

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Tanah memiliki peran strategis dalam pembangunan nasional, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai aset ekonomi. Oleh karena itu, pengelolaan hak atas tanah menjadi salah satu aspek penting dalam hukum agraria Indonesia. Hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang menetapkan hak-hak dasar seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Hak-hak ini diakui oleh negara dengan tujuan untuk memberikan perlindungan hukum, memastikan keadilan sosial, dan mendukung pembangunan yang berkelanjutan.

Dalam perspektif hukum, tanah merupakan objek vital yang memiliki pengaturan khusus untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Pengaturan hukum tanah di Indonesia diatur dalam UUPA yang mengklasifikasikan hak penguasaan atas tanah yaitu hak penguasaan atas tanah yang dapat di bagi dalam empat tingkatan:<sup>1</sup>

### a. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA).

Menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, merupakan milik kolektif bangsa Indonesia. Hak ini bersifat abadi dan menjadi dasar bagi pengelolaan tanah untuk kesejahteraan bersama dan merupakan hak tertinggi atas tanah yang beraspek perdata dan publik.

---

<sup>1</sup>Isnaini dan Anggreni A.Lubis, "Hukum Agrari: Kajian Komprehensif" (Medan: Pustaka Prima, 2022), hlm. 17-21.

b. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2 UUPA).

Memberi wewenang kepada negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan hubungan hukum atas tanah. Negara bertindak sebagai pengelola tertinggi untuk memastikan sumber daya digunakan secara adil, produktif, dan tidak merugikan kepentingan umum. Hak yang bersifat publik untuk kepentingan umum.

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (Pasal 3 UUPA).

Memberikan pengakuan terhadap hak-hak tradisional masyarakat adat atas tanah dan wilayah tertentu yang telah mereka manfaatkan secara turun-temurun. Namun, pelaksanaannya harus selaras dengan kepentingan nasional dan tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Hak adat yang beraspek perdata dan publik.

d. Hak-Hak Perseorangan

Hak-hak perorangan atas tanah adalah hak-hak yang diberikan kepada individu atau badan hukum untuk menguasai, memiliki, atau menggunakan tanah secara pribadi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tujuan pengaturan hak-hak perorangan ini adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak, memastikan pemanfaatan tanah yang optimal, dan menjaga fungsi sosial tanah agar tetap memberikan manfaat bagi masyarakat secara luas.

UUPA No. 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa semua hak atas tanah harus memenuhi fungsi sosial (Pasal 6), yang berarti penggunaan tanah tidak boleh merugikan kepentingan umum atau melanggar aturan hukum yang berlaku. Hak-hak

ini juga diatur dengan batasan waktu tertentu dan persyaratan tertentu untuk mencegah penyalahgunaan serta menciptakan keadilan dalam pengelolaan sumber daya agraria.

Salah satunya ialah Hak individu, Hak individu adalah bagian dari hak-hak perorangan yang secara spesifik dimiliki oleh seorang individu atau pribadi atas tanah tertentu. Hak ini memberikan wewenang eksklusif kepada pemilik untuk menggunakan, menguasai, atau memanfaatkan tanah tersebut, sesuai dengan jenis hak yang dimilikinya. Misalnya, hak milik memberikan kekuasaan penuh dan permanen kepada pemilik, sedangkan hak guna-bangunan dan hak guna-usaha memiliki batasan waktu dan penggunaannya<sup>2</sup>.

Dalam konteks UUPA, hak individu diatur untuk melindungi kepentingan pribadi tanpa mengabaikan kepentingan masyarakat yang lebih luas. Oleh karena itu, hak individu tunduk pada asas fungsi sosial tanah, yang mengharuskan pemilik tanah memanfaatkan tanahnya secara produktif dan tidak merugikan masyarakat di sekitarnya. Hak ini juga bersifat non-diskriminatif, sehingga setiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah (Pasal 9 Ayat 2). Hak-hak ini mencakup berbagai jenis, seperti hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, dan hak-hak lain yang sifatnya sementara<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Ibid., hlm. 20.

<sup>3</sup> Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 6, Pasal 16, Pasal 20-46.

## 1) Hak Milik

Hak milik atas tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya pada pasal-pasal berikut<sup>4</sup>:

- a) Pasal 20 Ayat (1-2): Menjelaskan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
- b) Pasal 21 Ayat (1-4): Menetapkan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya. Orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan atau percampuran harta perkawinan, serta warga negara Indonesia yang kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun.
- c) Pasal 22 Ayat (1-2): Mengatur cara memperoleh hak milik, yaitu melalui hukum adat, penetapan pemerintah, dan ketentuan undang-undang.
- d) Pasal 23 Ayat (1-2): Menyatakan bahwa hak milik, serta peralihannya, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain, harus didaftarkan.

## 2) Hak Guna Usaha (HGU)

Hak untuk mengusahakan tanah negara untuk keperluan pertanian, perkebunan, atau peternakan. Pasal yang Mengatur:

- a) Pasal 28 Ayat (1): Hak guna usaha diberikan atas tanah negara.
- b) Pasal 29 Ayat (1-3): Jangka waktu pemberian hak guna usaha adalah 25-

---

<sup>4</sup>Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), , Pasal 20-23.

35 tahun dan dapat diperpanjang.

### 3) Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Pasal yang Mengatur:

- a) Pasal 35 Ayat (1): HGB diberikan untuk jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang.
- b) Pasal 36 Ayat (1): HGB dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum yang berkedudukan di Indonesia.

### 4) Hak Pakai

Hak untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik pihak lain. Pasal yang Mengatur:

- a) Pasal 41 Ayat (1): Hak pakai mencakup penggunaan tanah dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pejabat berwenang atau perjanjian dengan pemilik tanah.
- b) Pasal 42: Hak pakai dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, badan hukum, dan orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

### 5) Hak Sewa untuk Bangunan

Hak untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk mendirikan bangunan dengan membayar sejumlah uang sewa. Pasal yang Mengatur:

- a) Pasal 44 Ayat (1): Hak sewa diberikan kepada individu atau badan hukum untuk mendirikan bangunan di atas tanah milik orang lain.

#### 6) Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak untuk mengelola tanah baru atau mengambil hasil dari hutan.

Pasal yang Mengatur:

- a) Pasal 46 Ayat (1): Hak ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur lebih lanjut oleh peraturan pemerintah.

#### 7) Hak-Hak Lain yang Sifatnya Sementara

Hak-hak tambahan yang tidak termasuk dalam hak utama, seperti hak gadai, usaha bagi hasil, menumpang, dan sewa tanah pertanian. Pasal yang Mengatur:

- a) Pasal 16 Ayat (1) huruf h: Menyebutkan adanya hak lain yang akan diatur oleh undang-undang.
- b) Pasal 53 Ayat (1): Hak-hak sementara ini akan dihapus secara bertahap karena dianggap tidak sesuai dengan asas agraria nasional.

Dari semua jenis hak atas tanah, hak milik memiliki kedudukan yang paling kuat dan penuh, karena memberikan wewenang terbesar kepada pemiliknya. Namun, hak ini tidak bersifat absolut, karena Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Artinya, pemanfaatan tanah oleh pemilik harus mempertimbangkan kepentingan masyarakat, seperti penyediaan fasilitas umum atau redistribusi tanah untuk tujuan reforma agraria.

Untuk memberikan kepastian hukum dan menghindari sengketa tanah, pemerintah telah mengatur mekanisme pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran ini mencakup pengumpulan data fisik

dan yuridis, pembuktian hak, penerbitan sertipikat, hingga penyajian informasi tanah secara terbuka. Sertipikat tanah yang diterbitkan menjadi bukti kuat atas kepemilikan, memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya, dan mencegah konflik agraria.

Di antara berbagai jenis bukti kepemilikan tanah, sertipikat tanah memiliki kekuatan hukum yang paling tinggi. Sertipikat tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan diakui sebagai bukti sah yang mengikat hak atas tanah. Selain itu, terdapat jenis bukti lain yang juga sering digunakan dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, yaitu<sup>5</sup>:

1. Sertipikat Tanah: Bukti paling sah yang mengikat pengakuan hak atas tanah.
2. Surat Ukur: Dokumen teknis berisi informasi ukuran dan batas tanah.
3. Akta Tanah: Bukti legalitas transaksi tanah seperti jual beli atau hibah.
4. Surat Keterangan Tanah: Bukti penguasaan tanah sementara, biasanya digunakan untuk administrasi lokal.
5. Bukti Lain: Dokumen seperti pembayaran PBB, perjanjian sewa tanah, atau bukti peralihan hak.

Sebagai bagian dari reforma agraria, pemerintah juga meluncurkan program Tanah Objek Reforma Agraria yang selanjutnya disebut (TORA). Program ini bertujuan untuk mendistribusikan tanah negara kepada masyarakat yang membutuhkan, seperti petani penggarap atau masyarakat miskin, guna meningkatkan kesejahteraan dan mendorong pemerataan akses tanah. Dalam program TORA, tanah

---

<sup>5</sup>Isnaini dan Anggreni A.Lubis, "Hukum Agraria: Kajian Komprehensif" (Medan: Pustaka Prima, 2022), hlm. 37-41.

yang didaftarkan melalui prosedur resmi menjadi sah secara hukum, seperti yang dialami oleh Bapak Paimin dalam kasus sengketa tanah di Desa Rambah Muda.

Namun, meskipun telah memiliki sertipikat hak milik melalui program TORA, konflik agraria masih dapat terjadi. Kasus sengketa tanah antara Bapak Paimin dan Khozin Slamet.M sebagai anak dari almarhum Bapak Musaji merupakan contoh nyata dari konflik agraria di Indonesia. Meskipun Bapak Paimin telah memiliki sertipikat tanah yang sah melalui program TORA, pihak keluarga Bapak Musaji mengklaim lahan tersebut berdasarkan surat izin penggarapan yang dimiliki sejak tahun 1985. Sengketa ini berpusat pada lahan seluas 1,5 hektar, yang merupakan bagian dari total 2,5 hektar tanah milik Bapak Paimin<sup>6</sup>.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi merupakan salah satu bentuk alternatif penyelesaian konflik (Alternative Dispute Resolution/ADR) yang banyak diterapkan, baik di tingkat peradilan formal maupun di lingkungan desa. Di tingkat desa, mediasi umumnya dilakukan secara informal melalui musyawarah yang melibatkan para pihak yang bersengketa, perangkat desa, dan tokoh masyarakat. Dalam konteks ini, Kepala Desa dan Sekretaris Desa berperan penting sebagai fasilitator musyawarah, meskipun secara yuridis formal mereka tidak memiliki kewenangan untuk memutus perkara sebagaimana lembaga peradilan. Namun, peran tersebut sejalan dengan fungsi pelayanan dan kewenangan lokal desa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 serta beberapa regulasi turunannya.

Kepala Desa dan Sekdes sering kali menjadi pihak pertama yang dihubungi ketika terjadi konflik pertanahan antarwarga. Mereka memfasilitasi proses mediasi,

---

<sup>6</sup>Wawancara dengan Bapak Supriyadi pada 06 november 2024.

mendokumentasikan hasil kesepakatan, memberikan klarifikasi terhadap riwayat tanah, dan jika diperlukan, meneruskan perkara ke instansi yang berwenang. Walaupun hasil mediasi desa tidak memiliki kekuatan hukum mengikat seperti putusan pengadilan, dokumen tertulis seperti berita acara atau akta perdamaian yang ditandatangani para pihak dan disaksikan aparat desa dapat berfungsi sebagai alat bukti sah menurut Pasal 1867 KUH Perdata. Dengan demikian, mekanisme ini tidak hanya mencerminkan upaya menjaga ketertiban dan keharmonisan sosial, tetapi juga memperkuat penyelesaian sengketa berbasis musyawarah dan kearifan lokal.

Sebaliknya, dalam sistem peradilan, mediasi telah diatur secara formal melalui Peraturan Mahkamah Agung (Perma) No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Dalam mediasi formal ini, terdapat prosedur yang ketat, termasuk pencatatan hasil mediasi dalam bentuk tertulis yang dapat diperkuat menjadi akta perdamaian. Akta ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat sehingga dapat dijadikan dasar hukum dalam penyelesaian sengketa.

Perbedaan mendasar antara mediasi desa dan mediasi formal di pengadilan mencerminkan tantangan dalam menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, diperlukan kajian lebih lanjut mengenai efektivitas mediasi desa serta kemungkinan integrasi mekanisme yang lebih jelas dan terdokumentasi guna meningkatkan legitimasi penyelesaian sengketa di tingkat masyarakat.

Dalam masyarakat desa, penyelesaian sengketa tanah umumnya diselesaikan melalui jalur non-litigasi dengan pendekatan musyawarah dan mufakat. Dalam proses

ini, Kepala Desa memegang peranan penting, tidak hanya sebagai pemimpin administratif, tetapi juga sebagai figur yang dipercaya masyarakat untuk menjadi penengah dalam berbagai bentuk perselisihan, termasuk konflik pertanahan.

Kewenangan Kepala Desa sebagai mediator memiliki dasar hukum yang jelas, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, khususnya pada Pasal 26 ayat (4) huruf k, yang menyatakan bahwa Kepala Desa memiliki kewajiban untuk “menyelesaikan perselisihan yang terjadi di masyarakat Desa.” Ketentuan ini memberikan dasar hukum bagi Kepala Desa untuk berperan aktif sebagai mediator dalam menyelesaikan konflik, termasuk sengketa pertanahan yang kerap terjadi di lingkungan desa.

Selain itu, peran strategis pemerintah desa juga ditegaskan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 111 Tahun 2014 tentang Pedoman Teknis Peraturan di Desa, yang menekankan pentingnya pemerintah desa dalam memelihara ketentraman dan ketertiban masyarakat. pedoman ini menggarisbawahi kewajiban pemerintah desa untuk mengambil langkah-langkah preventif dan solutif dalam mengelola konflik sosial yang dapat mengganggu stabilitas dan keamanan di desa.

Lebih lanjut, dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan, terdapat ketentuan khusus yang mengatur mekanisme penyelesaian secara nonlitigasi di tingkat desa. Ketentuan ini tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang merekomendasikan agar

penyelesaian sengketa dimulai melalui jalur nonlitigasi, termasuk mediasi yang difasilitasi oleh pemerintah desa.

Mekanisme ini bertujuan memberikan solusi yang cepat, efisien, dan dapat diterima oleh semua pihak, sekaligus mengurangi beban sistem peradilan formal.

Selain dasar hukum tersebut, praktik sosial yang berkembang di masyarakat desa juga menunjukkan bahwa Kepala Desa secara sosiologis dipandang sebagai tokoh yang netral, dihormati, dan memiliki kapasitas untuk memediasi konflik. Oleh karena itu, dalam penyelesaian sengketa tanah di desa, keberadaan Kepala Desa sebagai mediator tetap relevan dan sah secara hukum, tanpa keharusan memiliki sertifikat mediator sebagaimana yang diwajibkan dalam proses mediasi formal di lingkungan peradilan.

Sengketa tanah merupakan permasalahan yang kerap terjadi di berbagai daerah, termasuk di Desa Rambah Muda, terutama dalam konteks pelaksanaan program TORA. Meskipun program ini bertujuan memberikan kepastian hukum melalui redistribusi tanah negara atau tanah terlantar kepada masyarakat yang berhak, dalam praktiknya sering timbul konflik akibat ketidaksesuaian data kepemilikan, batas tanah yang tidak jelas, dan klaim tumpang tindih antarindividu maupun kelompok. Permasalahan tersebut diperparah oleh minimnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur pendaftaran tanah, lambatnya proses administrasi pertanahan, serta keterbatasan akses informasi dan sosialisasi mengenai mekanisme hukum penyelesaian sengketa agraria.

Pemilihan topik sengketa tanah di Desa Rambah Muda dalam penelitian ini didasarkan pada beberapa alasan yang menjadikan kasus tersebut menarik untuk dikaji lebih lanjut, antara lain:

### 1. Kompleksitas Bukti dan Status Hukum

Kasus ini melibatkan berbagai jenis dokumen kepemilikan tanah, seperti:

- a) Sertifikat tanah dari program TORA milik Bapak Paimin,
- b) Surat keterangan jual beli,
- c) Surat riwayat kepemilikan tanah, dan
- d) Surat izin penggarapan milik Bapak Musaji.

Keberagaman dokumen ini memperlihatkan betapa kompleksnya pembuktian hak kepemilikan tanah di tingkat lokal, sehingga menarik untuk ditinjau secara yuridis.

### 2. Mediasi Tanpa Standar Prosedur yang Jelas

Proses mediasi yang dilakukan di Desa Rambah Muda lebih menyerupai musyawarah damai karena:

- a) Tidak ada pencatatan resmi (notulen) dari hasil mediasi,
- b) Hanya menggunakan surat undangan tanpa dokumentasi tertulis yang komprehensif,
- c) Tidak ada buku tamu atau dokumen resmi untuk mencatat kehadiran para pihak.

Kondisi ini menjadi menarik untuk diteliti karena dapat mengungkap sejauh mana mediasi di tingkat desa berjalan efektif tanpa prosedur formal.

### 3. Signifikansi Program TORA dalam Sengketa Tanah

Kasus ini melibatkan tanah hasil program TORA, yang merupakan bagian dari upaya pemerintah dalam melakukan reforma agraria. Dengan adanya program ini, seharusnya ada kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Namun, kenyataannya tetap terjadi sengketa, sehingga penting untuk menganalisis bagaimana efektivitas TORA dalam mencegah atau menyelesaikan konflik tanah.

### 4. Memberikan Kontribusi untuk Rekomendasi Perbaikan Sistem Mediasi Desa

Dengan mengkaji kasus ini, penelitian dapat memberikan rekomendasi konkret untuk meningkatkan efektivitas penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di desa. Misalnya, pentingnya pembuatan SOP mediasi, pencatatan hasil musyawarah secara tertulis, dan peningkatan kapasitas perangkat desa dalam memahami prosedur hukum yang benar.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor penyebab sengketa tanah dalam implementasi TORA di Desa Rambah Muda, dampaknya terhadap masyarakat, serta mencari solusi yang efektif dalam penyelesaian konflik, baik melalui jalur hukum maupun mekanisme mediasi. Topik ini menjadi penting karena dapat memberikan kontribusi akademik dan praktis, terutama dalam meningkatkan efektivitas pelaksanaan TORA, mencegah sengketa di masa depan, serta mendukung kebijakan pemerintah dalam mewujudkan reforma agraria yang berkeadilan.

Tanah yang menjadi objek sengketa awalnya dikuasai oleh Syahril sejak sekitar tahun 1990 berdasarkan pewarisan dari orang tuanya. Meskipun penguasaan tersebut tidak disertai dengan dokumen resmi, pada tanggal 10 Desember 2005 telah

dibuat surat keterangan riwayat tanah atas nama Syahril, yang ditandatangani dan diketahui oleh Kepala Desa saat itu, Bapak Ashad. Surat tersebut berfungsi sebagai bentuk pengakuan informal atas penguasaan tanah oleh Syahril.

Pada tanggal 24 Mei 2010, Syahril menjual tanah seluas 2,5 hektar tersebut kepada Bapak Paimin. Proses jual beli dituangkan dalam surat keterangan jual beli, dan Bapak Paimin kemudian melengkapi dokumen pendukung lain, termasuk surat pernyataan riwayat tanah.

Pada tahun 2020, lahan tersebut diikutsertakan dalam Program TORA yang difasilitasi oleh pemerintah. Hasil dari program tersebut, Bapak Paimin memperoleh sertifikat hak milik (SHM) yang diterbitkan pada 26 September 2020 atas sebagian lahan seluas 1,5 hektar dari total keseluruhan 2,5 hektar.

Permasalahan mulai muncul pada akhir tahun 2020 hingga 2021, ketika Bapak Musaji mendatangi rumah Bapak Paimin dan menyatakan bahwa sebagian dari lahan yang dimiliki Bapak Paimin, seluas 1,5 hektar, merupakan bagian dari tanah yang sebelumnya telah dikelola olehnya berdasarkan surat izin penggarapan yang diterbitkan pada tahun 1985. Namun, klaim tersebut tidak disertai bukti kepemilikan yang kuat selain surat garapan lama, dan batas-batas dalam surat tersebut dinilai sudah tidak relevan akibat perubahan struktur penguasaan tanah di wilayah sekitarnya.

Bapak Paimin menolak permintaan tersebut karena merasa memiliki bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat tanah yang dikeluarkan secara resmi oleh BPN

melalui program TORA. Sengketa ini kemudian dibawa ke mediasi tingkat desa yang difasilitasi oleh Sekretaris Desa dan perangkat desa lainnya.

Dalam proses mediasi, diketahui bahwa pihak yang secara aktif menggugat tanah tersebut adalah anak dari Bapak Musaji, yaitu Bapak Khozin Slamet M., yang membawa surat izin penggarapan lama sebagai dasar klaim. Sementara itu, Bapak Paimin hadir dengan dokumen lengkap yang terdiri dari sertifikat hak milik, surat jual beli, surat riwayat tanah, dan dokumen pendukung lainnya.

Mediasi menghasilkan kesimpulan dari Sekretaris Desa bahwa berdasarkan dokumen yang ada, objek tanah yang diklaim oleh pihak penggugat tidak sama dengan tanah yang telah disertifikasi atas nama Bapak Paimin. Namun, karena proses mediasi tidak dilengkapi dengan notulen resmi, daftar hadir, atau dokumen hasil mediasi tertulis, maka kesepakatan yang tercapai bersifat lisan dan tidak memiliki kekuatan pembuktian formal.

Namun, karena hasil mediasi di tingkat desa hanya menghasilkan kesepakatan lisan tanpa dituangkan dalam dokumen resmi seperti notulen, berita acara, atau pernyataan tertulis yang disepakati bersama, maka penyelesaian tersebut tidak memiliki kekuatan administratif maupun yuridis. Meskipun dalam mediasi telah ditegaskan bahwa objek sengketa adalah milik sah Bapak Paimin berdasarkan bukti sertifikat hak milik, ketidakhadiran dokumen pendukung hasil mediasi menyebabkan ketidakpastian dalam implementasinya di lapangan. Hal ini berdampak pada munculnya tindakan sepihak dari pihak penggugat, yang kemudian mengambil hasil panen di atas lahan yang telah disertifikasi atas nama Bapak Paimin. Karena tidak

adanya dasar hukum tertulis hasil mediasi, tindakan tersebut menimbulkan ketegangan lanjutan dan menyulitkan penyelesaian damai. Dengan demikian, lemahnya dokumentasi dalam proses mediasi menjadi faktor utama penghambat penyelesaian sengketa secara efektif dan berkelanjutan di tingkat desa.

Sengketa ini mencerminkan kelemahan dalam sistem penyelesaian konflik agraria, terutama mediasi lisan yang tidak menghasilkan dokumen tertulis. Ketidakkonsistenan dokumen, kurangnya kesadaran hukum, dan minimnya penegakan hukum menjadi hambatan utama dalam penyelesaian sengketa tanah di tingkat lokal. Oleh karena itu, penting untuk mengevaluasi efektivitas program sertifikasi tanah dalam memberikan kepastian hukum, sekaligus memperkuat mekanisme mediasi desa untuk memastikan penyelesaian yang adil dan berkelanjutan.

Dengan latar belakang ini, penelitian ini akan mengkaji mekanisme pelaksanaan mediasi dalam menyelesaikan sengketa hak milik atas tanah, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menghambat keberhasilan mediasi di Desa Rambah Muda. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan kontribusi dalam meningkatkan efektivitas mediasi sebagai solusi konflik agraria yang berkeadilan dan memberikan kepastian hukum.

Berdasarkan yang sudah diuraikan maka penulis mengkaji dan membahasnya dengan mengangkat topik yang berjudul **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI MEDIASI.**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka perumusan masalah dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan penyelesaian sengketa Hak Milik Atas Tanah melalui mediasi di desa Rambah Muda?
2. Apa saja faktor yang menghambat penyelesaian sengketa Hak Milik Atas Tanah melalui mediasi di desa Rambah Muda?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Menganalisis Mekanisme Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi
  - a. Mengkaji bagaimana mediasi dilakukan di Desa Rambah Muda untuk menyelesaikan sengketa hak milik atas tanah.
  - b. Menjelaskan langkah-langkah dan proses mediasi yang diterapkan dalam kasus sengketa antara Bapak Paimin dan Khozin Slamet.M (anak Bapak Musaji).
2. Mengidentifikasi Faktor Penghambat dalam Mediasi
  - a. Mengungkap hambatan-hambatan yang memengaruhi keberhasilan mediasi, baik dari sisi teknis, hukum, maupun sosial.
  - b. Menganalisis dampak hasil mediasi lisan terhadap kepastian hukum dan potensi sengketa berulang.

## 1.4 Manfaat Penelitian

### Manfaat Teoritis

- 1) Memberikan kontribusi dalam pengembangan literatur hukum agraria, khususnya mengenai mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa tanah.
- 2) Menambah wawasan tentang kekuatan hukum mediasi desa dibandingkan dengan mekanisme formal seperti litigasi di pengadilan.

### Manfaat Praktis

- 1) Bagi Pemerintah Desa dan BPN:  
Memberikan rekomendasi untuk meningkatkan efektivitas mediasi desa, seperti pentingnya hasil tertulis yang mengikat secara hukum.
- 2) Bagi Pemilik Tanah:  
Menyadarkan masyarakat akan pentingnya sertipikat hak milik sebagai bukti yang sah dalam sengketa tanah.
- 3) Bagi Akademisi:  
Menjadi referensi penelitian lebih lanjut terkait mediasi sebagai alternatif penyelesaian konflik agraria.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan telah menjadi fokus perhatian dalam berbagai sistem hukum di dunia, termasuk Indonesia. Metode ini dirancang untuk memberikan alternatif atas proses litigasi yang sering kali memakan waktu lama, biaya tinggi, dan memicu hubungan buruk antar pihak yang bersengketa.

Secara internasional, metode seperti negosiasi, mediasi, dan arbitrase dikenal sebagai bagian dari *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Di Indonesia, konsep ini berkembang seiring dengan tradisi musyawarah dan mufakat yang diadopsi dari nilai-nilai hukum adat. ADR diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta diakui dalam praktik penyelesaian sengketa yang melibatkan komunitas adat maupun sektor bisnis<sup>7</sup>.

Keunggulan utama dari penyelesaian sengketa di luar pengadilan<sup>8</sup> adalah efisiensi waktu, biaya, serta sifatnya yang lebih fleksibel dibandingkan litigasi. Selain itu, proses ini memungkinkan tercapainya solusi yang saling menguntungkan (*win-win solution*) tanpa merusak hubungan antar pihak. Namun, tantangan seperti

---

<sup>7</sup>Dedy Mulyana, "Kekuatan Hukum Hasil Mediasi di Luar Pengadilan Menurut Hukum Positif," *Jurnal Wawasan Yuridika*, Vol. 3, No. 2, 2019, hlm. 177–198, diakses pada 8 Januari 2025, dari <https://ejournal.sthb.ac.id/index.php/jwy/article/view/224>.

<sup>8</sup>Stevana Ameliana Kusen, "Hakekat Keberadaan Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri," *Lex Crimen*, Vol. 5, No. 6, 2016, hlm. 14–25, diakses pada 8 Januari 2025, dari <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/13464>.

kurangnya penguatan hukum pada hasil kesepakatan dan rendahnya kesadaran masyarakat tentang metode ini perlu diatasi untuk meningkatkan penerimaan dan efektivitas ADR di Indonesia.

Dalam konteks sengketa tanah, mediasi di tingkat desa menjadi salah satu metode utama yang sering digunakan. Mediasi ini melibatkan tokoh masyarakat setempat sebagai mediator dan menekankan penyelesaian secara kekeluargaan. Studi kasus di Desa Rambah Muda menjadi contoh penting bagaimana metode ini diterapkan dalam praktik.

#### 2.1.1. Kajian Sengketa Dan Jenis-Jenis Sengketa

Sengketa merupakan bentuk konflik yang timbul akibat adanya perbedaan kepentingan atau klaim antar individu, kelompok, atau entitas hukum. Dalam kehidupan masyarakat, sengketa kerap terjadi karena keterbatasan sumber daya, ketidaksesuaian perjanjian, atau ketidakjelasan hak dan kewajiban hukum. Dua bentuk sengketa yang sering dijumpai adalah sengketa perdata dan sengketa tanah. Sengketa perdata biasanya mencakup persoalan hak-hak pribadi, kontrak, atau hubungan keperdataan lainnya, sementara sengketa tanah lebih berkaitan dengan klaim kepemilikan atau penguasaan atas lahan. Kedua jenis sengketa ini memiliki potensi untuk menimbulkan konflik berkepanjangan jika tidak ditangani dengan tepat.

Dalam upaya penyelesaiannya, sengketa dapat diselesaikan melalui dua jalur utama, yaitu litigasi dan non-litigasi. Jalur litigasi melibatkan proses peradilan di pengadilan, yang biasanya memakan waktu lebih lama dan

membutuhkan biaya lebih besar, namun memberikan putusan yang mengikat secara hukum. Di sisi lain, penyelesaian non-litigasi seperti mediasi, negosiasi, atau arbitrase menjadi alternatif yang lebih fleksibel dan efisien dalam beberapa kasus. Memilih metode penyelesaian yang tepat harus mempertimbangkan karakteristik kasus serta kebutuhan dan kepentingan para pihak yang bersengketa, agar tercapai keadilan dan kepastian hukum secara efektif.

Kajian ini bertujuan untuk memahami definisi, penyebab, serta metode penyelesaian sengketa perdata dan sengketa tanah, sekaligus mengkategorikan berbagai jenis sengketa.

#### a. Sengketa Perdata

Sengketa perdata didefinisikan sebagai perselisihan yang terjadi antara individu atau entitas hukum mengenai hak dan kewajiban dalam hubungan hukum perdata. Dalam sistem hukum Indonesia, penyelesaian sengketa perdata diatur dalam Hukum Acara Perdata positif, yaitu *Het Herziene Indische Reglement (HIR)* untuk wilayah Jawa dan Madura, serta *Rechts Reglement van Buitengewesten (RBg)* untuk wilayah luar Jawa dan Madura.

##### a) Penyebab Sengketa Perdata<sup>9</sup>

- 1) Perbedaan Interpretasi Kontrak: Ketidaksepakatan mengenai isi dan makna dari suatu perjanjian.
- 2) Wanprestasi: Pelanggaran atas kewajiban yang disepakati dalam kontrak.
- 3) Pelanggaran Hak: Tindakan yang merugikan hak-hak pihak lain dalam hubungan perdata.

---

<sup>9</sup>Republik Indonesia, *Het Herziene Indische Reglement (HIR)*, diakses melalui <https://jdih.mahkamahagung.go.id/>, pada 8 Januari 2025.

b) Penyelesaian Sengketa Perdata<sup>10</sup>

- 1) Litigasi: Penyelesaian melalui jalur pengadilan, yang bersifat formal dan mengikat.
- 2) Non-Litigasi: Penyelesaian alternatif melalui mediasi, arbitrase, atau negosiasi untuk mencapai kesepakatan bersama tanpa melibatkan pengadilan.

b. Sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan konflik yang timbul akibat klaim kepemilikan atau penggunaan lahan oleh dua pihak atau lebih. Kasus ini sering menjadi persoalan kompleks karena melibatkan aspek hukum, sosial, dan ekonomi.

a) Penyebab Sengketa Tanah

- 1) Kelemahan Penegakan Hukum: Ketidaktegasan atau kurangnya integritas aparat hukum.
- 2) Keterbatasan Sumber Daya Tanah: Meningkatnya kebutuhan lahan akibat pertumbuhan penduduk dan urbanisasi.
- 3) Dokumentasi dan Administrasi Tanah yang Kurang Akurat: Masalah seperti sertipikat ganda atau tanah yang tidak terdaftar.
- 4) Penguasaan Tanah oleh Pihak yang Tidak Berhak: Penyerobotan tanah oleh individu atau kelompok tertentu.

b) Jenis Kasus Sengketa Tanah

---

<sup>10</sup>Republik Indonesia, Rechts Reglement voor de Buitengewesten (RBg), diakses melalui <https://jdih.mahkamahagung.go.id/>, pada 8 Januari 2025.

- 1) Kasus Berat: Konflik kompleks yang memerlukan penyelesaian hukum panjang.
- 2) Kasus Sedang: Konflik dengan kompleksitas sedang yang memerlukan intervensi hukum.
- 3) Kasus Ringan: Konflik sederhana yang dapat diselesaikan melalui mediasi.

c) Penyelesaian Sengketa Tanah

1) Non-Litigasi:

Penyelesaian sengketa secara non-litigasi merupakan alternatif penyelesaian di luar pengadilan yang mengedepankan partisipasi sukarela serta peran pihak ketiga yang netral. Salah satu bentuknya adalah mediasi, di mana seorang mediator, baik profesional bersertifikat maupun aparat desa yang memahami persoalan local, memfasilitasi dialog antara pihak yang bersengketa. Mediator tidak mengambil keputusan, melainkan membantu para pihak menemukan kesepakatan berdasarkan kepentingan bersama. Proses ini bersifat fleksibel, rahasia, dan informal, sehingga memberi ruang terbuka bagi para pihak untuk menyampaikan kepentingannya tanpa tekanan hukum formal. Kesepakatan yang dicapai dapat dituangkan dalam perjanjian tertulis dan bahkan didaftarkan agar memiliki kekuatan hukum.

Selain mediasi, arbitrase dan negosiasi juga menjadi mekanisme non-litigasi yang lazim digunakan. Dalam arbitrase, para pihak menunjuk arbiter yang memiliki keahlian untuk menilai bukti dan

mengeluarkan putusan yang bersifat final dan mengikat, terutama dalam sengketa komersial atau pertanahan. Sementara itu, negosiasi yang difasilitasi oleh pihak ketiga seperti tokoh masyarakat atau lembaga swadaya memberi ruang musyawarah berdasarkan norma sosial atau adat. Ketiga metode ini cenderung lebih cepat, murah, dan menjaga hubungan baik antar pihak karena menekankan pada penyelesaian damai daripada konflik menang-kalah seperti di pengadilan.

## 2) Litigasi:

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan yang ditempuh ketika upaya damai atau non-litigasi tidak membuahkan hasil. Dalam proses ini, hakim memiliki kewenangan untuk memeriksa, menilai bukti, mendengar keterangan para pihak dan saksi, serta akhirnya menjatuhkan putusan yang bersifat mengikat dan memiliki kekuatan hukum tetap. Litigasi dianggap sebagai langkah terakhir yang menjamin kepastian hukum karena dijalankan berdasarkan prosedur formal yang diatur dalam hukum acara perdata atau pidana. Keputusan yang dihasilkan dapat dijadikan dasar eksekusi, misalnya dalam hal pengosongan lahan atau pembatalan sertifikat, sehingga memberi perlindungan hukum yang tegas bagi pihak yang menang. Meskipun cenderung memakan waktu lebih lama dan membutuhkan biaya lebih besar, litigasi memberikan jaminan perlindungan hukum maksimal melalui proses yang objektif dan dapat diawasi secara hierarkis melalui upaya hukum banding dan kasasi.

### c. Jenis-Jenis Sengketa

Memahami jenis sengketa sangat penting dalam menentukan pendekatan penyelesaian yang tepat. Berikut adalah kategori sengketa:

#### a) Sengketa Horizontal

Sengketa horizontal adalah konflik yang terjadi antara individu dengan individu lain atau antar kelompok masyarakat. Jenis sengketa ini biasanya muncul dari hubungan sosial yang bersifat setara, tanpa campur tangan pihak berwenang. Contoh umum dari sengketa horizontal adalah sengketa waris, di mana ahli waris memiliki klaim berbeda terhadap peninggalan orang tua, serta sengketa batas tanah yang sering terjadi akibat ketidakjelasan batas kepemilikan atau sertifikat yang tumpang tindih. Penyelesaian sengketa ini umumnya dapat dilakukan melalui mediasi atau musyawarah sebelum ditempuh jalur hukum.

#### b) Sengketa Vertikal

Sengketa vertikal terjadi antara masyarakat dengan pihak yang memiliki otoritas atau kekuasaan lebih tinggi, seperti pemerintah atau perusahaan besar. Contoh paling nyata dari sengketa ini adalah konflik lahan akibat pengusuran paksa oleh pemerintah untuk pembangunan proyek strategis nasional atau pengembangan kawasan industri. Ketimpangan kekuasaan dalam sengketa vertikal sering menimbulkan ketidakadilan, sehingga mekanisme penyelesaian harus menjamin perlindungan hukum bagi pihak yang lebih lemah. Pendekatan litigasi maupun lembaga hak asasi manusia sering digunakan untuk menangani sengketa jenis ini.

### c) Sengketa Administratif

Sengketa administratif berkaitan dengan keberatan atau gugatan terhadap keputusan administratif yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah. Sengketa ini terjadi ketika suatu keputusan dianggap merugikan hak atau kepentingan seseorang, misalnya pencabutan izin usaha, keputusan pemecatan pegawai negeri, atau pengenaan sanksi administratif yang dianggap tidak adil. Untuk menyelesaikannya, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), di mana hakim akan menilai apakah tindakan administratif tersebut sah secara hukum atau tidak.

### d) Sengketa Perdata

Sengketa perdata melibatkan persoalan hukum antar individu atau badan hukum dalam lingkup hubungan keperdataan. Sengketa ini sering kali timbul karena adanya pelanggaran perjanjian atau wanprestasi, seperti kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi kewajiban kontraktual, misalnya dalam jual beli, sewa-menyewa, atau utang-piutang. Penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan melalui jalur pengadilan perdata atau alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi dan arbitrase, tergantung pada kesepakatan para pihak dan kompleksitas masalah yang dihadapi.

#### 2.1.2. Pengertian Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa antara para pihak yang dibantu oleh pihak ketiga yang netral dan tidak memihak sebagai fasilitator, di

mana keputusan untuk mencapai suatu kesepakatan tetap diambil oleh para pihak itu sendiri<sup>11</sup>.

Mediasi dalam Konteks Pertanahan, Mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta memiliki ciri waktu penyelesaian yang relatif singkat.

#### a) Sejarah Mediasi

Mediasi di Indonesia telah berkembang dari praktik hukum adat hingga menjadi bagian dari sistem hukum formal. Pada masa kolonial Belanda, penyelesaian sengketa melalui upaya damai diatur dalam Pasal 130 HIR dan Pasal 154 R.Bg, yang mewajibkan hakim mengupayakan perdamaian sebelum memutus perkara. Setelah kemerdekaan, prinsip musyawarah mufakat tetap menjadi landasan dalam penyelesaian sengketa, yang kemudian dilembagakan melalui Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan<sup>12</sup>.

#### b) Pentingnya Mediasi dalam Sengketa Tanah

Mediasi dianggap lebih efektif dan efisien dibandingkan litigasi dalam penyelesaian sengketa tanah. Proses mediasi menawarkan penyelesaian yang lebih cepat, biaya yang lebih rendah, dan fleksibilitas solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Selain itu, mediasi membantu menjaga hubungan baik antara

---

<sup>11</sup>Mediasi Syariah, Sekilas Sejarah Hukum Mediasi di Indonesia, diakses dari <https://mediasi-syariah.id/2021/06/15/sekilas-sejarah-hukum-mediiasi-di-indonesia> pada 8 Januari 2025.

<sup>12</sup>Ibid.

pihak-pihak yang bersengketa, yang sangat penting dalam konteks komunitas pedesaan.

### c) Hambatan dalam Pelaksanaan Mediasi Secara Umum

Beberapa kendala yang sering dihadapi dalam pelaksanaan mediasi di Indonesia antara lain kurangnya pemahaman masyarakat tentang proses mediasi, terbatasnya jumlah mediator yang kompeten, dan kurangnya dokumentasi tertulis hasil mediasi. Selain itu, adanya perbedaan budaya hukum dan kurangnya kesadaran hukum di kalangan masyarakat juga menjadi hambatan dalam pelaksanaan mediasi<sup>13</sup>.

#### 2.1.3. Tahapan Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi di Desa

Proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di tingkat desa memiliki landasan hukum yang kuat dalam sistem perundang-undangan Indonesia. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menegaskan bahwa Kepala Desa memiliki kewajiban untuk menyelesaikan perselisihan yang terjadi di antara warga. Hal ini diperkuat dengan Pasal 26 dan 68 yang memberi wewenang pada pemerintah desa untuk menangani konflik secara musyawarah<sup>14</sup>. Selain itu, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjadi dasar yuridis penggunaan mediasi sebagai salah satu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup>A. L. Efendi, Hambatan Mediasi Sengketa Tanah di Indonesia, Fakultas Hukum, Universitas Walisongo, diakses dari <https://eprints.walisongo.ac.id/14302> pada 8 Januari 2025

<sup>14</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Pasal 26 dan Pasal 68.

<sup>15</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Dalam praktiknya, prosedur mediasi di desa sering mengacu pada prinsip-prinsip yang diatur dalam PERMA No. 1 Tahun 2016, meskipun bersifat non-formal. Prosedur ini meliputi pemanggilan pihak yang bersengketa, fasilitasi dialog, serta perumusan kesepakatan damai yang dituangkan dalam Berita Acara Mediasi. Dokumen ini sah menurut Pasal 1867 KUH Perdata sebagai alat bukti tertulis<sup>16</sup>, asalkan ditandatangani oleh para pihak. Ketentuan ini memberi kekuatan hukum bagi hasil mediasi di desa, sehingga dapat digunakan apabila sengketa berlanjut ke proses hukum formal.

Selain itu, penyelesaian sengketa tanah juga harus memperhatikan regulasi pertanahan, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>17</sup> dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan<sup>18</sup>. Kedua aturan ini menekankan pentingnya verifikasi dokumen kepemilikan serta upaya musyawarah sebelum jalur hukum ditempuh. Di sisi lain, UUPA No. 5 Tahun 1960 juga memberikan dasar untuk menyelesaikan konflik berdasarkan hukum adat, selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional<sup>19</sup>. Dengan demikian, mediasi di desa merupakan bentuk nyata pelaksanaan hukum berbasis lokal yang diakui oleh hukum nasional.

---

<sup>16</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal 1867.

<sup>17</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>18</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

<sup>19</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa memiliki tahapan dan karakteristik tersendiri baik di tingkat desa maupun pengadilan. Di tingkat desa, mediasi biasanya dilakukan secara informal dengan pendekatan kekeluargaan, sementara di pengadilan telah diatur secara baku melalui Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016.

Dalam konteks mediasi desa, proses dimulai dari adanya laporan atau pengaduan dari salah satu pihak kepada perangkat desa, diikuti dengan pemanggilan para pihak yang bersengketa. Pemanggilan ini sering kali dilakukan secara lisan atau melalui undangan informal, tanpa surat resmi yang terdokumentasi. Setelah itu, mediasi dilaksanakan dalam suasana musyawarah kekeluargaan, dengan kepala desa, sekretaris desa, atau tokoh lokal seperti RT/RW sebagai fasilitator atau mediator<sup>20</sup>. Sayangnya, apabila tercapai kesepakatan, proses tersebut jarang didukung oleh dokumen resmi seperti notulen, berita acara, atau surat kesepakatan tertulis. Ketiadaan dokumentasi ini menyebabkan hasil mediasi desa tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan menyulitkan upaya penegakan atau pembuktian apabila sengketa berlanjut.

Sementara itu, tahapan mediasi di pengadilan lebih terstruktur dan formal. Proses diawali dengan pendaftaran gugatan, dan sebelum sidang pokok perkara dimulai, hakim wajib menawarkan mediasi kepada para pihak<sup>21</sup>. Mediator ditunjuk dari daftar mediator bersertifikat. Dalam waktu lima hari sejak penunjukan, para pihak wajib menyerahkan resume perkara dan dokumen

---

<sup>20</sup> Pemerintah Desa Batuah, SOP Mediasi, diakses 24 Mei 2025, dari <https://www.batuah-kukar.desa.id/artikel/2024/5/29/sop-mediiasi>.

<sup>21</sup> Pengadilan Agama Jombang, Mediasi - Prosedur dan Tahapannya, tahun 2019, diakses 24 Mei 2025, dari <https://www.pa-jombang.go.id/pages/mediasi---prosedur-dan-tahapannya>.

pendukung<sup>22</sup>. Selanjutnya, mediator menyelenggarakan pertemuan mediasi dalam batas waktu maksimal 30 hari, yang dapat diperpanjang dengan kesepakatan. Jika kesepakatan tercapai, dibuatlah kesepakatan tertulis yang dapat dikukuhkan oleh hakim menjadi akta perdamaian yang berkekuatan hukum. Bila tidak berhasil, perkara kembali ke sidang pokok<sup>23</sup>. Seluruh proses mediasi ini bersifat tertutup untuk umum, kecuali para pihak menghendaki lain, demi menjaga kerahasiaan dan kenyamanan.

Baik di tingkat desa maupun pengadilan, mediasi tidak bersifat terbuka untuk umum. Di desa, mediasi cenderung hanya melibatkan para pihak yang bersengketa dan perangkat desa sebagai penengah. Tidak ada aturan baku yang memperbolehkan masyarakat umum untuk hadir, kecuali pihak tertentu yang diundang secara langsung, seperti saksi sempadan atau tokoh masyarakat yang relevan. Di pengadilan, keterlibatan pihak ketiga seperti saksi ahli diperbolehkan, tetapi hanya atas persetujuan bersama para pihak, dan tidak dalam kapasitas sebagai pengamat umum. Artinya, baik secara sosial maupun yuridis, mediasi dijalankan dengan prinsip tertutup untuk menjamin netralitas, keamanan psikologis para pihak, dan mencegah tekanan sosial yang mungkin memengaruhi proses musyawarah.

Penyelesaian sengketa tanah di tingkat desa dilakukan dengan pendekatan musyawarah dan kekeluargaan. Proses ini merupakan bentuk alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang mencerminkan nilai-nilai lokal

---

<sup>22</sup>Pengadilan Agama Bangko, Tentang Mediasi, tahun 2018, diakses 24 Mei 2025, dari <https://www.pa-bangko.go.id/kepaniteraan/mediasi1/tentang-mediasi1-2>

<sup>23</sup>Pengadilan Negeri Lubuksikaping, Prosedur Mediasi, tahun 2016 diakses 24 Mei 2025, dari <https://www.pn-lubuksikaping.go.id/pages-Prosedur%20Mediasi.html>.

serta asas keadilan restoratif. Adapun tahapan-tahapan yang umumnya dijalankan adalah sebagai berikut:

## 1. Tahapan Pra-Mediasi

### a) Penerimaan Pengaduan Sengketa

Proses dimulai ketika salah satu pihak yang bersengketa mengajukan laporan atau permohonan kepada pemerintah desa, baik secara lisan maupun tertulis. Petugas desa mencatat identitas pelapor serta uraian singkat mengenai kronologi konflik tanah.

### b) Verifikasi Awal dan Penjadwalan Mediasi

Aparat desa memeriksa kelengkapan dokumen yang disampaikan oleh pihak pelapor, seperti sertifikat hak milik atau surat izin penggarapan. Setelah itu, penjadwalan mediasi dilakukan dengan mempertimbangkan kesediaan semua pihak yang terlibat.

### c) Pemanggilan Para Pihak

Pemerintah desa mengirimkan surat undangan resmi kepada pihak yang bersengketa untuk menghadiri forum mediasi. Undangan ini juga dapat mencantumkan informasi mengenai waktu, tempat, dan fasilitator mediasi.

### d) Persiapan Fasilitator dan Sarana Mediasi

Kepala Desa atau perangkat desa lainnya ditunjuk sebagai fasilitator mediasi. Dalam beberapa kasus, tokoh adat atau tokoh masyarakat juga dilibatkan untuk menjaga netralitas dan kearifan lokal. Sarana pendukung

seperti ruang mediasi, alat tulis, serta formulir berita acara dipersiapkan terlebih dahulu.

## 2. Tahapan Pelaksanaan Mediasi

### a) Pembukaan dan Pengantar oleh Mediator

Mediator membuka mediasi dengan menjelaskan tujuan, asas musyawarah, serta peran fasilitator yang netral dan tidak memihak.

### b) Pemaparan Permasalahan oleh Para Pihak

Masing-masing pihak diberikan kesempatan untuk memaparkan kronologi sengketa, dasar klaim kepemilikan, serta harapan penyelesaian.

### c) Identifikasi Pokok Sengketa

Fasilitator merumuskan inti permasalahan berdasarkan informasi yang diberikan, tahap ini penting untuk memperjelas fokus diskusi dan mencari solusi.

### d) Musyawarah untuk Mufakat

Dialog terbuka dilakukan dengan semangat kekeluargaan. Mediator mendorong kompromi dan solusi damai yang saling menguntungkan.

### e) Perumusan Kesepakatan

Jika tercapai mufakat, hasil mediasi dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan atau Akta Perdamaian yang ditandatangani oleh kedua pihak dan disaksikan oleh aparat desa serta tokoh masyarakat.

### 3. Tahapan Pasca-Mediasi

#### a) Penandatanganan Kesepakatan

Dokumen kesepakatan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersengketa, saksi-saksi, serta diketahui oleh Kepala Desa sebagai pengesahan administratif.

#### b) Pendokumentasian Hasil Mediasi

Salinan kesepakatan disimpan oleh pemerintah desa sebagai dokumen resmi, dan diberikan kepada masing-masing pihak sebagai bukti tertulis yang sah.

#### c) Pemantauan dan Evaluasi

Pemerintah desa dapat melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan isi kesepakatan untuk mencegah munculnya konflik baru.

#### d) Penerusan ke Instansi Berwenang (Jika Mediasi Gagal)

Jika tidak ditemukan kesepakatan, pemerintah desa dapat merekomendasikan penyelesaian melalui jalur formal seperti ke kantor kecamatan, Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau lembaga peradilan.

### 4. Hal-Hal yang Perlu Disiapkan oleh Desa dalam Proses Mediasi

a) Tim Mediasi/Fasilitator: Kepala Desa, Sekretaris Desa, anggota BPD, tokoh masyarakat, dan tokoh adat.

b) Dokumen Pendukung: Surat pemanggilan, daftar hadir, formulir berita acara, akta perdamaian.

c) Peraturan Pendukung: Peraturan Desa (Perdes) yang mengatur mekanisme

penyelesaian sengketa.

d) Data Pertanahan: Peta desa, data sertifikat, dan riwayat penguasaan tanah.

e) Pelatihan Mediasi (Opsional): Kerja sama dengan instansi seperti Dinas Pertanahan atau Lembaga Bantuan Hukum untuk meningkatkan kapasitas mediasi.

#### 2.1.4. Wewenang Desa dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi

Secara umum, desa, termasuk Kepala Desa dan Sekretaris Desa, memang tidak memiliki kewenangan yuridis formal untuk memutus atau mengadili sengketa tanah sebagaimana kewenangan lembaga peradilan. Namun, peran mediasi yang dilakukan oleh desa merupakan bagian dari fungsi pelayanan masyarakat dan kewenangan lokal yang dimiliki oleh desa sesuai dengan prinsip otonomi desa yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, penyelesaian melalui mediasi menjadi bentuk intervensi sosial-administratif untuk menciptakan ketertiban dan keharmonisan di masyarakat desa.<sup>24</sup>

Kepala Desa dan Sekdes seringkali menjadi pihak pertama yang dihubungi saat terjadi sengketa tanah antar warga. Meskipun mereka tidak dapat memberikan keputusan hukum yang mengikat, mereka dapat memfasilitasi musyawarah, menjadi penengah, dan mendokumentasikan hasil kesepakatan para pihak. Pendekatan ini efektif menekan potensi konflik horizontal, mengurangi beban lembaga peradilan, dan memperkuat budaya penyelesaian sengketa berbasis kearifan lokal.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> UU Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

<sup>25</sup> Permendagri Nomor 114 Tahun 2014 tentang Pedoman Pembangunan Desa.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dalam Pasal 26 ayat (2) huruf d dan f serta ayat (4) huruf f menegaskan bahwa Kepala Desa berkewajiban dan berwenang menyelesaikan perselisihan masyarakat di desa.<sup>26</sup> Permendagri No. 114 Tahun 2014 juga menyebutkan bahwa kewenangan lokal berskala desa mencakup penanganan konflik lokal. Sedangkan Permendagri No. 111 Tahun 2014 menyatakan bahwa desa dapat membuat Peraturan Desa (Perdes) tentang mekanisme penyelesaian konflik selama tidak bertentangan dengan hukum nasional.<sup>27</sup>

Bentuk peran Kepala Desa atau Sekretaris Desa dalam penyelesaian sengketa tanah antara lain berupa mediasi atau fasilitasi konflik, pencatatan dan dokumentasi hasil mediasi, memberikan klarifikasi terkait riwayat tanah, serta meneruskan kasus ke instansi lebih tinggi apabila tidak tercapai kesepakatan. Dokumen hasil mediasi ini dapat berupa berita acara atau akta perdamaian yang ditandatangani kedua belah pihak dan diketahui aparat desa.

Hasil mediasi desa memang tidak mengikat secara hukum sebagaimana putusan pengadilan. Namun, jika dituangkan dalam akta perdamaian tertulis, ditandatangani oleh kedua belah pihak, dan disaksikan oleh aparat desa, maka dokumen ini dapat menjadi alat bukti dalam proses hukum di kemudian hari. Hal ini sesuai dengan Pasal 1867 KUH Perdata yang menyatakan bahwa alat bukti tertulis dapat berupa akta di bawah tangan.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Permendagri Nomor 111 Tahun 2014 tentang Pedoman Teknis Peraturan di Desa.

<sup>27</sup> Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

<sup>28</sup> Yurisprudensi MA No. 83/Pdt/2004/PT.Bdg.

### 2.1.5. Rekonstruksi Awal Mula Sengketa

Rekonstruksi awal mula terjadinya sengketa merupakan aspek penting dalam memahami konteks permasalahan hukum secara menyeluruh. Oleh karena itu, berikut disajikan uraian singkat mengenai kronologi sengketa yang menjadi objek penelitian:

#### 1. Awal Kepemilikan Tanah (1990)

Syahril menerima tanah seluas 2,5 hektar dari orang tuanya. Kepemilikan ini tidak disertai dokumen resmi, hanya berdasarkan pengakuan keluarga. Pada 10 Desember 2005, dibuat surat keterangan riwayat tanah atas nama Syahril yang diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa (Bapak Ashad), sebagai bentuk pengakuan informal.

#### 2. Proses Jual Beli Tanah (2010)

Syahril menjual tanah seluas 2,5 hektar tersebut kepada Bapak Paimin dengan bukti berupa surat keterangan jual beli yang dibuat pada 24 Mei 2010. Bapak Paimin kemudian melengkapi dokumen pendukung, termasuk surat pernyataan riwayat tanah.

#### 3. Program TORA dan Sertifikasi Tanah (2020)

Tanah Bapak Paimin diikutsertakan dalam Program TORA, yang memfasilitasi penerbitan sertipikat tanah untuk lahan seluas 2,5 hektar. Pada 26 September 2020, terbitlah sertipikat hak milik atas nama Bapak Paimin untuk sebagian lahan tersebut, yaitu 1,5 hektar dari total 2,5 hektar.

#### 4. Munculnya Klaim dari Keluarga Bapak Musaji (2020–2021)

Bapak Musaji mengklaim bahwa sebagian dari tanah tersebut adalah miliknya, dengan dasar surat izin penggarapan yang diterbitkan pada 1985. Namun, batas-batas tanah yang tercantum dalam surat garap tersebut sudah berubah karena pergeseran kepemilikan tanah di sekitarnya.

#### 5. Upaya Mediasi di Tingkat Desa (2021)

Sengketa ini dibawa ke mediasi di tingkat desa, difasilitasi oleh Sekretaris Desa (Sekdes) dan perangkat desa lainnya. Bapak Paimin membawa dokumen lengkap: sertipikat tanah, surat jual beli, surat riwayat tanah, dan dokumen pendukung lainnya. Bapak Musaji hanya mengandalkan surat garap lama tanpa bukti kepemilikan resmi yang kuat.

#### 6. Hasil Mediasi

Sekdes menyimpulkan bahwa objek sengketa yang diklaim Bapak Musaji berbeda dengan tanah milik Bapak Paimin berdasarkan bukti dokumen yang ada. Namun, tidak ada notulen atau catatan resmi dari hasil mediasi tersebut, hanya sebatas kesepakatan lisan tanpa dokumen tertulis.

#### 7. Konflik Berlanjut ke Ranah Hukum (2022)

Karena hasil mediasi tidak dituangkan secara tertulis, konflik berlanjut ke tingkat kepolisian. Ketidakjelasan dokumentasi mediasi menjadi salah satu faktor yang menyebabkan sengketa ini tidak terselesaikan di tingkat desa. Hal ini mengakibatkan potensi sengketa berulang atau tindakan hukum lain.

## 2.2 Tinjauan Umum tentang Mediasi dan Kerangka Hukum Sengketa Pertanahan

Mediasi merupakan salah satu bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) yang dilaksanakan dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator), yang bertugas membantu para pihak merumuskan dan mencapai kesepakatan damai secara sukarela. Menurut Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 Tahun 2016, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan bantuan seorang mediator yang netral dan tidak memihak.

Dalam praktik peradilan, mediasi diposisikan sebagai tahapan pra-litigasi yang wajib dijalani. Pada sidang pertama, hakim akan mengarahkan para pihak untuk mengikuti proses mediasi. Apabila mediasi berhasil, kesepakatan dituangkan dalam akta perdamaian dan diperkuat dengan penetapan hakim, yang memberikan kekuatan hukum tetap dan eksekutorial. Namun apabila mediasi gagal, maka sengketa dilanjutkan ke pemeriksaan pokok perkara.

Pelaksanaan mediasi di Indonesia memiliki dasar hukum yang kuat, baik dalam sistem peradilan maupun dalam penyelesaian administratif, terutama dalam konteks pertanahan. Beberapa regulasi penting yang menjadi dasar hukum pelaksanaan mediasi antara lain:

- a) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- b) PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Tata Cara Mediasi di Pengadilan.
- c) Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 Tahun 2016.

Apabila proses mediasi menghasilkan kesepakatan dan dituangkan dalam akta perdamaian, maka kesepakatan tersebut memiliki kekuatan hukum yang final dan mengikat, serta tidak dapat diajukan upaya hukum biasa maupun luar biasa. Hal ini menjadikan mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa yang tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga efektif karena lebih hemat waktu, biaya, dan menjaga hubungan baik antara para pihak. Meski demikian, efektivitas mediasi tetap sangat bergantung pada kompetensi mediator dan itikad baik dari para pihak yang bersengketa.

Dalam konteks pertanahan, pelaksanaan mediasi berkaitan erat dengan dasar-dasar hukum agraria yang mengatur status dan kepemilikan tanah. Beberapa regulasi penting yang menjadi acuan antara lain:

a. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960

UUPA adalah dasar hukum utama dalam pengelolaan dan penguasaan hak atas tanah di Indonesia. Beberapa pasal penting yang mendukung pelaksanaan mediasi dalam sengketa tanah meliputi:

- 1) Pasal 4: Menetapkan jenis-jenis hak atas tanah seperti hak milik, HGU, HGB, dan hak pakai.
- 2) Pasal 6: Menegaskan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial yang harus dijaga.
- 3) Pasal 19: Mengatur kewajiban pendaftaran tanah sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah.

b. Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

PP ini menjadi pelaksanaan teknis dari Pasal 19 UUPA dan mengatur sistem pendaftaran tanah. Ketentuan penting di antaranya:

- 1) Pasal 1 Ayat 20: Sertifikat tanah adalah alat bukti tertulis yang sah atas hak atas tanah.
- 2) Pasal 3: Tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan mencegah sengketa.

c. Program TORA (Tanah Objek Reforma Agraria)

Program TORA merupakan kebijakan nasional yang bertujuan redistribusi tanah negara kepada masyarakat miskin, petani penggarap, dan kelompok rentan. Melalui program ini, penerima mendapatkan sertifikat hak milik yang diakui secara sah oleh negara. Dalam penelitian ini, Bapak Paimin merupakan salah satu penerima sertifikat dari program TORA, yang kemudian digunakan sebagai dasar yuridis utama dalam proses mediasi.

## **2.3 Gambaran Umum Mediasi Dan Dasar Hukum di Indonesia**

### **2.3.1 Landasan Hukum Mediasi.**

Dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU 30/1999), mediasi termasuk dalam bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Pasal 1 angka 10 UU 30/1999 secara eksplisit mendefinisikan APS sebagai “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”<sup>29</sup>. Artinya, mediasi merupakan salah satu mekanisme sah untuk menyelesaikan sengketa di luar proses litigasi. Selanjutnya Pasal 6 UU 30/1999 mengatur prosedur mediasi secara rinci. Pasal 6 ayat (1) menyatakan bahwa para pihak dapat menyelesaikan sengketa perdata melalui APS dengan itikad baik dan mengesampingkan litigasi di pengadilan.

Dalam ayat-ayat berikutnya diatur tahapan mediasi, termasuk pertemuan langsung dalam waktu tertentu (ayat 2), penggunaan mediator atau penasihat ahli jika perdamaian awal gagal (ayat 3–4), serta jangka waktu penyelesaian dan pengesahan kesepakatan akhir. Dengan demikian UU 30/1999 tidak hanya mengakui keberadaan mediasi tetapi juga mewajibkan proses yang bersifat sukarela, itikad baik, dan tertulis. Pada Pasal 6 ayat (6) ditegaskan pula bahwa mediator harus memegang teguh kerahasiaan proses mediasi, dan pada ayat (7) disebutkan bahwa hasil kesepakatan tertulis adalah final dan mengikat para pihak.

### 2.3.2 UU Kekuasaan Kehakiman 2004.

Sebelum direvisi, UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman (UU 4/2004) sudah mengakomodasi mediasi dalam konteks peradilan. Pasal 3 ayat (1) UU 4/2004 mengandung ketentuan penting bahwa penyelesaian perkara dapat dilakukan di luar pengadilan melalui perdamaian atau arbitrase. Dengan kata lain, menurut UU ini proses peradilan tidak eksklusif melalui litigasi; penyelesaian damai (termasuk mediasi) dibuka sebagai pilihan. Frasa “tidak menutup kemungkinan penyelesaian perkara dilakukan di luar peradilan negara melalui

---

<sup>29</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 - Wikisumber bahasa Indonesia, diakses 5 Juni 2025, dari [https://www.id.wikisource.org/wiki/Undang-Undang\\_Republik\\_Indonesia\\_Nomor\\_30\\_Tahun\\_1999](https://www.id.wikisource.org/wiki/Undang-Undang_Republik_Indonesia_Nomor_30_Tahun_1999)

perdamaian atau arbitrase” pada Pasal 3(1) menunjukkan bahwa mediasi (perdamaian) sejajar secara hukum dengan proses pengadilan biasa<sup>30</sup>.

Posisi ini diperkuat oleh penjelasan Undang-Undang bahwa ketentuan tersebut tidak menghalangi penyelesaian melalui mediasi atau arbitrase. Meskipun UU 4/2004 kemudian dicabut oleh UU 48/2009 (Pasal 62 UU 48/2009), semangatnya tetap hidup dalam sistem peradilan nasional: menyediakan alternatif penyelesaian non-litigasi sebagai bagian dari pelaksanaan kekuasaan kehakiman.

### 2.3.3 UU Kekuasaan Kehakiman 2009.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (UU 48/2009) selanjutnya menegaskan dan memperluas kerangka mediasi di Indonesia. Pada Bab XII Pasal 58 UU 48/2009 dinyatakan bahwa “upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa”<sup>31</sup>. Artinya, semua pihak berhadapan dengan sengketa perdata secara resmi diperkenankan mencari penyelesaian di luar pengadilan, termasuk melalui mediasi. Pasal 60 UU 48/2009 mendefinisikan alternatif penyelesaian sengketa serupa dengan UU 30/1999: “merupakan 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”.

Ketentuan ini mempertegas posisi mediasi sebagai mekanisme resmi dalam sistem hukum nasional. UU 48/2009 juga mengatur bahwa hasil penyelesaian

---

<sup>30</sup>Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, diakses pada 5 mei 2025, dari <https://www.flevin.com/id/lgs/legislation/Mirror/czoyNjoiZD0yMDAwKzQmZj1ldTQtMjAwNHhBqbC5odG0iOw==.html>

<sup>31</sup>Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, diakses 5 Juni 2025, dari <https://www.datacenter.ortax.org/ortax/aturan/show/25213>

ADR dituangkan dalam kesepakatan tertulis yang bersifat final dan mengikat<sup>32</sup>. Dengan demikian, baik UU ADR 1999 maupun UU Kekuasaan Kehakiman 2009 memberikan landasan hukum kuat bagi praktik mediasi, memastikan setiap kesepakatan yang dicapai mempunyai kekuatan hukum setara putusan pengadilan. UU 48/2009 juga mencabut UU 4/2004 (Pasal 62), namun mengulangi dan memperjelas kebijakan lama bahwa mediasi dan arbitrase diakui dalam hukum pokok kekuasaan kehakiman.

#### 2.3.4 Posisi Hukum Mediasi dalam Sistem Hukum Indonesia.

Secara umum, mediasi kini menempati posisi yang kokoh dalam sistem hukum Indonesia. Dari sisi formal, ia dimasukkan dalam kerangka ADR oleh legislator nasional (UU 30/1999) dan diinstitutionalisasi lebih lanjut dalam UU Kekuasaan Kehakiman (UU 48/2009)<sup>33</sup>. Dengan begitu, mediasi tidak hanya menjadi pilihan para pihak secara privat, tetapi juga menjadi bagian dari asas sistem pengadilan modern. Dalam praktik pengadilan, Mahkamah Agung bahkan mewajibkan upaya perdamaian lewat mediasi untuk perkara perdata (Peraturan MA No. 1/2008, kemudian revisinya). Hal ini sejalan dengan falsafah hukum nasional bahwa penyelesaian sengketa sebaiknya mengedepankan keseimbangan (win-win solution) dan menghindari beban pengadilan yang berat<sup>34</sup>.

Menurut Hadrian (2022), tujuan utama mediasi adalah mencapai “win-win solution” bagi para pihak, selaras dengan cita-cita keadilan berdasarkan

---

<sup>32</sup>Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, diakses 5 Juni 2025, dari <https://www.datacenter.ortax.org/ortax/aturan/show/25213>

<sup>33</sup>Ibid.

<sup>34</sup>Hadrian, H. E., “Penyelesaian Sengketa Melalui Perdamaian pada Sistem Pengadilan Perdata sebagai Penyelesaian Rasa Keadilan di Indonesia.” (Depok: Rajawali Pers, 2022), hlm. 30-35.

musyawarah . Dengan demikian, posisi mediasi di Indonesia berada pada dua payung hukum sekaligus: di luar pengadilan sebagai alternatif ADR dan di dalam pengadilan sebagai prosedur wajib pra-perkara. Kekuatan hukum perjanjian damai hasil mediasi (yang bersifat final dan mengikat) memberikan jaminan kepastian hukum, setara dengan putusan pengadilan<sup>35</sup>.

### 2.3.5 Kelebihan Mediasi dari Sisi Hukum dan Efisiensi.

Dibandingkan litigasi, mediasi menawarkan sejumlah keunggulan yang signifikan. Dari perspektif efisiensi, mediasi umumnya berbiaya rendah dan cepat diselesaikan<sup>36</sup>. Putra (2021) mencatat bahwa dalam konteks pandemi Covid-19, mediasi memiliki banyak keunggulan berupa “berbiaya murah, proses cepat, [dan] dapat meminimalisir pertemuan fisik”<sup>37</sup>. Waktu penyelesaian yang singkat dan prosedur sederhana ini mengurangi beban biaya dan waktu pihak-pihak yang bersengketa.

Selain itu, mediasi bersifat rahasia (kerahasiaan dijamin oleh mediator menurut UU 30/1999 ), sehingga para pihak dapat berunding secara terbuka tanpa khawatir pernyataan mereka dijadikan bukti di pengadilan. Aspek informal ini juga membantu menjaga hubungan baik antar-pihak; penyelesaian masalah lebih berfokus pada kepentingan bersama daripada memperebutkan status menang-kalah. Dari segi yuridis, hasil kesepakatan mediasi memiliki kekuatan mengikat

---

<sup>35</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 - Wikisumber bahasa Indonesia, diakses 5 Juni 2025, dari [https://www.id.wikisource.org/wiki/Undang-Undang\\_Republik\\_Indonesia\\_Nomor\\_30\\_Tahun\\_1999](https://www.id.wikisource.org/wiki/Undang-Undang_Republik_Indonesia_Nomor_30_Tahun_1999)

<sup>36</sup>Putra, D. R., “Keunggulan mediasi sebagai penyelesaian sengketa perdata di situasi pandemi Covid-19.” (Media Keadilan: Jurnal Ilmu Hukum, 2021), diakses 5 Juni 2025, dari <https://journal.ummat.ac.id/index.php/JMK/article/view/6219/0>

<sup>37</sup>Ibid.

yang diakui hukum (kesepakatan tertulis final harus dijalankan dengan itikad baik)<sup>38</sup>. Dengan begitu, mediasi mampu menghasilkan keputusan damai yang sah secara hukum, sekaligus meringankan beban peradilan karena tidak perlu dilanjutkan ke persidangan penuh.

## **2.4 Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam Sengketa Tanah**

Konsep perlindungan hukum pemilik SHM berakar pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya. Pasal 19 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa untuk “menjamin kepastian hukum” pemerintah wajib melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, menghasilkan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah<sup>39</sup>. Dengan demikian, sertifikat SHM berfungsi sebagai bukti otentik dan alat bukti kuat atas kepemilikan (Pasal 32 PP 24/1997)<sup>40</sup>. Dalam Pasal 4 ayat (1) PP No.24/1997 bahkan dinyatakan bahwa sertifikat diberikan “untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum” kepada pemegang hak. Sejalan dengan itu, UU No.5/1960 (UUPA) mengakui SHM sebagai hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, sehingga pemegangnya berwenang menguasai tanah sepenuhnya. Menurut Soedikno Mertokusumo, fungsi utama hukum adalah memberikan perlindungan hak

---

<sup>38</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 - Wikisumber bahasa Indonesia, diakses 5 Juni 2025, dari [https://www.id.wikisource.org/wiki/Undang-Undang\\_Republik\\_Indonesia\\_Nomor\\_30\\_Tahun\\_1999](https://www.id.wikisource.org/wiki/Undang-Undang_Republik_Indonesia_Nomor_30_Tahun_1999)

<sup>39</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. Hak-Hak Atas Tanah. (Jakarta: Prenada Media, 2004), diakses pada 5 Juni 2025, dari [http://repository.unissula.ac.id/37918/1/Ilmu%20Hukum\\_30302100128\\_fullpdf.pdf](http://repository.unissula.ac.id/37918/1/Ilmu%20Hukum_30302100128_fullpdf.pdf)

<sup>40</sup>Undang-Undang Pertanahan tentang Sertifikat Tanah & Jenisnya diakses pada 5 Juni 2025, dari <https://www.rumah123.com/panduan-properti/undang-undang-pertanahan-tentang-sertifikat-tanah/>

individu dalam masyarakat<sup>41</sup>. Dalam konteks hukum pertanahan, hal ini diwujudkan dengan jaminan legalitas dan prioritas hak bagi pemilik SHM.

- a) Tujuan pendaftaran tanah (PP 24/1997 Pasal 3): Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, agar mudah membuktikan kepemilikan. Selain itu, pendaftaran juga menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan dan menyediakan data bagi pihak berkepentingan<sup>42</sup>.
- b) Sertifikat sebagai perlindungan: Dengan tujuan tersebut, UU dan PP menyatakan sertifikat SHM adalah surat tanda bukti hak yang kuat dan memiliki kedudukan prima facie. Sertifikat ini menjadi penegasan legal bahwa pemilik SHM mendapat perlindungan hukum. Sebagaimana dicatat dalam perundangan dan literatur agraria, penerbitan sertifikat adalah wujud pemberian jaminan kepastian hak dan perlindungan kepada pemilik (lihat Pasal 4 PP 24/1997)<sup>43</sup>.

## 2.5 Kajian Teori

### 2.5.1 Teori Mediasi

Mediasi adalah metode penyelesaian sengketa secara damai melalui pihak ketiga yang netral, tanpa harus melalui jalur litigasi. Menurut Christopher W. Moore dalam bukunya *The Mediation Process*, mediasi bertujuan untuk mencari solusi yang saling menguntungkan bagi para pihak. Dalam kasus sengketa tanah,

---

<sup>41</sup>Slamet, Eva Mustaqimah, “Analisis Perlindungan Hak Milik Tanah Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria”, [Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung, 2024] diakses pada 5 Juni 2025, dari <https://opac.fhukum.unpatti.ac.id/index.php?p=fstream-pdf&fid=6275&bid=8201>

<sup>42</sup>Undang-Undang Pertanahan tentang Sertifikat Tanah & Jenisnya diakses pada 5 Juni 2025, dari <https://www.rumah123.com/panduan-properti/undang-undang-pertanahan-tentang-sertifikat-tanah/>

<sup>43</sup>Ibid.

mediasi desa menjadi pilihan yang populer karena sifatnya yang sederhana, murah, dan cepat.<sup>44</sup>

Mediasi di tingkat desa sering melibatkan perangkat desa, tokoh adat, atau pihak yang dihormati dalam masyarakat. Peran mediator sangat penting untuk mendorong para pihak mencapai kesepakatan yang dapat diterima bersama. Selain itu, dokumentasi hasil mediasi menjadi kunci untuk memastikan bahwa kesepakatan memiliki kekuatan hukum.

### 2.5.2 Teori Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)

Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resolution*) meliputi berbagai metode non-litigasi, seperti mediasi, arbitrase, dan negosiasi. Mediasi sering dipilih dalam sengketa tanah karena<sup>45</sup>:

1. Menjaga hubungan baik antar pihak.
2. Lebih hemat waktu dan biaya dibandingkan pengadilan.
3. Mengutamakan musyawarah untuk mufakat.

Dalam konteks agraria, ADR memberikan fleksibilitas dalam menyelesaikan konflik yang kompleks, terutama ketika melibatkan banyak pihak dengan kepentingan berbeda. Mediasi menjadi pilihan utama untuk menyelesaikan sengketa hak milik atas tanah karena sifatnya yang mengutamakan dialog dan mufakat.

---

<sup>44</sup>I. D. A. D. Mayasari dan D. G. Rudy, "Analisis Yuridis Tentang Proses Mediasi dalam Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah Adat di Bali," *Kertha Wicaksana*, Vol. 15, No. 2, 2021, hlm. 95–96, diakses pada 8 Januari 2025, dari <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/kertawicaksana/article/view/2603/2563>.

<sup>45</sup>Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, "Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa," diakses 12 Desember 2024, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13628/Arbitrase-Dan-Alternatif-penyelesaian-sengketa.html>.

### 2.5.3 Teori Kepastian Hukum

#### a) Teori Kepastian Hukum dalam Hukum Agraria

*Legal certainty* merujuk pada ketiadaan keraguan mengenai hak atau kewajiban seseorang atas sumber daya tanah. Friedman (2002) menegaskan bahwa kepastian hukum tercapai ketika masyarakat dapat mengandalkan literatur hukum (statuta, peraturan, yurisprudensi) untuk memprediksi secara konsisten hasil suatu sengketa<sup>46</sup>. Dalam agraria, kepastian hukum diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah yang memberikan pangkalan data terpusat mengenai pemetaan fisik dan yuridis bidang tanah.

#### b) Sistem Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif

Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa pendaftaran tanah bersifat negatif, artinya negara tidak menjamin absolut kebenaran data sepanjang tidak dipermalukan putusan pengadilan atau bukti nyata pembuktian kesalahan administrasi<sup>2</sup>. Namun, dalam praktiknya, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) menambahkan tendensi positif dengan panitia pemeriksa tanah untuk meninjau formil dan materil sebelum menerbitkan sertifikat<sup>47</sup>. Ketentuan ini menyeimbangkan antara “tidak langsung bertanggung jawab penuh” (karena sifat negatifnya) dengan kewajiban memeriksa secara cermat (tendensi positif). Akibatnya, pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) memperoleh kepastian lebih tinggi dibanding

---

<sup>46</sup>Friedman, L. M., “*Legal Culture and the Rule of Law*.”, (New Haven: Yale University Press, 2002).

<sup>47</sup>PP No. 24 Tahun 1997 Tentang prosedur pendaftaran tanah dan kekuatan sertipikat

pemegang hak lain, karena panitia telah meneliti seluruh dokumen dan riwayat yuridis sebelum sertifikat diterbitkan.

c) *Asas Res Judicata* dan Stabilitas Pendaftaran

Dalam sistem pertanahan, keputusan berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) terhadap persoalan kepemilikan harus dicatat di pendaftaran tanah (Pasal 4 Permen ATR/BPN No. 11/2016)<sup>48</sup>. Asas ini menjamin bahwa setelah pengadilan memutuskan siapa pemilik sebenarnya, data di buku tanah diperbarui agar tidak menimbulkan ketidakpastian. Dengan demikian, mekanisme ini mencegah litigasi “berulang” di kemudian hari, karena catatan pendaftaran mencerminkan putusan final. Tanpa pencatatan ulang, meskipun sudah ada putusan MA, pihak lain dapat terus mengajukan klaim yang sama.

## 2.6 Penelitian Terdahulu

### 2.6.1 Analisis Yuridis Tentang Proses Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Adat di Bali<sup>49</sup>

Penelitian ini menyoroti pentingnya mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah adat di Bali. Mediasi digunakan karena lebih cepat, murah, dan efektif dibandingkan litigasi. Dalam konteks tanah adat, konflik sering terjadi

---

<sup>48</sup>Republik Indonesia, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. (2016). Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penanganan Kasus Pertanahan.

<sup>49</sup>I. D. A. D. Mayasari dan D. G. Rudy, "Analisis Yuridis Tentang Proses Mediasi dalam Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah Adat di Bali," *Kertha Wicaksana*, Vol. 15, No. 2, 2021, hlm. 90–98, diakses pada 26 Desember 2024, dari <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/kertawicaksana/article/view/2603/2563>.

karena klaim batas wilayah atau kepemilikan tanah. Proses mediasi biasanya melibatkan tokoh adat seperti Bendesa Adat sebagai mediator.

Hasil mediasi dituangkan dalam perjanjian tertulis yang dapat digunakan sebagai alat bukti hukum jika terjadi pelanggaran. Namun, penelitian ini juga menggarisbawahi kendala seperti kurangnya standar pelaksanaan mediasi di luar pengadilan dan ketergantungan pada itikad baik para pihak.

#### 2.6.2 Kekuatan Hukum Hasil Mediasi di Luar Pengadilan Menurut Hukum Positif<sup>50</sup>

Penelitian ini menganalisis kekuatan hukum hasil mediasi di luar pengadilan berdasarkan hukum positif Indonesia. Kesepakatan hasil mediasi di luar pengadilan hanya memiliki kekuatan sebagai kontrak biasa, kecuali jika didaftarkan di pengadilan dan dikukuhkan menjadi akta perdamaian. Setelah dikukuhkan, kesepakatan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap setara dengan putusan pengadilan.

Penelitian ini menyoroti keunggulan mediasi, seperti proses yang lebih fleksibel dan murah, namun menekankan pentingnya pendaftaran kesepakatan untuk memberikan kepastian hukum. Hal ini penting untuk mencegah potensi pelanggaran oleh salah satu pihak.

---

<sup>50</sup>Dedy Mulyana, "*Kekuatan Hukum Hasil Mediasi di Luar Pengadilan Menurut Hukum Positif*," *Jurnal Wawasan Yuridika*, Vol. 3, No. 2, 2019, hlm. 177–198, diakses pada 23 Desember 2024., dari <https://ejournal.sthb.ac.id/index.php/jwy/article/view/224>.

### 2.6.3 Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan<sup>51</sup>

Penelitian ini membahas pentingnya metode ADR, khususnya negosiasi dan mediasi, dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Negosiasi melibatkan komunikasi langsung antar pihak tanpa mediator, sedangkan mediasi melibatkan pihak ketiga yang netral. Proses mediasi terdiri dari tiga tahap: pramediasi, mediasi, dan pascamediasi, dengan jangka waktu maksimal 40 hari kerja yang dapat diperpanjang.

Keunggulan ADR meliputi biaya yang rendah, proses yang cepat, dan kemampuan menjaga hubungan baik antar pihak. Penelitian ini juga menekankan pentingnya pendidikan hukum kepada masyarakat untuk mempromosikan metode ADR sebagai solusi sengketa yang damai.

## 2.7 Asas – Asas Hukum

### 1. Asas Kepastian Hukum

Pengertian: Menjamin hukum bersifat jelas, tertulis, konsisten, dan dapat diperkirakan keberlakuannya sehingga mencegah tindakan sewenang-wenang<sup>52</sup>.

### 2. Asas Keadilan

Pengertian: Menuntut agar hukum tidak hanya formal tetapi juga substantif, memberi hak kepada yang berhak dan tidak memihak, menjaga keseimbangan di antara pihak-pihak yang bersengketa.

---

<sup>51</sup>Stevana Ameliana Kusen, "Hakekat Keberadaan Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri," *Lex Crimen*, Vol. 5, No. 6, 2016, hlm. 14–25, diakses pada 26 Desember 2024., dari <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/13464>.

<sup>52</sup>"Asas Kepastian Hukum " diakses pada 16 Juli 2025 <https://jiip.stkipyapisdompou.ac.id/jiip/index.php/JIIP/article/download/2575/2123?utm>

### 3. Asas Itikad Baik

Pengertian: Mengharuskan semua pihak dalam hubungan hukum bertindak jujur, sukarela, dan tidak menyembunyikan sesuatu yang dapat merugikan pihak lain. Terdiri atas aspek subjektif dan objektif<sup>53</sup>.

### 4. Asas Penyelesaian Secara Damai

Pengertian: Mendorong penyelesaian konflik melalui musyawarah, negosiasi, mediasi, atau arbitrase tanpa harus melalui litigasi pengadilan.

### 5. Asas Perlindungan Hukum

Pengertian: Menjamin hak warga negara mendapat perlindungan dari negara, baik secara preventif maupun represif, ketika haknya diingkari.

## 2.8 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan teori dan penelitian terdahulu, kerangka pemikiran penelitian ini dirancang untuk memahami keunggulan dan kekurangan penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Pendekatan ADR, terutama melalui mediasi, diidentifikasi sebagai metode yang efektif untuk menyelesaikan sengketa secara damai dan efisien. Namun, pentingnya penguatan regulasi dan edukasi masyarakat tetap menjadi tantangan yang harus diatasi.

Dalam penelitian ini, dua aspek utama yang menjadi fokus adalah:

1. **Mekanisme mediasi di Desa Rambah Muda:** Bagaimana pelaksanaan mediasi dilakukan dalam penyelesaian sengketa hak milik atas tanah.

---

<sup>53</sup>"Asas Itikad Baik " diakses pada 16 Juli 2025 <https://ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jirs/article/download/391/373/1725?utm>

2. **Hambatan keberhasilan mediasi:** Faktor-faktor yang menghambat efektivitas penyelesaian sengketa melalui mediasi, termasuk dokumen yang tidak tercatat dan ketidakpatuhan pihak-pihak yang bersengketa.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Metode Penelitian**

Metode penelitian Yuridis Empiris adalah Metode penelitian yang menggabungkan pendekatan hukum dengan pendekatan sosial atau empiris. Dalam penelitian ini, peneliti tidak hanya mengandalkan teori hukum atau peraturan yang ada, tetapi juga mengumpulkan data dari realitas sosial yang terjadi di lapangan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana hukum diterapkan dalam praktik dan bagaimana faktor-faktor sosial, budaya, dan ekonomi mempengaruhi penerapan hukum tersebut.

Secara umum, metode ini melibatkan pengumpulan data melalui observasi, wawancara, atau studi kasus untuk menggambarkan penerapan hukum dalam kehidupan nyata. Peneliti kemudian menganalisis data tersebut dengan menggunakan teori-teori hukum untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang permasalahan hukum yang dihadapi.

Penelitian bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis fenomena sengketa tanah dan efektivitas mediasi dalam menyelesaikan sengketa di tingkat desa. Hasil yang diharapkan dari penelitian ini adalah pemahaman mendalam mengenai kekuatan hukum sertipikat hak milik sebagai alat bukti utama dalam sengketa tanah, analisis kritis terhadap kelemahan dan kekuatan mekanisme mediasi di tingkat desa, serta rekomendasi praktis untuk perbaikan sistem penyelesaian sengketa tanah di desa Rambah Muda.

### 3.2 Pendekatan Penelitian

- a) Yuridis Empiris: Penelitian ini menggabungkan pendekatan hukum normatif (kajian peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan hukum terkait) dengan analisis fakta empiris (perilaku masyarakat dan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa).
- b) Fokus utama adalah untuk memahami bagaimana hukum tertulis (sertipikat hak milik) diterapkan secara nyata dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dan mekanisme hukum lainnya.

### 3.3 Sumber Data

- a) Data Primer:
  - 1) Wawancara dengan pihak-pihak terkait, seperti pemilik tanah (Bapak Paimin), keluarga penggugat (anak Bapak Musaji), perangkat desa (kadus, sekdes, RW), dan pihak kepolisian yang menangani kasus pencurian.
  - 2) Observasi proses mediasi dan kondisi lahan yang disengketakan (jika memungkinkan).
- b) Data Sekunder:
  - 1) Peraturan perundang-undangan: UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri ATR/BPN terkait.
  - 2) Doktrin hukum dari buku-buku dan artikel ilmiah tentang hukum agraria.
  - 3) Penelitian terdahulu yang relevan.
  - 4) Dokumen terkait sengketa, seperti sertipikat hak milik, surat izin penggarapan, surat keterangan jual beli, dan dokumen mediasi (jika ada).

### 3.4 Teknik Pengumpulan Data

- a) Studi Dokumen: Mengkaji aturan hukum dan dokumen yang relevan untuk menentukan kekuatan hukum sertipikat hak milik dibandingkan surat izin penggarapan.
- b) Wawancara Terstruktur: Mengajukan pertanyaan langsung kepada para pihak terkait sengketa untuk memahami kronologi, proses mediasi, dan pandangan mereka tentang hasil mediasi.
- c) Observasi: Jika memungkinkan, melakukan pengamatan terhadap lokasi tanah yang disengketakan serta pelaksanaan mediasi atau diskusi dengan perangkat desa.

### 3.5 Analisis Data

- a) Analisis Kualitatif:
  - 1) Menguraikan data yang diperoleh dari dokumen hukum, wawancara, dan observasi untuk menemukan pola atau kesimpulan.
  - 2) Membandingkan fakta di lapangan dengan teori hukum agraria, asas-asas pembuktian dalam KUHPerdara, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b) Analisis Normatif:

Menilai kekuatan hukum sertipikat hak milik berdasarkan kerangka hukum yang ada dan menentukan mengapa sertipikat tersebut diakui lebih kuat dibandingkan surat izin penggarapan.

### 3.6 Lokasi dan Subjek Penelitian

- a) Lokasi: Desa tempat kasus sengketa terjadi.
- b) Subjek Penelitian: Pihak yang terkait dengan sengketa, seperti pemilik lahan, penggugat, perangkat desa, dan aparat penegak hukum.

### 3.7 Populasi dan Sampel

TABLE 3.7  
Populasi Sampel

No	Nama/ Jabatan	Jumlah Populasi	Sampel yang Diambil	Kategori
1	Bapak Paimin (Pemilik Sertipikat)	1 orang	1 orang	Responden
2	Bapak Khozin Slamet M (Penggarap)	2 orang	1 orang	Responden
3	Bapak Darno (Kepala Dusun)	1 orang	1 orang	Narasumber
4	Bapak Supriyadi (Sekretaris Desa)	1 orang	1 orang	Narasumber

Sumber: Data Diolah Oleh Penulis