negara Indonesia yang memiliki tanah, hanya memilikinya secara hak. Dalam bahasa yang lebih sederhana, maka negara dapat mengurangi dan atau bahkan mencabut hak itu, jika dirasa telah memenuhi persyaratan hukum yang ada¹³.

Terkait hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat, Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah menjelaskannya secara konkrit. Adapun hak-hak atas tanah yang dimaksud, adalah sebagai berikut¹⁴:

1. Hak milik
2. Hak guna-usaha
3. Hak pakai
4. Hak sewa
5. Hak membuka tanah
6. Hak memungut hasil hutan
7. Hak-hak lainnya, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang

Sebelum memiliki hak untuk mengelola tanah, seseorang tentunya wajib untuk membuktikan kepemilikannya atas tanah yang akan dikelola tersebut.¹⁵

¹² <https://media.neliti.com/media/publications/43217-ID-kepemilikan-hak-atas-tanah-di-indonesia.pdf> diakses pada 25 Mei 2023

¹³ Maria SW Sumarjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Kompas Gramedia, Jakarta, 2008, hal. 95

¹⁴ Erna Sri Wibawanti, 2013, Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya, Yogyakarta, Liberty Yogyakarta, hlm. 58

¹⁵ Sertifikat adalah Bukti Kepemilikan Sah Atas Tanah. <https://www.mkri.id/index.php?page=web.Berita&id=17387&menu=2> (diakses pada Desember 2022)

Dalam tataran inilah, kita kemudian akan mengenal istilah sertifikat tanah¹⁶. Sertifikat tanah sendiri secara harfiah dimaknai sebagai surat yang berisikan tanda bukti atas kepemilikan suatu bidang tanah yang telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan¹⁷. Sertifikat tanah sendiri terklasifikasikan dalam 5 bentuk, yaitu sertifikat hak milik (SHM), sertifikat hak pakai (SHP), sertifikat hak guna usaha (SHGU), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGP), dan Tanah Girik¹⁸. Sebagai bentuk kepemilikan atas suatu bidang tanah, sertifikat tersebut hanya akan berkekuatan hukum pembuktian jika diperoleh dengan itikad baik dan harus menguasai secara nyata tanahnya¹⁹.

Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya kemudian membagi itikad baik dalam dua bentuk, yaitu :²⁰

1. Itikad baik pada saat hubungan hukum berlaku. Pada aspek ini, Prodjodikoro menyatakan bahwa itikad baik pada masa ini adalah perkiraan bahwasanya seseorang akan memenuhi segala sesuatu yang berkaitan dengan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik dan bagi yang tidak beritikad tidak baik diharuskan untuk mempertanggungjawabkan segala resikonya.²¹

¹⁶ Ibid

¹⁷ Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

¹⁸ Ayu Isti, "Jenis-Jenis Sertifikat Tanah dan Fungsinya, Perlu Diketahui", Merdeka.com, <https://www.merdeka.com/jateng/jenis-jenis-sertifikat-tanah-dan-fungsinya-perlu-diketahui-kl.html> (diakses pada 4 Desember 2022).

¹⁹ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Oxford University Press, 2003), hal. 223.

²⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Sumur, 1992), hal. 56-62.

²¹ Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016

2. Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak dan kewajiban yang termaktub dalam hubungan hukum itu sendiri. Dalam hal ini, yang menjadi titik berat adalah tindakan hukum yang akan dilakukan kedua belah pihak yang terikat dengan perjanjian atau hubungan hukum.²²

Sebagaimana yang telah dibahas sebelumnya, bahwa kepentingan atau urgensi untuk memiliki tanah pada akhirnya menyebabkan manusia berbuat segala sesuatu yang berpotensi melanggar hukum²³. Permasalahan inilah yang pada akhirnya membuat suatu bidang tanah, menjadi objek sengketa. Dalam prosesnya, sengketa tanah dapat saja terjadi karena aktivitas jual beli, warisan, sewa-menyewa, dan tentunya aktivitas penipuan.²⁴ Besarnya peran dan dampak tanah sebagai tempat berlangsungnya hidup seseorang, menyebabkan banyak kasus sengketa kepemilikan tanah yang kemudian diselesaikan secara litigasi.²⁵ Penyelesaian kasus sengketa melalui ranah litigasi, tentu membutuhkan biaya dan waktu yang tidak sedikit.²⁶

Padahal apabila diselesaikan dengan cara kekeluargaan, maka sengketa atas kepemilikan atas suatu bidang tanah akan berlangsung lebih efisien. Lebih dari itu, sistem hukum nasional pada hakikatnya juga mendukung dan mengakui

²² Asas Itikad Baik sebagai Landasan Pembuatan Perjanjian. 2015. <https://www.gresnews.com/berita/tips/98052-asas-itikad-baik-sebagai-landasan-pembuatan-perjanjian/> (diakses pada Desember 2022)

²³ Boedi Harsono, Hukum agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2003, hal 87.

²⁴ <http://mh.uma.ac.id/menjual-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris/> (diakses pada Desember 2022)

²⁵ <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/artikel-hukum/1690-peran-yurisprudensi-dalam-perkara-sengketa-hak-atas-tanah-wigati-pujiningrum-s-h-m-h> (diakses pada Desember 2022)

²⁶ Rifqani Nur Fauziah Hanif, 2020. *Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi Melalui Proses Mediasi*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13448/Penyelesaian-Sengketa-Non-Litigasi-Melalui-Proses-Mediasi.html> (diakses pada Desember 2022)

penyelesaian suatu sengketa melalui jalur non litigasi²⁷. Karena secara yuridis, penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi telah diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Salah satu cara penyelesaian non litigasi yang kemudian sering dipergunakan adalah mediasi²⁸. Dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, mediasi juga telah secara konkrit diakui dalam sistem hukum nasional²⁹.

Selain ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, mediasi juga terakomodasikan dalam Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Diakomodasinya mediasi dalam Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, juga menjadi penegas bahwa mediasi pada dasarnya diterapkan peradilan³⁰. Artinya, tidak akan ada sengketa atau permasalahan yang tidak melalui proses mediasi dalam penyelesaiannya³¹. Mediasi sendiri secara harfiah dapat dimaknai sebagai upaya penyelesaian sengketa melalui

²⁷ Kebijakan negara yang demikian merupakan upaya positif yang dilakukan dalam rangka memberikan jalur penyelesaian suatu sengketa, yang sesuai dengan kemampuan dan pertimbangan masing-masing pihak. Sehingga dengan kata lain, pihak-pihak yang akan memilih jalur penyelesaian harus bertanggungjawab penuh atas pilihannya tersebut (Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Hukum Arbitrase, (Jakarta; Penerbit Raja Grafindo Persada, 2000), hal. 3).

²⁸ Joyo Winoto, Laporan Seminar Nasional "Penataan Ulang Kelola Sumber Daya Agraria Sebagai Upaya Peningkatan Kualitas Daya Dukung Lingkungan dan Kemakmuran Rakyat, Universitas Jember, 16 April 2006, hal 8

²⁹ Dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dijelaskan bahwa alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

³⁰ Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

³¹ Ibid

proses perundingan, untuk mendapatkan kesepakatan yang dibantu oleh mediator³²³³. Dengan kata lain, selama proses mediasi para pihak memiliki kesempatan yang leluasa dalam menyampaikan hal-hal yang berkaitan dengan tuntutan-tuntutannya berkaitan dengan proses sengketa yang sedang berlangsung³⁴.

Meskipun menjadi salah satu jenis alternatif penyelesaian sengketa yang mudah untuk diterapkan, namun pemberlakuan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah hendaknya diberlakukan secara hati-hati³⁵. Karena tidak semua sengketa atau perkara dapat diselesaikan melalui mediasi.³⁶ Christopher W. Moore memberikan pandangannya tentang karakteristik sengketa yang dapat diselesaikan melalui mediasi, adapun karakteristiknya adalah sebagai berikut:³⁷

1. Para pihak yang berperkara atau berengketa pernah memiliki sejarah atau catatan kerjasama dan berhasil menyelesaikan beberapa permasalahan selama kerjasama.
2. Para pihak tidak memiliki sejarah yang berkaitan dengan gugat menggugat sebelumnya.

³² Pasal 1 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

³³ Dalam literature lain, dijelaskan bahwa mediasi adalah proses negosiasi yang dibantu oleh pihak ketiga (Prosiding Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Mediasi dan Court Annexed Mediation*, (Jakarta: Penerbit Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Pusat Pengkajian Hukum), hal. 33).

³⁴ Selain itu mediasi juga merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa yang dapat memenuhi keinginan para pihak dan yang paling minimalis dari segi biaya dan waktu (Mulyani Zulaeha, "Mediasi Interest Based Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah", *Kertha Patrika Vol. 38 No. 1* (2016) : 157).

³⁵ Syahyuti, Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia, *Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi*, Vol 24 No. 2 Juli 2006, hal 14.

³⁶ Ismail Rumadan. "Efektivitas Pelaksanaan Mediasi di Pengadilan Negeri". Jakarta: Pusat Penelitian dan Pengembangan Hukum dan Peradilan Badan Litbang Diklat Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2017)

³⁷ Christopher W. Moore, "Disputes System Design", *Pasipica Review Vol 6 No. 2* (1994) : 43-55.

3. Jumlah pihak yang terlibat tidak meluas hingga pihak luar
4. Pihak yang terlibat telah sepakat untuk memberikan batasan permasalahan
5. Para pihak memiliki keinginan untuk menyelesaikan masalah
6. Para pihak telah dan atau akan memiliki hubungan lebih lanjut kedepannya
7. Tingkat emosional antar pihak masih dalam tahap yang normal
8. Para pihak bersedia menerima bantuan dari pihak ketiga
9. Terdapat alasan-alasan kuat dalam menyelesaikan sengketa
10. Pihak yang berperkara tidak memiliki permasalahan psikologis yang berpotensi memberikan tekanan berlebih terhadap hubungan para pihak
11. Terdapat sumberdaya yang dapat membantu proses negosiasi
12. Adanya keinginan untuk saling menghargai

Dengan berlandaskan pemahaman yang demikianlah, peneliti dalam tulisan ini kemudian berusaha untuk meneliti sejauh mana mediasi dapat diterapkan pada permasalahan atau sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan atas suatu bidang tanah³⁸.

B. Kebaruan Penelitian

Penelitian mengenai mediasi pada sengketa tanah sudah banyak, namun analisis mediasi yang dilihat dari sudut pandang hak asasi manusia masih sangat jarang. Maka penelitian ini mengangkat hak asasi manusia untuk bisa menjadi pembeda dengan penelitian sebelumnya.

³⁸ Agum Gumelar, Reformasi Pertanahan, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2002, hal. 3.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dalam perspektif hak asasi manusia?
2. Apa saja hambatan yang dihadapi pada efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dalam perspektif hak asasi manusia?
3. Bagaimana upaya mengatasi hambatan yang dihadapi pada efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dalam perspektif hak asasi manusia?

D. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Umum

Memberikan gambaran secara lengkap tentang efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dalam perspektif hak asasi manusia di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

2. Tujuan Khusus

- a. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan tinjauan hak asasi manusia pada model penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.
- b. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan hambatan yang dihadapi dalam tinjauan hak asasi manusia pada model penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

- c. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan upaya mengatasi hambatan yang dihadapi dalam tinjauan hak asasi manusia pada model penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Memberikan khasanah keilmuan tentang ilmu hukum pertanahan dan ilmu mediasi khususnya efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dalam perspektif hak asasi manusia.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan wawasan dan mengimplementasikan kebijakan yang berkaitan dengan masalah pertanahan, dalam upaya mengatasi kendala yang dihadapi pada efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dalam perspektif hak asasi manusia di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang

b. Bagi Penegak Hukum

Memberikan gambaran dan masukan kepada penegak hukum kaitannya dengan ilmu pertanahan.

c. Bagi mediator

Mempertajam wawasan tentang kendala kendala yang ada di lapangan tentang ilmu pertanahan dan mediasi.

F. Sistematika Penelitian

Sistematika tesis ini disusun sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan berisi tentang latar belakang masalah, keterbaruan penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika tesis.

Bab II Tinjauan Pustaka berisi tentang landasan konseptual, landasan teori, orisinalitas penelitian, kerangka pemikiran.

Bab III Metode Penelitian berisi tentang jenis penelitian, metode pendekatan, sumber data, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan meliputi efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dalam perspektif hak asasi manusia di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, hambatan yang dihadapi tinjauan hak asasi manusia pada model penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dalam perspektif hak asasi manusia di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, serta upaya mengatasi hambatan pada tinjauan hak asasi manusia pada model penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

Bab V Penutup, bab ini merupakan bab penutup yang berisikan tentang kesimpulan dan saran dari penulis yang mungkin berguna sebagai salah satu upaya dalam menjawab permasalahan yang ada.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Konseptual

1. Hak Asasi Manusia

Hak asasi manusia adalah sebuah konsep hukum dan normatif yang menyatakan bahwa manusia memiliki hak yang melekat pada dirinya karena ia adalah seorang manusia.³⁹

2. Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Konflik pertanahan, yakni perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.⁴⁰

3. *Alternative dispute resolution*

Alternative dispute resolution (ADR) merupakan konsep penyelesaian konflik atau sengketa di luar pengadilan secara kooperatif yang diarahkan pada suatu kesepakatan atau solusi terhadap suatu konflik atau sengketa yang bersifat “menang- menang” (win-win).⁴¹

³⁹ Samsul Arifin. *HAM Dalam Persepektif Islam*. (2019) [https://alkhairat.ac.id/blog/ham-dalam-perspektif-islam/#:~:text=Dalam%20perkembangannya%2C%20HAM%20\(Human%20Rights,kepada%20si%20apapun%2C%20sehingga%20sifatnya%20universal.](https://alkhairat.ac.id/blog/ham-dalam-perspektif-islam/#:~:text=Dalam%20perkembangannya%2C%20HAM%20(Human%20Rights,kepada%20si%20apapun%2C%20sehingga%20sifatnya%20universal.) (diakses pada Desember 2022)

⁴⁰ <https://www.rumah.com/panduan-properti/apa-itu-sengketa-65436> (diakses pada Desember 2022)

⁴¹ <https://perpustakaan.mahkamahagung.go.id/assets/resource/ebook/36.pdf> (diakses pada Desember 2022)

4. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁴²

B. Landasan Teori

1. Sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat⁴³. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana⁴⁴. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi⁴⁵.

Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupatanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor

⁴² Pasal 1 PERPRES No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional

⁴³ Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012. hlm 2.

⁴⁴ <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=%22Batas-batas%20tanah%20sengketa%22> diakses pada 25 Mei 2023

⁴⁵ Hadimulyo, "Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan" ELSAM : Jakarta. 1997. Hlm 13.

produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.⁴⁶

Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan. Menurut Rusmadi Murad⁴⁷ sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) 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 berlaku⁴⁸.

Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu⁴⁹:

1. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
3. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
4. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek

⁴⁶ Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012. Hlm 2

⁴⁷ Rusmadi Murad, "Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah" Bandung : Alumni, 1999. Hlm 22

⁴⁸ Hadimulyo, "Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan" ELSAM : Jakarta. 1997. Hlm 13.

⁴⁹ Rusmadi, Op.Cit., hlm. 24

sosial praktis/bersifat strategis.⁵⁰

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya⁵¹, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional⁵².

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan⁵³. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut⁵⁴. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa⁵⁵ Sengketa pertanahan yang disingkat dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis⁵⁶. Sedangkan

⁵⁰ I Gusti Nyoman Guntur. "*Pendaftaran Tanah*". Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (2014)

⁵¹ Ibid

⁵² Lihat Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

⁵³ Lihat Pasal 1 butir 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

⁵⁴ Ibid

⁵⁵ Lihat Pasal 1 butir 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

⁵⁶ Hasim Purba, "Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan" Jurnal Law Review, V. X No 2. UPH, 2010. Hal 167. Bandingkan dengan Widiyanto,

Konflik pertanahan yang disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis⁵⁷.

Selanjutnya dalam Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan, disebutkan bahwa : Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (*privat atau publik*) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan ataupun pemanfaatan atas bidang tanah tertentu⁵⁸.

Sedangkan konflik adalah nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (*privat atau publik*)⁵⁹, masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu serta mengandung aspek politik, ekonomi dan

“Potret Konflik Agraria di Indonesia” Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN, Nomor 37 Tahun 12, April 2013. Hlm 23-34

⁵⁷ Ibid

⁵⁸ Sholih Mua'di, “Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)” Semarang : Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2008. Hlm 1.

⁵⁹ Ibid

sosial budaya⁶⁰.

Menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tipologi kasus/konflik pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atauperkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.⁶¹

Hasim Purba⁶² dalam tulisan jurnalnya secara umum mengklarifikasikan tipologi sengketa pertanahan kedalam tiga bentuk yaitu:

1. Sengketa Horizontal yaitu: antara masyarakat dengan masyarakat lainnya.
2. Sengketa Vertikal yaitu: antara masyarakat dengan pemerintah, dan
3. Sengketa Horizontal – Vertikal yaitu : antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di *back up* pemerintah (oknum pejabat) dan preman.

Maria S.W. Sumardjono seperti yang dikutip Sholih Mua'di⁶³ dalam disertasinya, secara garis besar membagikan tipologi sengketa tanah kedalam lima kelompok yaitu⁶⁴:

1. Kasus-kasus yang berkenaan dengan penggarapan rakyat atas

⁶⁰ Ibid

⁶¹ Badan Pertanahan Nasional, *Op. Cit.* Diakses pada tanggal 12 Desember 2022. <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>.

⁶² Hasim Purba, "*Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan*" Jurnal Law Review, V. X No 2. UPH, 2010. Hal 167. Bandingkan dengan Widiyanto, "*Potret Konflik Agraria di Indonesia*" Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN, Nomor 37 Tahun 12, April 2013. Hlm 23

⁶³ Sholih Mua'di, "*Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)*" Semarang : Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2008. Hlm 1

⁶⁴ Ibid

areal perkebunan, kehutanan dan lain-lain.

2. Kasus-kasus yang berkenaan dengan pelanggaran peraturan *landreform*.
3. Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan.
4. Sengketa perdata yang berkenaan dengan masalah tanah, dan
5. Sengketa yang berkenaan dengan Hak Ulayat.

Sedangkan menurut BPN RI secara garis besar tipologi konflik pertanahan dapat dikelompokkan menjadi sepuluh bagian yaitu⁶⁵ :

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara) maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu⁶⁶.
2. Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas⁶⁷.
3. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat,

⁶⁵ Badan Pertanahan Nasional, *Op. Cit.* Diakses pada tanggal Desember 2022. <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>. Lihat juga yang dikutip Sumarto, *Op. Cit.* Hlm 6-7. Dan bandingkan dengan Widiyanto, *Op. Cit.* Hlm 23

⁶⁶ Elza Syarief, "Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan", Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012, hlm. 249

⁶⁷ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm 1.

kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan⁶⁸.

4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang⁶⁹.
5. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu). Dan sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti⁷⁰.
6. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu⁷¹.
7. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang teiah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah. Dan tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang

⁶⁸ Suyud Margono, *Alternative Dispute Resulution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000 hlm. 34

⁶⁹ Ibid

⁷⁰ Citra felani. Tinjauan hukumentang penyelesaian sengketa tanah secara mediasi oleh kantor pertanian kota medan. Skripsi fakultas hukum universitas Sumatra utara medan

⁷¹ <https://berita.99.co/ciri-ciri-ajb-palsu/> diakses pada 25 Mei 2023

diakui satu pihak tertentu karenaterdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya⁷².

8. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu⁷³.

Dalam kehidupan manusia bahwa tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan kelanjutan kehidupannya⁷⁴. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah⁷⁵.

Konflik pertanahan sudah mengakar dari zaman dulu hingga sekarang, akar konflik pertanahan merupakan faktor yang mendasar yang menyebabkan timbulnya konflik pertanahan⁷⁶. Akar permasalahan konflik pertanahan penting untuk diidentifikasi dan diinventarisasi guna mencari jalan keluar atau bentuk penyelesaian yang akan dilakukan⁷⁷.

Jika dilihat secara faktual landasan yuridis yang mengatur masalah keagrariaan/pertanahan tidak sepenuhnya dilaksanakan dengan konsekuen

⁷² <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/tatohi/article/download/896/540> diakses pada 25 Mei 2023

⁷³ https://id.wikipedia.org/wiki/Putusan_pengadilan diakses pada 25 Mei 2023

⁷⁴ Ibid

⁷⁵ Syaiful Azam, "*Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria*" Makalah Fakultas Hukum USU – Digitized by USU Digital Library, 2003. Hlm 1

⁷⁶ Perangin Effendi, *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1986, hlm 401.

⁷⁷ Ibid.

dengan berbagai alasan yang sehingga menimbulkan masalah⁷⁸. Sumber masalah/konflik pertanahan yang ada sekarang antara lain⁷⁹:

1. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata
2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan tanah nonpertanian.
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat yang golongan ekonominya lemah.
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atastanah seperti hak ulayat.
5. Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah.

2. *Alternative dispute resolution (ADR)*

Alternative dispute resolution (ADR) atau alternatif penyelesaian sengketa (APS) merupakan upaya penyelesaian sengketa di luar litigasi (non-litigasi)⁸⁰. Dalam ADR/APS terdapat beberapa bentuk penyelesaian sengketa. Bentuk-bentuk ADR/APS menurut Suyud Margono (2000:28-31) adalah: (1) konsultasi; (2) negosiasi; (3) mediasi; (4) konsiliasi; (5) arbitrase; (6) *good offices*; (7) *mini trial*; (8) *summary jury trial*; (9) *rent a judge*; dan (10) *med arb*⁸¹.

Bentuk ADR/APS dalam Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah konsultasi,

⁷⁸ Ibid

⁷⁹ Boedi Harsono, Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya , Djambatan, Jakarta, 2005, hlm 18.

⁸⁰ Effendi Perangin, Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah, C.V Rajawali, Jakarta, 1986 hlm 2.

⁸¹ JP. Frtzgerald, Salmond On Jurisprudence, sweet & Mazwell, Lindon, 1966, h. 53.

negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Tidak dijabarkan lebih lanjut pengertian dari masing-masing bentuk ADR/APS tersebut dalam UU No.30/1999⁸². Adapun, arbitrase dikeluarkan dari lingkup ADR/APS dan diberikan definisi tersendiri dalam UU No.30/1999 yakni “*cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa*”⁸³.

Berikut pengertian umum dari bentuk-bentuk ADR/APS yang dirangkum dari beberapa literatur sebagai berikut:

1. **Konsultasi**

Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya⁸⁴.

2. Marwan dan Jimmy P, menjelaskan arti konsultasi, sebagai berikut:
“Permohonan nasihat atau pendapat untuk menyelesaikan suatu sengketa secara kekeluargaan yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa kepada pihak ketiga”⁸⁵. Dengan demikian dapat

⁸² Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 176.

⁸³ Agus yudho Hermoko, Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersil, Laksbang Mediatma, Yogyakarta, 2008, hlm. 45.

⁸⁴ Agus yudho Hermoko, Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersil, Laksbang Mediatma, Yogyakarta, 2008, h. 45.

⁸⁵ Ibid

disimpulkan bahwa konsultasi adalah permintaan pendapat kepada pihak ketiga (konsultan) terkait sengketa yang dihadapi.⁸⁶

3. **Negosiasi**

Negosiasi sebagai sarana bagi para pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah, sehingga tidak ada prosedur baku, akan tetapi prosedur dan mekanismenya diserahkan kepada kesepakatan para pihak yang bersengketa tersebut⁸⁷. Penyelesaian sengketa sepenuhnya dikontrol oleh para pihak, sifatnya informal, yang dibahas adalah berbagai aspek, tidak hanya persoalan hukum saja. Dalam praktik, negosiasi dilakukan karena 2 (dua) alasan⁸⁸, yaitu: (1) untuk mencari sesuatu yang baru yang tidak dapat dilakukannya sendiri, misalnya dalam transaksi jual beli, pihak penjual dan pembeli saling memerlukan untuk menentukan harga, dalam hal ini tidak terjadi sengketa; dan (2) untuk memecahkan perselisihan atau sengketa yang timbul di antara para pihak⁸⁹. Dengan demikian, dalam negosiasi, penyelesaian sengketa dilakukan sendiri oleh pihak yang bersengketa, tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah⁹⁰.

⁸⁶ Elfi Mu'awanah dkk, 2009, Bimbingan Konseling Islam, Jakarta: PT Bumi Aksara, h.70

⁸⁷ Achmad Romsan, *Alternative Dispute Resolution Teknik Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan: Negosiasi dan Mediasi*, (Malang: Setara Press, 2016), 19.

⁸⁸ Jumadi, *Prinsip dan Strategi Negosiasi*, (Grobogan: Samu Untung, 2015), 5.

⁸⁹ Ibid

⁹⁰ Ibid

3. **Konsiliasi**

Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa dengan intervensi pihak ketiga (konsiliator), dimana konsiliator lebih bersifat aktif, dengan mengambil inisiatif menyusun dan merumuskan langkah-langkah penyelesaian, yang selanjutnya ditawarkan kepada para pihak yang bersengketa⁹¹. Jika pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan, maka pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa⁹². Meskipun demikian konsiliator tidak berwenang membuat putusan, tetapi hanya berwenang membuat rekomendasi, yang pelaksanaannya sangat bergantung pada itikad baik para pihak yang bersengketa sendiri⁹³.

4. **Mediasi**

Pengertian mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan dibantu oleh pihak ketiga (mediator) yang netral/tidak memihak⁹⁴. Peranan mediator adalah sebagai penengah (yang pasif) yang memberikan bantuan berupa alternatif-alternatif penyelesaian sengketa untuk selanjutnya ditetapkan sendiri oleh pihak yang bersengketa⁹⁵. Dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi diberikan arti sebagai

⁹¹ Nita Triana, *Alternative Dispute Resolution Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi, dan Konsiliasi*, (Yogyakarta:Kaizen Sarana Edukasi, 2020), 62.

⁹² Ibid

⁹³ Ibid

⁹⁴ Heru Nugroho, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2002, Hal. 99.

⁹⁵ Achmad Romsan, *Alternative Dispute Resolution Teknik Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan: Negosiasi dan Mediasi*, 27.

cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator⁹⁶. Peran mediator membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa dengan cara tidak memutus atau memaksakan pandangan atau penilaian atas masalah-masalah selama proses mediasi berlangsung⁹⁷.

5. Penilaian Ahli

Pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis sesuai dengan bidang keahliannya

6. Arbitrase

Berbeda dengan bentuk ADR/APS lainnya, arbitrase memiliki karakteristik yang hampir serupa dengan penyelesaian sengketa adjudikatif⁹⁸. Sengketa dalam arbitrase diputus oleh arbiter atau majelis arbiter yang mana putusan arbitrase tersebut bersifat *final and binding*⁹⁹. Namun demikian, suatu putusan arbitrase baru dapat dilaksanakan apabila putusan tersebut telah didaftarkan ke Pengadilan Negeri (lihat Pasal 59 ayat (1) dan (4) UU No.30/1999). Dalam hal para pihak sepakat untuk penyelesaian sengketa melalui arbitrase, maka sengketa tidak dapat diselesaikan melalui pengadilan¹⁰⁰.

⁹⁶ Ibid

⁹⁷ Jumadi, Prinsip dan Strategi Negosiasi, (Grobogan: Samu Untung, 2015), 7.

⁹⁸ <https://www.kompas.com/tren/read/2022/10/04/153200065/apa-itu-arbitrase-?page=all>
diakses pada 25 Mei 2023

⁹⁹ Ibid

¹⁰⁰ Ibid

C. Originalitas Penelitian

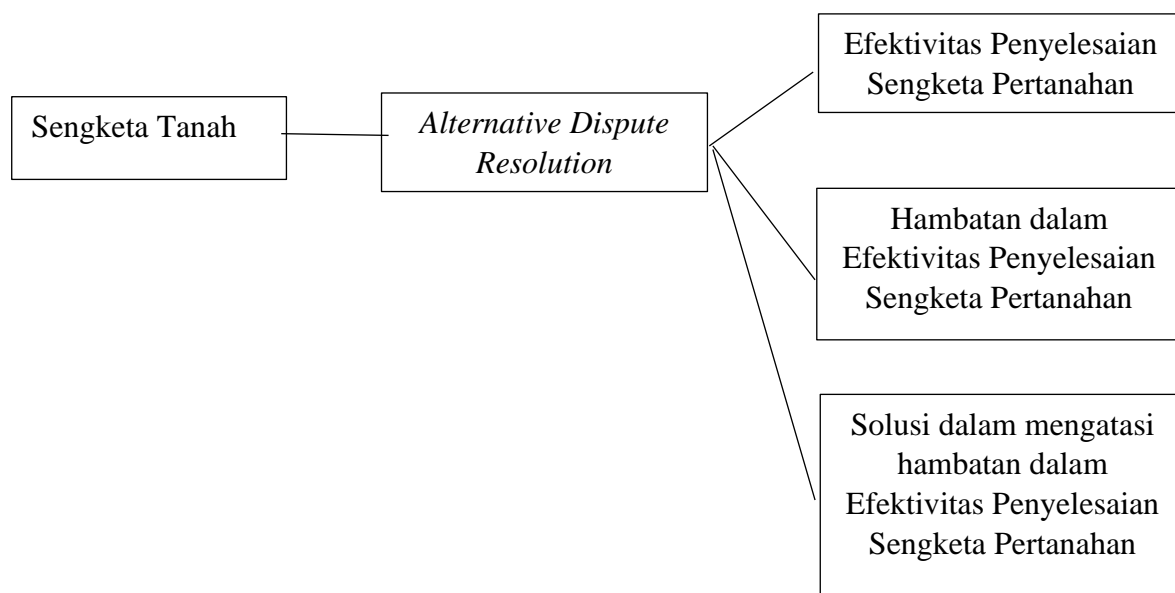
1. Alvin Cita Maulana. 2020. Implementasi Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Universitas Semarang. Kantor pertanahan yaitu instansi pemerintahan yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral yang memiliki tugas menyelesaikan kasus pertanahan. Secara umum sengketa pertanahan terjadi karena beberapa faktor seperti peraturan yang tidak lengkap, tidak sesuai peraturan, pejabat tanah kurang tanggap mengenai kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia, data yang kurang akurat, data tanah yang keliru, terbatasnya SDM yang bertugas menyelesaikan tanah, keliru transaksi tanah dan ulah dari pemohon. Tingginya masalah pertanahan tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga menghambat kinerja BPN sebagai instansi yang mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan. Tujuan penulisan ini yaitu untuk mengetahui bagaimana peran kantor pertanahan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang ada di kota Semarang. Metode yang digunakan dalam penulisan ini yaitu Yuridis Sosiologis. Pelaksanaan penelitian ini dilakukan dengan wawancara kepada Bapak Dian Puri Winasto, SH selaku Kepala Sub. Seksi Penanganan Sengketa dari Kantor Pertanahan Kota Semarang. Hasil penelitian skripsi ini adalah 1) Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan meliputi pengaduan, pengumpulan data, analisis, pengkajian, pemeriksaan lapangan dan paparan sebagaimana telah diatur dalam Permen ATR/BPN No.11 Tahun

2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan. 2) Kendala dan solusi yang dihadapi Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan kasus pertanahan kota Semarang terbagi menjadi 2 yaitu mengenai data yang tidak lengkap dan mengenai pihak yang bersengketa. Solusi untuk mengatasi data yang tidak lengkap yaitu dengan diberlakukannya program PTSL dan solusi untuk pihak yang bersengketa yaitu dengan lebih sering mengadakan sosialisasi tentang pertanahan

2. Yudha Chandra Arwana. 2019. Jalur Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia. Permasalahan sengketa pertanahan di banyak tempat memicu berbagai konflik, baik itu antara kelompok masyarakat, masyarakat dengan pengusaha, atau masyarakat dengan pemerintah. Pada banyak kasus di Indonesia, konflik agrarian sangat berkaitan erat gagalnya pemenuhan hak-hak warga oleh pemerintah, baik pada tingkat lokal daerah maupun nasional. Kepemilikan tanah dan kepastian hukum dalam permasalahan agrarian di Indonesia mengacu dan merujuk pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Reformasi Agraria (Landreform) menjadi salah satu bentuk implementasi undang-undang tersebut, termasuk perubahan struktur penguasaan pemilikan tanah yang tidak hanya dimaknai sebagai makna politik namun juga teknis. Tulisan ini menganalisis aktivitas landreform di Indonesia dalam kajian hak asasi manusia, termasuk proses penyelesaian sengketa pertanahan. Metode yang digunakan dalam tulisan ini yuridis normatif,

dimana kajian hanya meliputi norma dan dasar hukum yang digunakan dalam penyelesaian sengketa agraria dalam berbagai kasus. Kasus yang digunakan dalam penelitian ini bukan hasil penelusuran lapangan secara langsung, namun kasus-kasus yang sudah pernah terjadi di berbagai daerah yang diperoleh melalui media cetak atau online. Tulisan ini menegaskan bahwa proses penyelesaian sengketa agraria pada banyak kasus di Indonesia belum memenuhi standar pemenuhan hak asasi manusia, seperti adanya upaya paksa dan tindak kekerasan dari pemerintah, sikap refresif, diskriminatif, dan intimidatif. Tulisan ini menggarisbawahi dan menyimpulkan bahwa dalam penyelesaian konflik agraria dalam kajian hak asasi manusia harus melibatkan banyak pihak, salah satunya Komnas HAM.

D. Kerangka Berpikir



Gambar 2.1

Kerangka Pemikiran

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif/doctrinal karena menggunakan konsep hukum yaitu norma – norma di dalam sistem perundang – undangan hukum nasional.

B. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian *field reasearch* dengan jenis penelitian deskriptif, penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi saat sekarang. Penelitian deskriptif memusatkan perhatian kepada masalah-masalah actual sebagaimana adanya pada saat penelitian berlangsung yaitu penelitian yang menggambarkan atau menjelaskan serta memberi data sedetail mungkin mengenai permasalahan yang terjadi mengenai penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)¹⁰¹

¹⁰¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia - Press, Jakarta hlm 74

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam 2 Kecamatan.

D. Sumber dan Jenis Data

1. Data Primer

Keterangan yang secara langsung dari narasumber atau subyek penelitian melalui wawancara dan observasi.

2. Data Sekunder

Keterangan-keterangan yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan, dalam hal ini mengacu pada literatur, perundang-undangan, dengan penyusunan penelitian ini yang kemudian dibedakan menjadi:

1) Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang diperoleh dari perundang-undangan.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan bahan hukum primer dan sekunder. Seperti, kamus hukum dan ensiklopedia.

E. Subjek Penelitian

Subjek penelitian atau responden adalah pihak-pihak yang dijadikan sebagai sampel dalam sebuah penelitian. Subjek penelitian juga membahas karakteristik subjek yang digunakan dalam penelitian, yaitu Notaris dan masyarakat.

F. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara yaitu suatu acara memperoleh informasi langsung dari nara sumber. Wawancara adalah kegiatan tanya-jawab secara lisan untuk memperoleh informasi. Wawancara dilakukan dengan:

a. Ruswanto selaku Ketua RT

b. Syukron selaku PNS Polda Jateng

c. Galih selaku PNS Polda Jateng

2. Observasi (Pengamatan)

Pengamatan atau observasi adalah aktivitas terhadap suatu proses atau objek dengan maksud merasakan dan kemudian memahami pengetahuan dari sebuah fenomena berdasarkan pengetahuan dan gagasan yang sudah diketahui sebelumnya, untuk mendapatkan informasi-informasi yang dibutuhkan untuk melanjutkan suatu penelitian.

3. Studi Pustaka

Studi pustaka atau kepustakaan dapat diartikan sebagai serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian.

G. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian akan dianalisa dengan menggunakan metode analisis deskriptif yang memaparkan secara jelas. Analisis data merupakan upaya mencari dan menata secara sistematis catatan hasil observasi, wawancara dan lainnya. Analisa ini perlu dilakukan untuk mencari makna. Dalam penelitian kualitatif analisis data dalam praktiknya tidak dapat dipisahkan dengan proses pengumpulan data, dan dilanjutkan setelah pengumpulan data selesai. Dengan demikian secara teoritik, analisis dan pengumpulan data dilaksanakan secara berulang-ulang untuk memecahkan masalah.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan analisis deskriptif dengan menerangkan proses berfikir induktif yaitu berangkat dari faktor- faktor khusus, peristiwa-peristiwa yang konkrit kemudian dari faktor-faktor atau peristiwa yang khusus dan konkrit kemudian itu ditarik generalisasi yang bersifat umum. Adapun teknik analisis data yang akan dilakukan peneliti yaitu:

1. Reduksi data

Data yang diperoleh di lapangan sebelum dilakukan laporan lengkap dan terperinci disortir dulu, yaitu yang memenuhi fokus penelitian. Dalam mereduksi data, semua data lapangan ditulis sekaligus dianalisis, direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya, sehingga disusun secara sistematis dan lebih mudah dikendalikan.

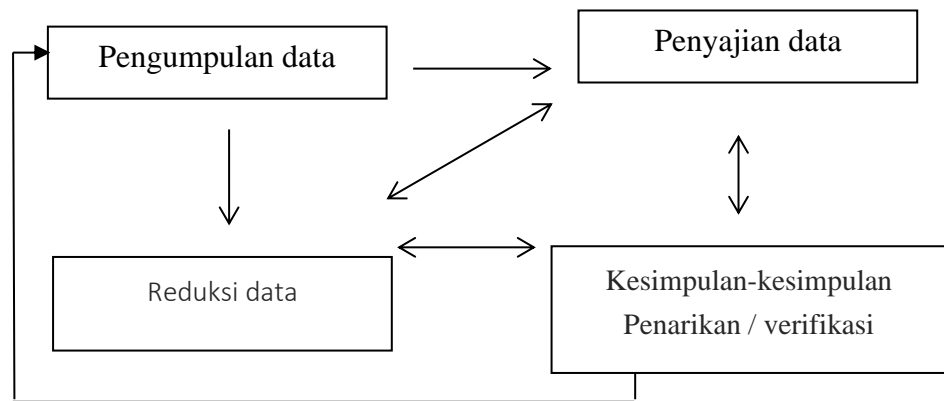
2. Penyajian data

Dalam penelitian ini peneliti akan menyajikan data dalam bentuk laporan berupa uraian yang lengkap dan terperinci. Ini dilakukan peneliti agar data yang diperoleh dapat dikuasai dengan dipilah secara fisik dan dipilah kemudian dibuat dalam kertas dan bagan.

3. Menarik kesimpulan

Dalam penelitian ini, setelah dilakukan verifikasi maka akan ditarik kesimpulan yang merupakan hasil dari penelitian ini. Yaitu dengan cara mencari makna fokus penelitian. Peneliti melakukan verifikasi dan menarik kesimpulan guna mencari makna yang terkandung di dalamnya. Pada awalnya kesimpulan yang dibuat bersifat tentatif, kabur, dan penuh keraguan, tetapi dengan bertambahnya data dan pembuatan kesimpulan demi kesimpulan akan ditemukan data yang dibutuhkan. Berikut adalah “model interaktif” seperti yang dikutip oleh Ibrahim:¹⁰²

¹⁰² *Miles dan Huberman. 1992. Analisis data Kualitatif. (diterjemahkan oleh: Tjetjep Rohedi Rosidi). Jakarta: Universitas Indonesia*



Gambar: 3.1

Teknik Analisis Data

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Alternative Pertanahan *Dispute Resolution* Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Mengenai Pokok Agraria.

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi. Penyelesaian kasus sengketa tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang mencabut Permen Agraria/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia. Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang

diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan.

Sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu:

1. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
3. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
4. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis

Mengingat Hukum Tanah merupakan hukum yang tidak netral, diperlukan kehati-hatian dalam menyusun ketentuan baru yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Setidaknya, ada 3 (tiga) hal yang perlu diperhatikan dalam menerapkan konsep hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat, yaitu:

1. Harus disadari bahwa bagaimanapun hukum merupakan suatu sistem, yang keseluruhannya tidak lepas dari nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat
2. Penetapan tujuan hukum yang terlalu jauh dari kenyataan sosial seringkali menyebabkan dampak negatif yang perlu diperhitungkan
3. Konsep social engineering tidak boleh berhenti pada penciptaan pengaturan hukum tertulis, karena hukum tertulis seperti itu selalu mengalami keterbatasan. Konsep ini memerlukan peranan aparat penegak hukum yang

profesional guna memberi jiwa pada kalimat-kalimat yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

Berkaitan dengan pembaharuan hukum pertanahan, rencana pembaharuan hukum tanah pada pelaksanaannya mengalami hambatan, bahkan sering menjadi hukum yang tidur (*sleeping law*) serta tidak mendukung ke arah pencapaian kesejahteraan rakyat sebagaimana diamanatkan oleh konstitusi. Kondisi ini disebabkan oleh banyaknya ketentuan perundang-undangan yang dibuat Pemerintah di masa lampau, dimana ketentuan tersebut tidak mencerminkan aspirasi masyarakat dan kebutuhan pembangunan yang bersendikan hukum agama dan hukum adat.

Melalui revitalisasi, fungsi badan peradilan dapat lebih berperan dalam menunjang pembangunan ekonomi, sehingga pada akhirnya dapat meningkatkan kesejahteraan bangsa Indonesia. Agar peran tersebut dapat terwujud, putusan yang dikeluarkan oleh badan peradilan yang menyelesaikan sengketa pertanahan haruslah dapat memberi kepastian hukum dan keadilan, dengan biaya yang seefisien mungkin serta penyelesaian dalam waktu yang singkat.

Kurang beroperannya program legislasi nasional (*prolegnas*) serta adanya keterlibatan kekuasaan rakyat oleh Pemerintah juga berperan sebagai faktor-faktor penyebab banyaknya peraturan perundangundangan yang telah ditetapkan menjadi tumpang tindih dan tidak mencerminkan rasa keadilan. Untuk itulah, maka GBHN 1999-2004 menetapkan arah kebijakan pembangunan hukum dalam GBHN 1999-2004, antara lain dengan menata

sistem hukum nasional yang menyeluruh dan terpadu dengan mengakui dan menghormati hukum agama dan hukum adat serta membarui perundang-undangan warisan kolonial dan hukum nasional yang diskriminatif, termasuk ketidadilan gender dan ketidaksesuaiannya dengan tuntutan reformasi melalui program legislasi.

Adapun yang menjadi penyebab diperlukannya revitalisasi terhadap badan peradilan, terutama yang mengadili sengketa tanah di Indonesia antara lain karena:

1. Tidak eksekutabelnya putusan badan peradilan. Hal ini dapat disebabkan oleh rendahnya mutu putusan hakim atau karena karakteristik sengketa pertanahan yang secara simultan berwatak publik dan privat. Beberapa faktor yang menyebabkan rendahnya mutu putusan hakim dalam menyelesaikan sengketa pertanahan antara lain:
 - a. Sumber daya manusia (hakim) yang kurang kredibel, baik dari segi kapabilitas maupun integritas
 - b. Kurang atau bahkan tidak adanya aturan hukum yang memadai, baik yang menyangkut pengaturan maupun kesisteman yang dalam hal ini keselarasan/sinkronisasi secara vertikal dan horisontal
 - c. Sistem informasi hukum yang belum dibangun secara sempurna.
2. Tidak adanya aturan hukum untuk merevitalisasi fungsi badan peradilan, baik yang menyangkut aspek-aspek material maupun aspek formal (hukum acaranya) dan

3. Penyelesaian sengketa kurang memperhatikan unsur-unsur yang terdapat dalam sistem hukum, seperti substansi, struktur dan kultur hukum¹⁰³.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1: Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa: Sengketa pertanahan yang disingkat dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosiopolitis. Sedangkan Konflik pertanahan yang disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, oeganisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.

¹⁰³ Wawancara dengan Ruswanto selaku PNS Polda Jateng

Selanjutnya dalam Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan, disebutkan bahwa: Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan ataupun pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Sedangkan Konflik adalah nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.

Menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tipologi kasus/konflik sengketa pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional. Tipologi sengketa pertanahan dibagi menjadi tiga, yakni:

1. Sengketa Horizontal yaitu: antara masyarakat dengan masyarakat lainnya.
2. Sengketa Vertikal yaitu: antara masyarakat dengan pemerintah, dan
3. Sengketa Horizontal-Vertikal yaitu: antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di back up pemerintah (oknum pejabat) dan preman

Tipologi konflik pertanahan dapat dikelompokkan menjadi sepuluh bagian yaitu:

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara) maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
2. Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
3. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
5. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu). Dan sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.
6. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.

7. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah. Dan tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
8. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Tanah merupakan kebutuhan pokok (primer) bagi manusia untuk melangsungkan hidup dan kehidupannya, tanpa tanah seseorang tidak dapat melakukan hak-hak hidupnya secara normal dan aman seperti orang lain yang mempunyai tanah. Di samping itu manusia sebagai makhluk sosial (zoon politicon) masih membutuhkan bantuan orang lain untuk mengurus atau menyelesaikan sengketa tanah yang dihadapinya. Semua orang tentu tidak ingin bersengketa dengan orang lain dan berkeinginan hidup dengan damai dan saling menghormati. Namun dalam kehidupan masyarakat yang sangat kompleks, baik secara etnik, ekonomi, sosial, budaya dan ragam keinginan yang berbeda dari setiap orang, sengketa sulit untuk dihindarkan.

Sengketa pertanahan dapat terjadi antara kedua belah pihak secara individual, komunal bahkan banyak melibatkan banyak pihak dan Negara, dari

sengketa yang sederhana sampai yang paling krusial. Faktor-faktor terjadinya sebuah sengketa terhadap tanah karena adanya pengaduan dari salah satu pihak (Orang atau Badan Hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan akan memperoleh penyelesaian secara adil tanpa adanya keberpihakan.

Sengketa pertanahan merupakan permasalahan yang mendasar dan sudah banyak terjadi di semua daerah khususnya pada masyarakat Madura, satu permasalahan belum selesai telah muncul permasalahan lagi. Hal ini dimungkinkan karena belum diperoleh cara yang tepat untuk menyelesaikannya. Hal itu sudah pernah terjadi di Dusun Labuhan, Desa Labuhan, Kecamatan Sreseh, Kabupaten Sampang dan sampai sekarang belum menemukan solusi yang baik bagi para pihak yang bersengketa, meskipun sudah dilakukan mediasi oleh Kepala Desa, dan Camat, sehingga keberadaan tanah tersebut sampai sekarang dinamakan tanah sengketa¹⁰⁴.

Penyelesaian sengketa pertanahan dengan cara mediasi dapat diselesaikan melalui lembaga-lembaga di luar pengadilan, salah satunya yaitu melalui Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN). Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang di undangkan pada tanggal 24 September 1960 yang dikenal dengan istilah UUPA, merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan “Bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di

¹⁰⁴ Wawancara dengan Ruswanto selaku Ketua RT

dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), maka untuk pertama kalinya Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dalam sejarah pertanahan di Indonesia, yang berlaku secara nasional. sebagai konsekuensi berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perintah dari Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan “Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh peraturan pemerintah”

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan yang berada di wilayah hukumnya melalui cara Mediasi. Meskipun Badan Pertanahan Nasional sudah mempunyai kewenangan dengan keluarnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Namun isu hukum yang berkembang dalam masyarakat Madura mengenai mekanisme mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah oleh Badan Pertanahan Nasional belum memberikan kepuasan bagi para pihak yang bersengketa dan cara mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah di Badan Pertanahan Nasional

masih menimbulkan keluhan masyarakat, sehingga permasalahan tanah sampai saat ini semakin kompleks terutama menyangkut hak milik atas tanah.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian masalah pertanahan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan BPN. Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh BPN perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundangundangan. Hal ini penting sebagai landasan BPN untuk mediator didalam penyelesaian sengketa pertanahan, karena pertanahan dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat maka tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi, hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak saja yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi.

Oleh karena itu kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan. Penyelesaian sengketa tanah mencakup baik penanganan masalah pertanahan oleh BPN sendiri maupun penanganan tindak lanjut penyelesaian masalah oleh lembaga lain. Berkait dengan masalah pertanahan yang diajukan, BPN mempunyai kewenangan atas prakarsanya sendiri untuk menyelesaikan permasalahan yang dimaksud.

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

1. Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan
2. Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan dengan bantuan pihak ketiga (mediator) yang netral dan tidak memihak sebagai fasilitator, di mana keputusan untuk mencapai suatu kesepakatan tetap diambil oleh para pihak itu sendiri. Mediasi merupakan suatu proses damai dimana para pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator untuk mencapai hasil akhir yang adil, tanpa membuang biaya yang terlalu besar akan tetapi tetap efektif dan diterima sepenuhnya oleh kedua belah pihak yang bersengketa secara sukarela. Mediasi dapat dibagi menjadi 2 kategori, yakni :

1. Mediasi Secara Hukum, yaitu merupakan bagian dari litigasi, hakim memintapara pihak untuk mengusahakan penyelesaian sengketa mereka dengan caramenggunakan proses mediasi sebelum proses mediasi dilanjutkan.
2. Mediasi Pribadi, Penyelesaian sengketa melalui mediasi pribadi, diatur oleh para pihak itusendiri dibantu oleh mediator terkait atau mengikuti pendapat atau pandangan paraahli yang teknik dan caranya sangat bervariasi, tetapi tujuannya sama, yaitu membantu para pihak dalam rangka menegosiasikan

persengketaan yang dihadapi dalam rangka mencapai kesepakatan bersama secara damai dan saling menguntungkan.

Ketentuan Pasal 23c Peraturan Presiden RI No.10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, yang mengatakan bahwa Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik pada Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya. Ketentuan Pasal 23 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 merupakan kebijakan pemerintah untuk menggunakan mediasi sebagai salah satu cara untuk penyelesaian sengketa pertanahan. Sebelumnya pendekatan yang dilakukan dengan musyawarah dan mufakat untuk penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Penggunaan mediasi baru secara eksplisit dituangkan dalam Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006, tidak ada ketentuan hukum yang rinci tentang penggunaan mediasi dalam konteks sengketa pertanahan. Ketentuan yang ada hanya Petunjuk Teknis yang diterbitkan oleh badan pertanahan nasional No.05/Juknis/D.V/2007 tentang mekanisme pelaksanaan Mediasi. Salah satu Undang-Undang yang menjadi dasar adalah Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa, dalam undang-undang ini secara tegas mengatur bahwa penggunaan arbitrase maupun alternative penyelesaian sengketa bersifat sukarela, dengan demikian penggunaan mediasi untuk sengketa pertanahan juga bersifat sukarela.

Untuk tujuan operasional sengketa pertanahan dibedakan menjadi tiga jenis yaitu:

1. Sengketa pertanahan, yaitu sengketa Pertanahan yang para pihaknya terdiri dari perorangan atau kelompok.
2. Konflik Pertanahan, yaitu Sengketa Pertanahan yang melibatkan antara pemerintah, institusi atau kelompok masyarakat adat melawan kelompok warga masyarakat secara massal.
3. Perkara Pertanahan, yaitu sengketa pertanahan yang prosesnya sudah melalui persidangan di pengadilan dan selanjutnya ditangani oleh Badan Pertanahan nasional.

Salah satu upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan adalah melalui alternative pertanahan dispute resolution. Menurut IBR Supancana, di antara faktor-faktor yang merupakan kelemahan daya saing untuk menarik investasi langsung di suatu negara adalah keberadaan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif merupakan salah satu faktor yang diperhitungkan sebelum memutuskan untuk melakukan kegiatan penanaman modal. Mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif tersebut menyangkut:

1. Forum penyelesaian sengketa, baik melalui pengadilan nasional, badan arbitrase nasional dan internasional, maupun forum penyelesaian sengketa alternative lainnya
2. Efektifitas keberlakuan dari hukum yang diterapkan dalam sengketa tersebut

3. Proses pengambilan keputusan yang cepat dan biaya yang wajar
4. Netralitas dan profesionalisme hakim, arbiter atau pihak ketiga yang terlibat dalam proses pengambilan keputusan
5. Efektifitas pelaksanaan atau implementasi keputusan pengadilan, badan arbitrase dan badan-badan penyelesaian sengketa lainnya
6. Kepatuhan para pihak terhadap keputusan yang dihasilkan

Banyak kasus sengketa dibidang HKI yang diselesaikan melalui jalur pengadilan menyebabkan beban penyelesaian pengadilan negeri semakin bertambah hingga menyebabkan penumpukan kasus yang berakibat pada kemacetan dalam penyelesaiannya. Hal itu pada akhirnya akan berimbas buruk pada para pihak yang bersengketa, karena dalam proses litigasi cenderung menghasilkan masalah baru karena sifatnya yang win-lose, tidak responsif, time consuming proses beperkaranya, dan terbuka untuk umum. Sehingga, para pihak yang bersengketa dapat memilih cara lain dalam penyelesaian sengketa yang mereka hadapi, apabila jalur litigasi membuat sengketa mereka membutuhkan waktu lama yakni dengan Penyelesaian melalui jalur non litigasi atau Alternatif Penyelesaian Sengketa yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (yang selanjutnya disingkat UU Arbitrase dan APS). Alternatif Penyelesaian Sengketa (yang selanjutnya disingkat APS) merupakan suatu proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan.

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, bahwa berdasarkan peraturan perundang-

undangan yang berlaku, penyelesaian sengketa perdata di samping dapat diajukan ke peradilan umum juga terbuka kemungkinan diajukan melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa. Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi konsiliasi, atau penilaian ahli.

Alternative Dispute Resolution (ADR) merupakan eksperimen untuk mencari model-model baru dalam penyelesaian sengketa, penerapan baru terhadap metode lama, forum baru bagi penyelesaian sengketa, dan penekanan yang berbeda dalam pendidikan hukum. Dari batasan tersebut ADR merupakan mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang didasarkan atas kesepakatan para pihak. Sebagai konsekuensi kesepakatan para pihak ADR bersifat sukarela dan tidak dapat dipaksakan oleh salah satu pihak ataupun pihak lain. Meskipun demikian sebagai bentuk perjanjian (alternatif penyelesaian sengketa) kesepakatan yang telah dicapai harus ditaati. Seberapa jauh kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan itu mengikat dalam sistem hukum positif yang berlaku, tidak ada persamaan yang berlaku secara universal untuk semua aturan hukum yang berlaku. Di Indonesia instrumen alternatif penyelesaian sengketa (ADR)-secara garis besar dapat

diklasifikasikan ke dalam konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Di negara-negara yang sudah maju (*developed countries*) maupun negara negara industri baru (*new industrialized countries*) telah menempatkan ADR sebagai *the first resort* dan pengadilan sebagai *the last resort*. Sementara realitas masyarakat Indonesia masih menempatkan pengadilan sebagai *the first and the last resort*. Pengadilan merupakan satu-satunya lembaga yang sah dan resmi menyelesaikan segala sengketa yang timbul dalam masyarakat. Setiap penyelesaian harus menurut tata cara formal yang diatur dalam hukum acara serta memberi hak kepada para pihak untuk menggunakan upaya hukum secara instansional. menyebabkan kecenderungan ke arah sistem litigasi yang sangat formalistik, teknis dan biaya mahal. Citra peradilan sebagai *the first and the last resort* akan makin merosot.

Jika dilihat latar belakang pendayagunaan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Amerika, negara yang pertama kali memunculkan istilah ADR dan sebagai representasi negara industri dan ekonomi maju dengan negara-negara yang menganut akar budaya non konfrontatif yang pada umumnya dimiliki oleh negara berkembang, terdapat sedikit perbedaan. Latar belakang pendayagunaan ADR di negara maju disebabkan ketidakpuasan terhadap sistem peradilan, sedangkan negara-negara yang menganut akar budayanya non konfrontatif adalah melestarikan budaya non adversarial menuju masyarakat yang lebih stabil (*social stability*) sekaligus akses keadilan (proses pemeriksaan

yang cepat, murah, dan sederhana). Sistem pengadilan dianggap merupakan institusi yang tidak memenuhi kebutuhan di atas.

Bentuk-bentuk ADR yang digunakan di beberapa negara antara lain di Amerika Serikat populer dan digemari mekanisme arbitrase, compulsory arbitrase system, mediasi, konsiliasi dan minitrial, summary juri trial, dan Settlement Conference. Di Jepang terdapat The Japan Commercial Arbitration Association (JCAA), Labour Commission, The Environmental Disputes Coordination Commission, Arbitration Centre of Local Bar Association, The Centre of Handling Traffic Accident Disputes. Lembaga lembaga ini umumnya prosesnya mencirikan penggunaan antara mekanisme mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Hongkong populer dengan arbitrase, mediasi dan adjudikasi (khusus dalam sengketa dibidang konstruksi). Singapura memiliki Court Mediation Centre dan pelebagaan ADR dilaksanakan di Sub ordinate Court Singapura.

Institusionalisasi alternatif penyelesaian sengketa bagi bangsa Indonesia sebenarnya sudah sejak lama mengenal pola-pola penyelesaian secara tradisional yaitu yang dilakukan melalui peradilan adat ataupun peradilan desa yang mempunyai dasar filosofis musyawarah mufakat dalam penyelesaian perkaranya. Terutama dalam masyarakat tradisional nilai-nilai konfrontatif dan kooperatif dalam penyelesaian konflik atau sengketa dapat mengemuka. Dalam masyarakat Batak yang relatif lebih memiliki budaya litigius, masih mengandalkan forum rungun adat yang pada intinya adalah penyelesaian sengketa secara musyawarah dan kekeluargaan. Masyarakat Minangkabau dikenal dengan lembaga hakim perdamaian Minangkabau yang secara umum

peranannya sebagai mediator dan konsiliator. Demikian juga halnya di Jawa, konsep pembuatan keputusan dalam pertemuan desa tidak didasarkan padasuara mayoritas, tetapi dibuat oleh keseluruhan yang hadir sebagai satu kesatuan. Mayoritas maupun minoritas dapat membatasi pendapat mereka sehingga dapat saling sejalan.

Meskipun ADR dipandang sebagai bagian integral dari bisnis itu sendiri dan dianggap cocok untuk dunia bisnis karena penyelesaiannya cepat dan biaya murah, ADR hanya dapat bertumpu di atas etika bisnis yang tinggi. Tanpa landasan tersebut ADR tidak mungkin berperan karena bagaimanapun juga ADR bukan merupakan badan peradilan resmi (ordinary court) yang memiliki wewenang memaksa. ADR hanya lembaga swadaya masyarakat yang berkedudukan sebagai "extra judicial".

Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM) menegaskan bahwa berbagai kasus sengketa pertanahan (konflik agrarian) yang terjadi di berbagai daerah di Indonesia diakibatkan dari adanya perbedaan dasar hukum yang digunakan dalam klaim kepemilikan tanah. Bahkan, dalam banyak kasus, Komnas HAM juga menyebutkan bahwa keterlibatan aparat negara sering dilakukan untuk menegasikan klaim dan sebagai dasar hukum oleh salah satu pihak yang bersengketa. Komnas HAM menyebutkan dan mencontohkan, misalnya keterlibatan Negara yang juga menjadi salah satu karakter dari fenomena konflik agraria di Indonesia adalah tidak diakuinya penguasaan dan penggarapan tanah oleh masyarakat di atas tanah-tanah yang kemudian diserahkan penguasaannya ke pihak lain.

Komnas HAM mencatat bahwa sengketa dan/atau konflik agraria seringkali disusul dengan kriminalisasi orang-orang atau kelompok masyarakat yang berusaha mempertahankan dan/atau mengambil kembali hak-haknya. Komnas HAM menilai, mekanisme dan prosedur hukum yang biasanya digunakan untuk penyelesaian sengketa pada saat ini tidak efektif bahkan sering melukai rasa keadilan masyarakat. Mekanisme yang dimaksud antara lain lewat penyelesaian administratif di lembaga-lembaga kementerian yang punya kewenangan menerbitkan hak atas tanah, peradilan perdata, dan peradilan tata usaha negara.

Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga belum mampu dianggap efektif dalam menyelesaikan permasalahan konflik agrarian di Indonesia. Pendekatan yang sering diupayakan adalah jalur keperdataan melalui ganti rugi dan gugatan, padahal, permasalahan konflik agrarian memiliki dimensi yang luas bukan hanya dalam Hukum Perdata dan Hukum Pertanahan, namun juga dimensi hukum lainnya seperti Hukum Hak Asasi Manusia, bahkan Hukum Pidana, termasuk penerapan demokrasi dalam pertanahan.

B. Hambatan yang dihadapi pada Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Alternative Pertanahan Dispute Resolution Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia

1. Pihak yang bersengketa lebih memilih untuk memperoleh putusan formal yang memiliki kekuatan preseden secara formal.

Dengan adanya putusan formal di MK, maka keputusan tersebut bersifat akhir dan mengikat yang harus dipatuhi oleh setiap aktor yang bersengketa. Alasan lebih mengharapkan adanya putusan formal tidak terlepas dari kepentingan yang dimilikinya yakni berusaha untuk menciptakan Pilkada yang transparan, akuntabel, dan berintegritas. Selain dari pada itu, legitimasi atau mengamini apa yang telah dilakukan, hanya putusan MK yang bisa mewujudkan hal tersebut. Hal yang lain adalah memberikan citra yang positif kepada kelembagaan dan juga bagi anggota komisioner. Bahwa tuntutan yang dinyatakan oleh saksi pasangan calon nomor 1 tidak terbukti dan menandakan bahwa penyelenggaraan Pilkada berjalan sesuai dengan prosedur. Bagi Komisioner hal ini memberikan prestasi tersendiri dengan kredibilitas yang teruji memberi citra positif dan track record yang baik dalam karir kepemiluan.

2. Sengketa yang melibatkan hak politik dasar atau hak asasi manusia yang telah dilanggar oleh tindakan pemerintah atau lembaga.

Hukum antara negara dengan bumi, air dan kekayaan alam yang dikandungnya merupakan hak yang menjadikan negara sebagai penguasa, bukan pemilik. Terjadinya aksi pengusuran lahan oleh pemerintah kepada masyarakat untuk kehidupan perkotaan yang memprioritaskan inklusi tanpa perpindahan menjadi alasan sengketa tanah terjadi di lingkungan. Sebagai negara hukum yang berasaskan Pancasila, tindakan pemerintah ataupun lembaga terkait pemaksaan atau pengusuran bukan hanya bukan solusi, apalagi solusi yang adil, tetapi juga tidak diperlukan dalam situasi saat ini

sehingga penyelesaian sengketa melalui metode alternatif tidak dapat dilakukan sebab korban telah merasa dicurangi dan tidak memiliki kepercayaan untuk mengklaim haknya. Padahal, para peneliti di Institute for Ecosoc Rights mengatakan konstitusi diciptakan sebagai hukum tertinggi untuk melindungi hak asasi manusia yang mana dalam UUD 1945 merupakan peraturan hak asasi manusia yang menetapkan prinsip-prinsip dasar untuk melindungi hak-hak warga negara.

3. Para pihak bersengketa mengandalkan pemerintah untuk secara sukarela menegakkan keputusannya.

Berbagai tinjauan terakhir menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa oleh Mahkamah Konstitusi juga tidak dapat dianggap efektif. Masalah penyelesaian sengketa yang timbul dari hasil Pilkada memiliki batas waktu 14 hari kerja, yang pada praktiknya hanya 7 hari kerja. Sehingga penyelesaian sengketa di MK secara serentak akan mengalami kesulitan. terkait Pasal. 11 angka 2 UU PERMA 2019 menyatakan: "Pengaduan yang diajukan oleh badan pemerintah dan/atau pejabat publik (Onrechtmatige Overheids daad) terhadap Undang-Undang yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri dinyatakan oleh Pengadilan Negeri tidak mempunyai yurisdiksi". Pengadilan umum memiliki yurisdiksi atas sengketa properti atas dasar sipil. Di sisi lain, PTUN berwenang untuk memutuskan keabsahan sertifikat tanah sebagai keputusan pejabat pemerintah. Pengadilan agama, di sisi lain, juga bertanggung jawab untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah yang terkait dengan sengketa warisan. Walaupun ketiga pengadilan ini memiliki

yurisdiksi dan yurisdiksinya masing-masing, namun semua putusan tersebut harus berakhir pada titik yang menentukan dimana nilai keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan bagi para pihak yang berperkara dapat dirasakan.

4. Para pihak yang bersengketa tidak dapat diwakili secara memadai dalam proses Penyelesaian Sengketa Alternatif atau ketidakhadiran salah satu pihak yang bersengketa.

Dalam proses penyelesaian sengketa melalui mediasi, pihak yang bersengketa merupakan salah satu unsur terpenting. Tanpa adanya para pihak yang bersengketa, mediasi tidak akan dapat berjalan. Para pihak yang bersengketa harus datang agar proses mediasi dapat berjalan. Seringkali, salah satu pihak tidak datang tanpa memberi kabar kepada mediator, sehingga mediator harus mengatur ulang jadwal mediasi lebih lanjut. Hal ini akan memakan waktu yang menyebabkan mediasi tak kunjung selesai. Ketidakhadiran salah satu atau kedua belah pihak dalam proses penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi dapat disebabkan berbagai alasan, yaitu:

- a. Jarak rumah yang cukup jauh dengan tempat mediasi. Jarak rumah yang jauh terkadang membutuhkan biaya perjalanan yang cukup mahal, hal ini menyebabkan salah satu alasan para pihak kerap tidak hadir dalam proses mediasi yang telah dijadwalkan.
- b. Kesibukan masing-masing pihak yang tidak dapat ditinggalkan. Setiap pihak tentunya memiliki kesibukan masing-masing, baik mengenai

pekerjaan rumah maupun kantor, serta keadaan yang terjadi diluar kehendak para pihak.

c. Ketidakhadiran tanpa ada keterangan. Dalam hal ini, biasanya para pihak tidak memberikan alasan maupun kabar apapun kepada mediator.

5. Kesulitan menggabungkan kepentingan kedua belah pihak

Kendala terbesar yang dialami oleh mediator yaitu ketika kesulitan menyatukan kedua belah pihak untuk menyelesaikan masalah secara mufakat, dimana kedua belah pihak tidak ada yang ingin mengalami kerugian akibat dari haknya harus dicabut.

6. Para Pihak Cepat Menyerah

Para pihak seringkali cepat menyerah akan proses mediasi. Hal ini dikarenakan emosi para pihak yang terkadang semakin tinggi dan sulit untuk ditenangkan. Karena hal itulah, biasanya mereka juga memiliki pemikiran untuk segera menyudahi proses mediasi dan memilih untuk melanjutkannya melalui jalur penyelesaian sengketa di pengadilan. Hal ini juga berhubungan dengan niat para pihak yang dari awal memang terkadang tidak berniat untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur mediasi

7. Kemampuan Mediator yang Berbeda-beda

Berbeda orang, berbeda kemampuan. Setiap mediator memiliki kemampuan yang berbeda, walaupun pada dasarnya sebelum menjadi mediator, mereka mempelajari teknik yang sama untuk proses penyelesaian sengketa melalui mediasi. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual (Online Dispute Resolution/ODR)

Seperti yang telah dijelaskan penulis sebelumnya, bahwa problematika yang kerap terjadi pada saat proses penyelesaian sengketa melalui mediasi salah satunya yaitu ketidakhadiran para pihak. Ketidakhadiran para pihak dengan berbagai alasan dan/atau tanpa alasan dapat menghambat jalannya penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi tersebut. Untuk menghindari hal tersebut, dapat dilakukannya mediasi berbasis Virtual atau juga dapat disebut dengan ODR (Online Dispute Resolution).

ODR merupakan salah satu penyelesaian sengketa dengan memanfaatkan teknologi modern yang biasa disebut dengan media virtual atau media online. ODR juga sama seperti ADR (Alternative Dispute Resolution), dimana ODR juga terdiri dari negoisasi, mediasi dan arbitrase. Perbedaan antara ADR dan ODR yaitu hanya sebatas pada media yang digunakan. ADR biasanya menggunakan media tatap muka secara langsung di tempat yang telah ditentukan sebelumnya, sementara ODR melalui media virtual atau media online menggunakan internet.

Secara umum, ODR melibatkan sejumlah proses yang memiliki dua ciri yaitu dispute resolution dan online. Dapat disimpulkan bahwa, ODR merupakan penyelesaian sengketa yang dilakukan secara elektronik. Bentuk penyelesaian ODR ini, mencakup segala bentuk alternatif penyelesaian sengketa yang dijalankan menggunakan fasilitas internet. Pada dasarnya, ODR digunakan pada sengketa yang berhubungan dengan aktifitas perdagangan secara online atau biasa kita sebut dengan e-commerce, serta biasanya digunakan untuk keperluan penyelesaian sengketa lintas Negara.

Namun demikian, tidak menutup kemungkinan juga dapat digunakan dan diterapkan pada penyelesaian sengketa lainnya apabila memang benar-benar dibutuhkan seperti pada penyelesaian sengketa tanah.

C. Upaya mengatasi Hambatan Pada Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Alternative Pertanahan Dispute Resolution Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia

Berdasarkan uraian hambatan di atas, kemudian terdapat upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan pada efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme alternative pertanahan dispute resolution dalam perspektif hak asasi manusia, diantaranya adalah:

1. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Sengketa Pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antar orang perorangan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan pemanfaat atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penguasaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Sedangkan obyek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau pemerintah daerah, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eskalasi hak barat, tanah hak nasional, tanah perkebunan, serta jenis kepemilikan lainnya.

2. Identifikasi

Kegiatan identifikasi dilakukan untuk mengetahui duduk permasalahan, dasar tuntutan serta tuntutan yang diajukan. Kepala Kantor, Kakanwil dan/atau Deputi baik bersama-sama atau sendiri-sendiri melaksanakan pengkajian secara sistematis terhadap akar dan sejarah kasus pertanahan. Hasil kajian sebagaimana dimaksud dituangkan dalam Peta Kasus Pertanahan yang menjadi dasar untuk merumuskan kebijakan umum dan/atau kebijakan teknis penanganan kasus pertanahan. Kebijakan umum dan/atau kebijakan teknis penanganan kasus pertanahan digunakan sebagai acuan untuk penanganan kasus pertanahan yang bersifat rawan, strategis, atau yang mempunyai dampak luas. Peta Kasus Pertanahan yang telah menjadi dasar perumusan kebijakan umum dan kebijakan teknis penanganan kasus pertanahan merupakan basis data atau acuan penanganan kasus pertanahan secara sistemik, berkesinambungan dan struktural¹⁰⁵.

3. Pengumpulan dan Pengolahan Data

Berdasarkan hasil identifikasi tersebut dilakukan pengumpulan data yang berkaitan dengan permasalahan yang diajukan. Dalam rangka penanganan yang obyektif, dalam kegiatan ini juga diberikan kesempatan kepada pihak lawan untuk menyampaikan pendapatnya. Tidak jarang diperlukan pengumpulan data ke tempat dimana kasus/sengketa tersebut terjadi. Pencatatan dan penyajian data kasus dilaksanakan sesuai format Daftar Isian Pengelolaan Penanganan Sengketa Pertanahan

¹⁰⁵ Wawancara dengan Syukron Selaku PNS Polda Jateng

4. Analisa dan Pembahasan

Analisa data ditempuh untuk:

- a. Mengetahui apakah terdapat alasan yang cukup dari tuntutan yang
- b. Menetapkan langkah penyelesaiannya Dalam menganalisa diperlukan pendekatan yuridis normatif dan penerapan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk kasus/sengketa yang bersangkutan. Ketajaman analisa dipengaruhi oleh pengetahuan dan profesionalisme aparat menjabarkan penanganan. Pengkajian akar dan riwayat sengketa dilakukan untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya dan potensi penyelesaian sengketa. Hasil penelitian dan analisa data sebagaimana dimaksud menghasilkan pokok permasalahan sengketa dan potensi penyelesaian sengketa. Pokok permasalahan pertanahan tersebut kemudian dilakukan telaahan hukum berdasarkan data yuridis, data fisik dan/atau data pendukung lainnya. Kemudian hasil telaahan dilakukan kajian penerapan hukum yang selanjutnya menghasilkan rekomendasi penanganan sengketa pertanahan.

5. Penyelesaian Berdasarkan rekomendasi penanganan sengketa pertanahan selanjutnya dilakukan:

- a. Penelitian/pengolahan data pengaduan
- b. Penelitian lapangan
- c. Penyelenggaraan Gelar Kasus
- d. Penyusunan Risalah Pengolahan Data
- e. Penyiapan berita acara/surat/ keputusan; dan/atau

- f. Monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan sengketa
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
 7. Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 menegaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 8. Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Berdasarkan peraturan tersebut diatas Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan melakukan negosiasi, mediasi dan memfasilitasi penanganan pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas kesepakatan diantara para pihak. Peraturan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tersebut merupakan dasar kewenangan BPN menjadi mediator membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanah cara memutuskan atau memaksakan sebuah penyelesaian, maka Peran Penyelesaian Kasus Pertanahan ini diwujudkan melalui tugas mediator yang secara aktif membantu para pihak dalam memberikan pemahaman yang benar tentang sengketa yang mereka hadapi dan memberikan Alternatif solusi yang terbaik bagi penyelesaian sengketa tersebut. Dengan demikian mediator adalah orang yang memiliki pengetahuan yang cukup luas tentang bidang-bidang terkait yang dipersengketakan oleh para pihak. Proses penyelesaian sengketa pertanahan

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Ambon terkadang dapat menyelesaikan dengan baik namun ada pula sering mengalami kendala-kendala dalam menyelesaikannya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi sehingga memerlukan adanya efektivitas dari *alternative dispute resolution*. Alternatif penyelesaian sengketa adalah suatu bentuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan berdasarkan kata sepakat (konsensus) yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa baik tanpa ataupun dengan bantuan para pihak ketiga yang netral.
2. Hambatan yang dihadapi pada efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme alternative pertanahan dispute resolution dalam perspektif hak asasi manusia diantaranya adalah:
 - a. Pihak yang bersengketa lebih memilih untuk memperoleh putusan formal yang memiliki kekuatan preseden secara formal

- b. Sengketa yang melibatkan hak politik dasar atau hak asasi manusia yang telah dilanggar oleh tindakan pemerintah atau lembaga.
 - c. Para pihak bersengketa mengandalkan pemerintah untuk secara sukarela menegakkan keputusannya
 - d. Para pihak yang bersengketa tidak dapat diwakili secara memadai
 - e. Kesulitan menggabungkan kepentingan kedua belah pihak
 - f. Para Pihak Cepat Menyerah
 - g. Kemampuan Mediator yang Berbeda-beda
 - h. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual (Online Dispute Resolution/ODR)
3. Upaya mengatasi hambatan pada efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme alternative pertanahan dispute resolution dalam perspektif hak asasi manusia adalah:
- a. Mengeluarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan
 - b. Melakukan identifikasi
 - c. Melakukan Pengumpulan dan Pengolahan Data
 - d. Analisa dan Pembahasan
 - e. Mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
 - f. Mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013

- g. Mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016

B. Saran

1. Bagi pemerintah
 - a. Diperlukan tambahan tenaga kerja di bagian penyelesaian sengketa dan mediator yakni BPN yang telah memiliki ijazah sebagai seorang mediator di badan pertahanan Nasional agar pelaksanaan mediasi dapat berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak menjadi penumpukan berkas
 - b. Perlu dibuatnya aturan untuk para pihak yang bersengketa agar tidak menggunakan kuasa hukum dalam hal ini yang dimaksud adalah pengacara agar mediasi dalam pelaksanaannya dapat berjalan lancar tanpa adanya campur tangan kepentingan dari pihak lain
2. Bagi masyarakat
 - a. Perlu adanya sosialisasi oleh Kantor pertanahan atau pihak-pihak terkait mengenai tentang prosedur pendaftaran tanah, sebab akibat terjadinya sengketa tanah serta hal lain yang berkaitan tentang pertanahan agar masyarakat atau pihak yang bersengketa lebih mengerti tentang perkara yang sedang dijalani dengan proses mediasi ini dan tidak melakukan seenaknya saja
 - b. Perlu ditingkatkan kesadaran diri tentang adanya iktikad baik bagi para pihak yang bersengketa untuk dapat meluangkan waktu dan bersikap sekooperatif mungkin dalam pelaksanaan mediasi sehingga mediasi dapat berjalan dengan lancar dan baik sehingga

dapat ditemukan solusi dari permasalahan yang disengketakan agar kedua belah pihak sama-sama mendapatkan hak yang diinginkan secara adil

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Achmad Romsan, *Alternative Dispute Resolution Teknik Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan: Negosiasi dan Mediasi*, (Malang: Setara Press, 2016).
- Agus Yudho Hermoko, *Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Laksbang Mediatma, Yogyakarta, 2008.
- Azam, Syaiful, 2003, "Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria" Makalah Fakultas Hukum USU – Digitized by USU Digital Library.
- Boedi Harsono, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Oxford University Press, 2003).
- Budi, Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Oxford University Press.
- Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, C.V Rajawali, Jakarta, 1986.
- Elfi Mu'awanah dkk, 2009, *Bimbingan Konseling Islam*, Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Elza Syarif, "Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan", *Kepustakaan Populer Gramedia*, Jakarta, 2012.
- Erna Sri Wibawanti, 2013, *Hak-hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta, Liberty Yogyakarta.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Arbitrase*, (Jakarta; Penerbit Raja Grafindo Persada, 2000).
- Guntur, I Gusti Nyoman, 2014. "Pendaftaran Tanah". Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Hadimulyo, "Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan" ELSAM : Jakarta. 1997.
- Hadimulyo, "*Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*" ELSAM : Jakarta. 1997.
- Heru Nugroho, *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2002.

- I Gusti Nyoman Guntur. *“Pendaftaran Tanah”*. Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (2014)
- Ismail Rumadan. “Efektivitas Pelaksanaan Mediasi di Pengadilan Negeri”. Jakarta: Pusat Penelitian dan Pengembangan Hukum dan Peradilan Badan Litbang Diklat Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2017)
- Joyo Winoto, Laporan Seminar Nasional “Penataan Ulang Kelola Sumber Daya Agraria Sebagai Upaya Peningkatan Kualitas Daya Dukung Lingkungan dan Kemakmuran Rakyat, Universitas Jember, 16 April 2006.
- JP. Frtzgerald, *Salmond On Jurisprudence*, sweet & Mazwell, Lindon, 1966.
- Jumadi, *Prinsip dan Strategi Negosiasi*, (Grobogan: Sarnu Untung, 2015).
- Jumadi, *Prinsip dan Strategi Negosiasi*, (Grobogan: Sarnu Untung, 2015).
- Maria SW Sumarjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas Gramedia, Jakarta, 2008.
- Miles dan Huberman. 1992. *Analisis data Kualitatif*. (diterjemahkan oleh: Tjetjep Rohedi Rosidi). Jakarta: Universitas Indonesia.
- Miles dan Huberman. 1992. Analisis data Kualitatif*. (diterjemahkan oleh: Tjetjep Rohedi Rosidi). Jakarta: Universitas Indonesia
- Murad, Rusmadi, 1991., *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Bandung: Alumni
- Nita Triana, *Alternative Dispute Resolution Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi, dan Konsiliasi*, (Yogyakarta:Kaizen Sarana Edukasi, 2020).
- Perangin Effendi, *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1986.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.
- Prodjodikoro, Wirjono, 1992, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Sumur.
- Prosiding Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Mediasi dan Court Annexed Mediation*, Jakarta: Penerbit Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Pusat Pengkajian Hukum.
- Prosiding Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Mediasi dan Court Annexed Mediation*, (Jakarta: Penerbit Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Pusat Pengkajian Hukum).

- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Rumadan, Ismail, (2017) “Efektivitas Pelaksanaan Mediasi di Pengadilan Negeri”. Jakarta: Pusat Penelitian dan Pengembangan Hukum dan Peradilan Badan Litbang Diklat Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- Rusmadi Murad, “*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*” Bandung : Alumni, 1999.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1991).
- Sholih, Mua'di, 2008, “Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)” Semarang : Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia - Press, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia-Press, Jakarta.
- Sumarto, “*Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI*” Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012.
- Sumarto, 2012, “Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI” Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September.
- Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000.
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta, Kencana Prenanda Media Group.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, 2000, *Hukum Arbitrase*, (Jakarta; Penerbit Raja Grafindo Persada.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Sumur, 1992).

Jurnal

Christopher W. Moore, “Disputes System Design”, *Pasipica Review* Vol 6 No. 2 (1994).

Hasim Purba, “Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan” *Jurnal Law Review*, V. X No 2. UPH, 2010. Hal 167. Bandingkan dengan Widiyanto, “Potret Konflik Agraria di Indonesia” *Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN*, Nomor 37 Tahun 12, April 2013.

Moore, Christopher W., “Disputes System Design”, *Pasipica Review* Vol 6 No. 2 (1994).

Mulyani Zulaeha, “Mediasi Interest Based Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah”, *Kertha Patrika* Vol. 38 No. 1 (2016).

Purba, Hasim, “Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan” *Jurnal Law Review*, V. X No 2. UPH, 2010. Hal 167. Bandingkan dengan Widiyanto, “Potret Konflik Agraria di Indonesia” *Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN*, Nomor 37 Tahun 12, April 2013.

Syahyuti, Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia, *Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi*, Vol 24 No. 2 Juli 2006.

Zulaeha, Mulyani, “Mediasi Interest Based Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah”, *Kertha Patrika* Vol. 38 No. 1 (2016).

Perundang-Undangan

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa,

Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

Pasal 1 butir 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

Pasal 1 PERPRES No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional

Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) Tahun 1945.

Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Internet

Agum Gumelar, Reformasi Pertanahan, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2002.

Arifin, Samsul. “HAM Dalam Persepektif Islam”. (2019) [https://alkhairat.ac.id/blog/ham-dalam-perspektif-islam/#:~:text=Dalam%20perkembangannya%2C%20HAM%20\(Human%20Rights,kepada%20siapapun%2C%20sehingga%20sifatnya%20universal.\(diakses pada Desember 2022\)](https://alkhairat.ac.id/blog/ham-dalam-perspektif-islam/#:~:text=Dalam%20perkembangannya%2C%20HAM%20(Human%20Rights,kepada%20siapapun%2C%20sehingga%20sifatnya%20universal.(diakses%20pada%20Desember%202022))

Asas Itikad Baik sebagai Landasan Pembuatan Perjanjian. 2015. <https://www.gresnews.com/berita/tips/98052-asas-itikad-baik-sebagai-landasan-pembuatan-perjanjian/> (diakses pada Desember 2022)

Ayu Isti, “Jenis-Jenis Sertifikat Tanah dan Fungsinya, Perlu Diketahui”, Merdeka.com, <https://www.merdeka.com/jateng/jenis-jenis-sertifikat-tanah-dan-fungsinya-perlu-diketahui-klm.html> (diakses pada 4 Desember 2022).

Badan Pertanahan Nasional, *Op. Cit.* Diakses pada tanggal Desember 2022. <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>.

Lihat juga yang dikutip Sumarto, *Op. Cit.* Hlm 6-7. Dan bandingkan dengan Widiyanto.

Boedi Harsono, *Hukum agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djembatan, Jakarta, 2003.

Citra felani. Tinjauan hukumtentang penyelesaian sengketa tanah secara mediasi oleh kantor pertanian kota medan. Skripsi fakultas hukum universitas Sumatra utara medan

Hanif, Rifqani Nur Fauziah, 2020. Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi Melalui Proses Mediasi. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13448/Penyelesaian-Sengketa-Non-Litigasi-Melalui-Proses-Mediasi.html> (diakses pada Desember 2022)

Hasim Purba, “*Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan*” *Jurnal Law Review*, V. X No 2. UPH, 2010. Hal 167. Bandingkan dengan Widiyanto, “*Potret Konflik Agraria di Indonesia*” Bhumih, *Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN*, Nomor 37 Tahun 12, April 2013.

<http://mh.uma.ac.id/menjual-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris/> (diakses Desember 2022)

<http://mh.uma.ac.id/menjual-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris/> (diakses pada Desember 2022)

http://repositori.umrah.ac.id/4329/3/MEGA_ANDINI_170574201007_Ilmu_Hukum-BAB%20I.pdf

http://repositori.umrah.ac.id/4329/3/MEGA_ANDINI_170574201007_Ilmu_Hukum-BAB%20I.pdf (diakses pada Desember 2022)

<http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>. (diakses pada 4 Desember 2022).

<https://berita.99.co/ciri-ciri-ajb-palsu/> diakses pada 25 Mei 2023

<https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/tatohi/article/download/896/540> diakses pada 25 Mei 2023

https://id.wikipedia.org/wiki/Putusan_pengadilan diakses pada 25 Mei 2023

<https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/artikel-hukum/1690-peran-yurisprudensi-dalam-perkara-sengketa-hak-atas-tanah-wigati-pujiningrum-s-h-m-h> (diakses pada Desember 2022)

<https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/artikel-hukum/1690-peran-yurisprudensi-dalam-perkara-sengketa-hak-atas-tanah-wigati-pujiningrum-s-h-m-h> (diakses pada Desember 2022)

<https://media.neliti.com/media/publications/43217-ID-kepemilikan-hak-atas-tanah-di-indonesia.pdf> diakses pada 25 Mei 2023

<https://perpustakaan.mahkamahagung.go.id/assets/resource/ebook/36.pdf> (diakses pada Desember 2022)

<https://perpustakaan.mahkamahagung.go.id/assets/resource/ebook/36.pdf> (diakses pada Desember 2022)

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html/?q=%22Batas-batas%20tanah%20sengketa%22> diakses pada 25 Mei 2023

<https://www.dpr.go.id/dokakd/dokumen/RJ5-20190429-015718-5604.pdf> diakses pada 25 Mei 2023

<https://www.kompas.com/tren/read/2022/10/04/153200065/apa-itu-arbitrase-?page=all> diakses pada 25 Mei 2023

<https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/251-kepastian-hukum-bagi-tanah-adat-setelah-adanya-undang-undang-nomor-5-tahun-1960-tentang-peraturan-dasar-pokok-pokok-agraria> diakses pada 25 Mei 2023

<https://www.rumah.com/panduan-properti/apa-itu-sengketa-65436> (diakses pada Desember 2022)

<https://www.rumah.com/panduan-properti/apa-itu-sengketa-65436> (diakses pada Desember 2022)

Isti, Ayu, “Jenis-Jenis Sertifikat Tanah dan Fungsinya, Perlu Diketahui”, Merdeka.com, <https://www.merdeka.com/jateng/jenis-jenis-sertifikat-tanah-dan-fungsinya-perlu-diketahui-klm.html> (diakses pada 4 Desember 2022).

Pasal 1 PERPRES No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional

Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria. <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UUPENJEL.htm> (diakses pada Desember 2022)

Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria. <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UUPENJEL.htm> (diakses pada Desember 2022)

Rifqani Nur Fauziah Hanif, 2020. *Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi Melalui Proses Mediasi*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-manado/baca-artikel/13448/Penyelesaian-Sengketa-Non-Litigasi-Melalui-Proses-Mediasi.html> (diakses pada Desember 2022).

Samsul Arifin. *HAM Dalam Persepektif Islam*. (2019) [https://alkhairat.ac.id/blog/ham-dalam-perspektif-islam/#:~:text=Dalam%20perkembangannya%2C%20HAM%20\(Human%20Rights,kepada%20siapapun%2C%20sehingga%20sifatnya%20univer%20sal.](https://alkhairat.ac.id/blog/ham-dalam-perspektif-islam/#:~:text=Dalam%20perkembangannya%2C%20HAM%20(Human%20Rights,kepada%20siapapun%2C%20sehingga%20sifatnya%20univer%20sal.) (diakses pada Desember 2022)

Sertifikat adalah Bukti Kepemilikan Sah Atas Tanah. <https://www.mkri.id/index.php?page=web.Berita&id=17387&menu=2> (diakses pada Desember 2022)

Sertifikat adalah Bukti Kepemilikan Sah Atas Tanah. <https://www.mkri.id/index.php?page=web.Berita&id=17387&menu=2> (diakses pada Desember 2022)

Sholih Mua'di, "*Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)*" Semarang : Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2008.

Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012.

Syaiful Azam, "*Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria*" Makalah Fakultas Hukum USU – Digitized by USU Digital Library, 2003.

Sumber lain

Wawancara dengan Ruswanto selaku Ketua RT

Wawancara dengan Syukron selaku PNS Polda Jateng

Wawancara dengan Galih selaku PNS Polda Jateng

Lampiran I

PEDOMAN WAWANCARA

1. Apa sajakah permasalahan yang terjadi di dalam sengketa pertanahan?
2. Bagaimana efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dalam perspektif hak asasi manusia?
3. Apa saja hambatan yang dihadapi pada efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dalam perspektif hak asasi manusia?
4. Bagaimana upaya mengatasi hambatan yang dihadapi pada efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dalam perspektif hak asasi manusia?

Lampiran II

Lampiran Observasi

Lampiran observasi merupakan digunakan untuk menunjang kelengkapan dari laporan penelitian. Adapun pedoman observasi adalah:

1. Mengamati kinerja notaris setempat
2. Mengamati respon dari masyarakat setempat atas kinerja notaris setempat
3. Mengamati efektivitas dari program penyelesaian sengketa melalui mekanisme alternative dispute resolution pada daerah yang dilakukan penelitian

Lampiran III

Biodata Peneliti

Nama :
Tempat, Tanggal Lahir :
Alamat :
NIM :
Status :
Program Studi :
Fakultas :
Alamat email :