



**EFEKTIVITAS MEDIASI DALAM ALTERNATIF PENYELESAIAN
SENGKETA PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
(PTSL)
(Studi di Desa Pengkoljagong Kecamatan Jati Kabupaten Blora)**

TESIS



Oleh:
SUGIYONO
N. P. M. 22002021044

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2022**

**EFEKTIVITAS MEDIASI DALAM ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS (PTSL)**

Kata Kunci: Penyelesaian, Sengketa, hak, Tanah, Mediasi

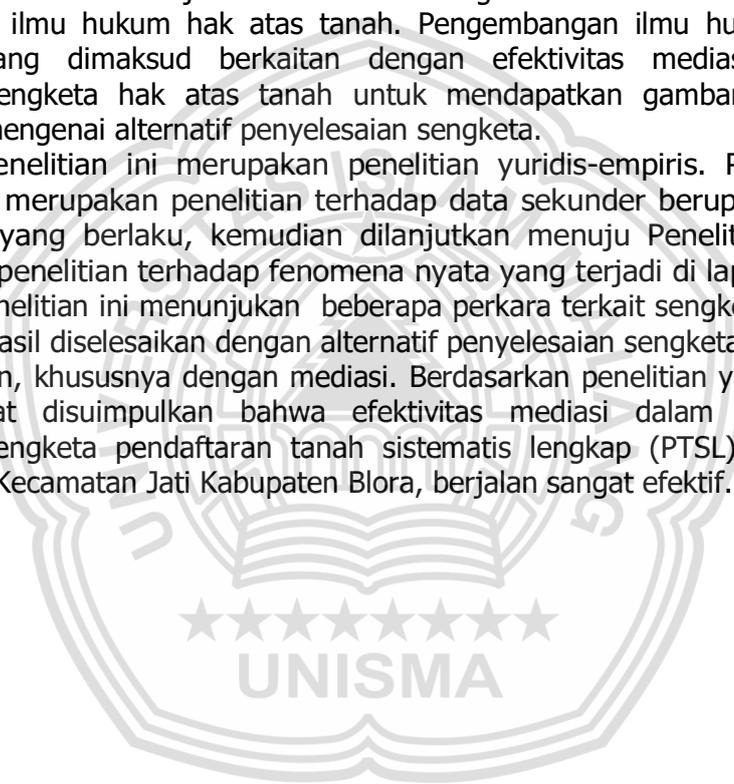
Sugiyono**Diyan Isnaeni****Abdul Rokhim****ABSTRAK**

Tanah merupakan bagian penting bagi kehidupan didalam bermasyarakat. Terjadinya permasalahan tanah yang ada di masyarakat biasanya dalam penanganan proses sengketa hanya dilakukan dengan cara litigasi.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengembangan ilmu hukum hak atas tanah. Pengembangan ilmu hukum hak atas tanah yang dimaksud berkaitan dengan efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah untuk mendapatkan gambaran yang komprehensif mengenai alternatif penyelesaian sengketa.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis-empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan penelitian terhadap data sekunder berupa aspek-aspek hukum yang berlaku, kemudian dilanjutkan menuju Penelitian data primer berupa penelitian terhadap fenomena nyata yang terjadi di lapangan.

Hasil penelitian ini menunjukkan beberapa perkara terkait sengketa tanah yang telah berhasil diselesaikan dengan alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar persidangan, khususnya dengan mediasi. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa efektivitas mediasi dalam alternatif penyelesaian sengketa pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di desa pengkoljagong Kecamatan Jati Kabupaten Blora, berjalan sangat efektif.



**THE EFFECTIVENESS OF MEDIATION IN ALTERNATIVE DISPUTE
RESOLUTION OF SYSTEMATIC LAND REGISTRATION
IMPLEMENTATION**

Keywords: Settlement, Dispute, Rights, Land, Mediation

Sugiyono

Diyan Isnaeni

Abdul Rokhim

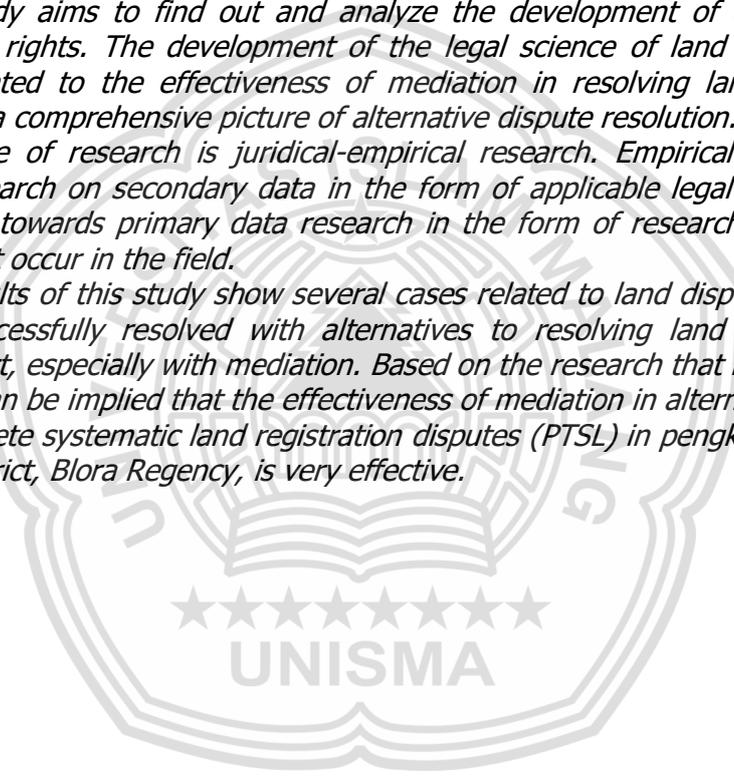
ABSTRACT

Land is an important part of life in society. The occurrence of land problems in the community is usually in the handling of the dispute process only carried out by means of litigation.

This study aims to find out and analyze the development of the legal science of land rights. The development of the legal science of land rights in question is related to the effectiveness of mediation in resolving land rights disputes to get a comprehensive picture of alternative dispute resolution.

This type of research is juridical-empirical research. Empirical juridical research is research on secondary data in the form of applicable legal aspects, then continued towards primary data research in the form of research on real phenomena that occur in the field.

The results of this study show several cases related to land disputes that have been successfully resolved with alternatives to resolving land disputes outside the court, especially with mediation. Based on the research that has been carried out, it can be implied that the effectiveness of mediation in alternatives to resolving complete systematic land registration disputes (PTSL) in pengkoljagong village, Jati District, Blora Regency, is very effective.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa. Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama. Tanah mempunyai nilai batiniah dan juga berfungsi strategis dalam memenuhi kebutuhan negara maupun rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkatan nasional maupun internasional.

Tanah atau Ketersediaan Lahan merupakan aset terpenting bagi kegiatan masyarakat, namun masih terdapat fakta bahwa pemerintah kurang memperhatikan hal ini. Kepemilikan tanah sebagai pilar terpenting kegiatan produksi semakin lama kian tidak ramah dengan kebutuhan sektor pertanian. Dari waktu ke waktu, lahan kepemilikan pertanian semakin berkurang, misalnya di Jawa Tengah yang rata-rata kepemilikan lahan hanya berkisar 0,25 hektar. Penyusutan kepemilikan lahan tersebut merupakan indikasi rasional bersumber dari pola warisan yang membuat lahan terfragmentasi. Penyusutan juga disebabkan oleh infiltrasi sektor industri atau jasa yang secara periodik semakin menguras setiap jengkal lahan. Lembaga pemerintah, khususnya BPN, juga turut berkontribusi pada penyusutan lahan karena mengabaikan dan bahkan meninggalkan sektor pertanian¹.

¹ Handoko, W, 2015, *Karya Motivasi, Pemikiran Strategis, dan Rencana Program Pengembangan Badan Pertahanan Nasional (BPN) RI*, Seminar Nasional, Semarang

Pembangunan di Indonesia yang bertujuan meningkatkan usaha pemerataan di segala bidang, khususnya yang berhubungan dengan masalah pertanian, perlu mendapatkan penanganan secara khusus. Pada masa pembangunan ini peranan tanah semakin menonjol, baik sebagai faktor produksi maupun wadah dalam berbagai kegiatan usaha. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia (Selanjutnya disebut UUDNRI) tahun 1945 sebagai landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanian, yang menyatakan bahwa: "*Bumi dan Air dan Kekayaan yang Terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat.*"

Mengingat tanah berperan penting bagi kehidupan manusia, juga semakin meningkatnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, tempat berwirausaha di bidang pertanian, maupun perekonomian sebagai sumber mata pencaharian, maka semakin diperlukan penataan dan penertiban di bidang pertanian. Rekonstruksi dalam bidang pertanian bertujuan agar potensi tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya dan sebaik-baiknya bagi kepentingan seluruh rakyat di dalam wilayah yang bersangkutan. Dalam Penjelasan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, telah dijabarkan bahwa Negara Indonesia merupakan negara yang berdasarkan atas hukum (*rechstaat*) dan tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machtstaat*). pernyataan tersebut dapat diartikan bahwa Negara Indonesia merupakan negara demokratis berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945, serta menjunjung

tinggi Hak Asasi Manusia dan menjamin segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahannya tanpa terkecuali.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Pada pelaksanaannya, proses sertifikasi tanah tidak semudah yang dibayangkan karena masih ada masyarakat yang belum mengerti pentingnya suatu pendaftaran tanah. Padahal, pendaftaran tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah yang dimilikinya guna mendapatkan bukti autentik yang mempunyai kekuatan hukum dengan diterbitkannya suatu Sertifikat Hak Atas Tanah oleh lembaga yang Berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional².

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), ketentuan pendaftaran sertifikat tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang berbunyi "*Untuk Menjamin Kepastian Hukum oleh Pemerintah dilakukan Pendaftaran Tanah di Seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia menurut Ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*" Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, kemudian ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah³.

Tanah telah berkembang menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi ekonomi, sosial budaya, maupun pertahanan keamanan, sekaligus sebagai pengejawantahan dari kelima sila dalam

² Sutedi, A, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 112.

³ Lubis, M, Y & Lubis, A, R, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, hal. 192.

Pancasila. Pada keterkaitan konteks itu, Garis-Garis Besar Haluan Negara Tahun 1993 Bab VI Sub F Nomor 15, menegaskan bahwa *"Tanah dan lahan yang mempunyai nilai ekonomi dan fungsi sosial, pemanfaatannya perlu diatur dan dikembangkan dalam pola tata ruang yang terkoordinasi bagi sebesar-besar kesejahteraan masyarakat."* Pernyataan tersebut dipertegas kembali melalui garis kebijaksanaan yang dituangkan dalam GBHN Tahun 1999, Bab IV Sub B Nomor 16, *"Mengembangkan kebijakan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan dan produktif dengan mengutamakan hak-hak setempat, termasuk hak ulayat dan masyarakat adat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang."*

Dinamika masalah pertanahan memiliki muatan kerumitan yang tinggi. Hal ini disebabkan oleh realitas yang menunjukkan bahwa kebutuhan manusia akan tanah senantiasa meningkat, seiring dengan laju pertumbuhan dan pembangunan di segala bidang. Di lain pihak, secara kuantitas jumlah tanah tidak bertambah luas (relatif tetap). Oleh karena itu, muncul sebuah tantangan untuk mengelola tanah yang tersedia secara optimal, sehingga secara profesional masing-masing kepentingan dapat diakomodir secara proposional sebagai pencerminan dari cita-cita pembangunan nasional yang merata di segala bidang.

Majelis Permusyawaratan Rakyat melalui Ketetapan MPR Nomor IX/MPR/2001 tanggal 9 November 2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumberdaya Alam, dalam konsiderannya mempertimbangkan bahwa pengelolaan sumberdaya alam berbasis

agraria yang berlangsung selama ini telah menimbulkan suatu paradigma. Dari ketetapan tersebut diketahui terjadi penurunan kualitas lingkungan, ketimpangan pada struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya yang memicu berbagai macam konflik⁴. Penegasan Garis-Garis Besar Haluan Negara dan Ketetapan MPR semakin memperjelas bahwa administrasi pertanahan perlu mendapatkan penanganan yang lebih serius dan sungguh-sungguh agar dapat mendukung terlaksananya tugas-tugas pemerintah dalam pemerataan pembangunan sejak perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, sampai kepada pengendaliannya. Berkenaan dengan hal itu, disebutkan dalam UUPA angka II butir 2, bahwa negara bukan pemilik tanah tetapi lebih tepat sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) yang bertindak sebagai badan penguasa. Dari sudut pandang ini, perlu diperhatikan ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa, "*Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk dikuasai oleh negara.*"

Pada tahun 1991 Badan Pertanahan Nasional bekerjasama dengan Bank Dunia menyusun laporan *Indonesia Land Resources Management Planning*. Berdasarkan hasil diskusi dengan Pemerintah Indonesia, Bank Dunia menyusun persiapan proyek yang menitikberatkan pada pengelolaan dan perencanaan sumber daya tanah. Pada tahun 1992 Bank Dunia mengirimkan sebuah misi proyek yang berfokus pada peningkatan administrasi pertanahan,

⁴ Tauhid, M, 2009, *Masalah Agraria sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, Yogyakarta, STPN Press, hal. 3.

khususnya aspek pengurusan hak, pendaftaran tanah, dan kerangka kelembagaan.

Badan Pertanahan Nasional telah membuat perencanaan selama 25 tahun untuk menyelesaikan sertifikasi tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Perencanaan tersebut dilakukan untuk kepentingan percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah. Upaya percepatan pendaftaran tanah dilakukan dengan pendekatan sistematis melalui proyek administrasi pertanahan yang ditunjang oleh biaya dari Bank Dunia. Sebuah terobosan pemerintah yang muncul melalui proyek administrasi tersebut adalah tim adjudikasi sebagai institusi pendaftaran tanah sistematis yang mempunyai kewenangan sederajat dengan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya atau Kabupaten.

Hasil evaluasi yang dilakukan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional dan Bank Dunia menyatakan bahwa selama lebih dari 35 tahun pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, Badan Pertanahan Nasional telah melaksanakan pendaftaran tanah dengan landasan kerja dan landasan hukum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dengan keterbatasan yang ada, terhitung sampai tahun 1997 telah berhasil terdaftar \pm 18 juta bidang tanah. Pencapaian tersebut dipandang kurang memadai, karena jumlah bidang tanah yang ada di seluruh Indonesia diperkirakan 75 juta bidang, sehingga diperlukan sebuah tindakan lanjutan.

Berdasarkan hasil evaluasi tersebut, pemerintah mengeluarkan kebijakan berupa Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10

tahun 1961. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merupakan salah satu langkah operasional untuk melakukan pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu dengan mendaftarkan semua bidang tanah di suatu wilayah desa atau sebagiannya. Pendaftaran tanah dengan cara ini dianggap dapat memberi hasil yang lebih besar dalam waktu yang relatif lebih singkat, karena pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilakukan serentak. Seluruh bidang tanah yang ada dalam suatu desa atau kelurahan didaftarkan dengan diketahui masyarakat secara luas, sehingga jika ada keberatan-keberatan dari masyarakat dapat segera diketahui. Selain itu, cara pendaftaran tanah sistematis juga menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat peta bidang-bidang tanah yang didaftarkan secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas dengan mudah. Hal ini diharapkan dapat mengurangi sengketa batas bidang tanah yang sampai sekarang masih sering terjadi.

Dapat diketahui bahwa hubungan antara manusia dengan tanah diwujudkan dalam realita kehidupan sosial melalui tindakan manusia yang mempergunakan dan memberdayakan tanah. Tidak dapat dipungkiri hubungan manusia dengan tanah yang berbentuk hak atas tanah sangat penting, karena tanah merupakan sarana kelangsungan hidup dan kehidupan masyarakat. Dengan demikian, apabila hak-hak penguasaan atas tanah berakhir kepada pihak lain dapat menyebabkan kehilangan sumber kehidupan, bahkan berdampak terhadap nilai-nilai sosial atau identitas budaya masyarakat yang bersangkutan. Oleh sebab itu,

persoalan-persoalan yang menyangkut hak atas tanah merupakan persoalan yang sensitif dan rawan menimbulkan perselisihan.

Hukum pertanahan nasional sebagian besar membahas tentang hak atas tanah. Hak atas tanah pada hakikatnya merupakan hubungan hukum konkrit antara pihak-pihak tertentu (termasuk badan hukum) dengan tanah. Hubungan tersebut memperoleh perlindungan hukum. Tujuan dari hak atas tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap hubungan hukum tersebut, sehingga pemegang hak dapat menjalankan kewenangan atau hak atas tanahnya dengan aman⁵. Kecendrungan kegiatan sosial masyarakat yang semakin tinggi dengan ratusan ragam transaksi sehari-hari, meningkatkan kemungkinan terjadinya sengketa yang menuntut penyelesaian. Sejalan dengan pemahaman ini, maka diperlukan suatu model atau mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat diterima dengan baik, serta tidak bergantung pada mekanisme peradilan umum. Model penyelesaian sengketa demikian ini, secara praktis dikenal dengan *Alternative Dispute Resolution (ADR)* yang mengusung konsep negosiasi, mediasi, arbitrase, dan konsiliasi, atau melalui mekanisme pranata lokal sesuai dengan adat atau hukum adat, kebiasaan-kebiasaan, dan tradisi-tradisi pada kelompok-kelompok sosial di lingkungan masing-masing.

Berbagai model penyelesaian sengketa yang tidak tergantung kepada proses berperkara di pengadilan, lebih merupakan praktik-praktik kebiasaan dalam bentuk pranata-pranata tradisional yang diakui hukum dan adat lokal dalam banyak budaya masyarakat. Dalam rangkaian ini, dapat diikuti beberapa contoh penyelesaian kasus-kasus hukum dengan

⁵ Saleh, W, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia.

menggunakan cara-cara lokal, baik berkaitan dengan bisnis, sengketa tanah maupun di bidang lainnya, seperti penyelesaian sengketa melalui mekanisme pranata lokal.

Demikian juga dengan penyelesaian sengketa melalui mekanisme adat pada masyarakat, penyelesaian sengketa di luar pengadilan banyak digunakan karena dipandang efisien, cukup memuaskan pihak-pihak bersengketa, dan banyak memberikan kemudahan-kemudahan yang tidak diperoleh dalam proses pengadilan resmi. Para pihak terpuaskan karena konflik tidak menjadi terbuka dan melebar, lebih menekankan harmoni dan kekeluargaan, sehingga sengketa-sengketa hukum yang menurut peraturan resmi dapat diajukan ke pengadilan, telah selesai di luar pengadilan.

Di kota-kota besar di Indonesia, diperkirakan model penyelesaian sengketa dengan lebih mengutamakan kesepakatan-kesepakatan atau prosedur di luar pengadilan sudah mulai dipraktikkan. Praktik ini telah dijumpai terjadi pada kalangan pengusaha besar, pengusaha menengah, maupun pengusaha kecil, bahkan di pusat-pusat perdagangan di perkotaan, di pasar-pasar, atau di pusat-pusat transaksi lainnya. Galanter juga berpendapat bahwa penyelesaian sengketa tidak hanya ditemukan di tempat pengadilan resmi atau forum-forum yang disponsori oleh negara, melainkan juga dalam institusi-institusi sosial primer, seperti keluarga, lingkungan tempat tinggal, kerja, hubungan kekerabatan, hubungan-hubungan bisnis, dan lain sebagainya, sebagai pranata-pranata sosial dari sistem norma dan aturan-aturan lokal sesuai tradisi yang dipertahankan oleh masyarakat di lingkungannya⁶.

⁶ Khotibul, U, 2010, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Yogyakarta, Pustaka

Pada perkembangannya, interaksi sesama manusia sering melibatkan perbuatan menimbulkan suatu hubungan hukum. Hubungan hukum yang dimaksud tidak luput dari sebuah sengketa di ranah hak atas tanah, maka diperlukan cara penanganan yang tepat berupa jalan keluar penyelesaian melalui pengadilan dan diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa di pengadilan harus berlandaskan proses hukum yang berlaku. Proses hukum menuntut banyak hal yang harus dikorbankan seperti, waktu yang relatif lama, biaya yang tidak terukur, dan putusan pengadilan seringkali tidak dapat langsung dieksekusi. Bagi pihak yang merasa dirugikan, ketika merasa tidak puas terhadap putusan pengadilan, dapat melakukan upaya hukum berupa banding dan kasasi. Pengajuan banding ke Pengadilan Tinggi (PT), selanjutnya pengajuan kasasi ke Mahkamah Agung (MA), bahkan menempuh upaya hukum peninjauan kembali (PK)⁷. Runtutan proses yang lebih panjang menjadikan jumlah sengketa yang diselesaikan melalui pengadilan semakin meningkat.

Penyelesaian sengketa hak atas tanah yang berlarut-larut tersebut dapat diatasi melalui alternatif penyelesaian sengketa hak atas tanah di luar pengadilan berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut UU Arbitrase dan APS). Penggunaan alternatif penyelesaian ini frekuensinya masih rendah. Hal ini disebabkan karena masih adanya keraguan dari masyarakat terhadap cara penyelesaian ini jika dibandingkan dengan dari kepastian hukum. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan dipandang sangat

Yustisia.

⁷ Murad, R, 1991, *Penyelesaian Hukum Atas Tanah*, Bandung, Alumni.

beracuan pada sumberdaya manusia, yaitu aparaturnya penegak hukum yang berkaitan dengan alternatif penyelesaian sengketa. Oleh sebab itu, perlu dilakukan pengkajian lebih lanjut agar masyarakat mulai merasa tidak asing dengan cara penyelesaian mediasi.

Isu hukum yang mendasari dilakukannya pengujian tesis ini ialah peningkatan sengketa hak atas tanah yang diselesaikan di lembaga peradilan. Diperlukan sebuah solusi penyelesaian sengketa yang efisien dan efektif bagi masyarakat, dalam hal ini melalui mediasi. Oleh sebab itu, penting untuk diketahui efektivitas penerapan skema mediasi. Penyelesaian sengketa hak atas tanah dikaji secara teoretis berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan, serta secara praktis yang ditinjau dari substansi hukum, aparaturnya hukum terkait, sosial budaya masyarakat, serta sarana dan prasarana pendukung yang tersedia. Untuk memunculkan solusi tersebut diperlukan suatu pemikiran kritis dan konstruktif guna mengantisipasi persoalan sengketa hak atas tanah dan perkembangan hukum hak atas tanah.

Dalam penelitian ini, lingkup alternatif penyelesaian sengketa yang digunakan ialah mediasi. Mediasi berkaitan erat dengan musyawarah mufakat yang telah membudaya dan dihormati dalam pergaulan masyarakat Indonesia untuk menyelesaikan suatu konflik. Musyawarah lebih disukai oleh masyarakat tradisional karena dipandang mampu menjaga keharmonisan kelompok, serta persatuan dan kesatuan. Mediasi penyelesaian sengketa diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut PERMEN

Agraria 11/2016), UU Arbitrase dan APS untuk penyelesaian melalui jalur perdamaian non litigasi, dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan untuk upaya penyelesaian sengketa perdamaian melalui litigasi⁸. Skema mediasi ini akan digunakan sebagai pedoman untuk menyelesaikan suatu sengketa hak atas tanah dengan mengaplikasikan sengketa yang terjadi ke tahapan-tahapan sesuai skema yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Pengamatan dan pengkajian terhadap skema-skema mediasi akan menghasilkan suatu kesimpulan mengenai efektivitas dari penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui alur skema mediasi.

Terdapat beberapa sengketa di Desa Pengkoljagong yang berhasil diselesaikan melalui jalur mediasi. Sengketa pertama, mengenai adanya permohonan pencegahan pemberian ganti rugi atas tanah pipil dengan alasan terjadi perkara perdata yang telah dilaporkan kepada Pemerintah Desa Pengkoljagong. Penyelesaian sengketa di pengadilan dirasa tidak memberi hasil yang adil kepada para pihak, maka para pihak sepakat untuk mencabut gugatan di Pengadilan dan memilih untuk menyelesaikan sengketanya melalui jalur mediasi. Sengketa kedua, mengacu pada surat pengaduan tentang terbitnya sertifikat ganda. Untuk menyelesaikan sengketa sertifikat yang tumpah tindih tersebut, dilakukan upaya pendekatan kepada para pihak. Sengketa ini juga berhasil diselesaikan melalui proses mediasi dan dengan cara kekeluargaan. Mediator dalam penyelesaian dua kasus sengketa yang terjadi di Desa Pengkoljagong

⁸ Amriani, N, 2011, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta, Rajagrafindo.

dilakukan oleh kepala desa beserta Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, serta Sub Seksi Sengketa Konflik Perkara BPN Blora.

Mediasi yang dilakukan oleh BPN Blora bertujuan untuk mewujudkan bahwa alternatif penyelesaian sengketa hak atas tanah dapat memunculkan kesepakatan yang adil dan dipatuhi oleh pihak-pihak yang bersengketa. Penerapan skema mediasi tersebut sesuai dengan tujuan PERMEN Agraria 11/2016, serta UU Arbitrase dan APS, yaitu agar proses penyelesaian sengketa lebih efektif dan efisien, biaya lebih murah dibandingkan penyelesaian sengketa melalui litigasi, terjaminnya kerahasiaan materi sengketa, dan putusan yang bersifat mutlak yang disepakati secara bersama.

Analisis terhadap kasus-kasus sengketa yang telah diuraikan, bertujuan untuk memperoleh pemahaman prosedur-prosedur dan prinsip-prinsip penyelesaian sengketa hukum yang dianut oleh pihak yang bersengketa, jenis-jenis sengketa, awal mula terjadinya sengketa, nilai-nilai budaya penting yang berpengaruh dalam masyarakat tempat timbulnya sengketa, cara-cara penyelesaian sengketa, serta akibat-akibat hukum dan sosial yang ditimbulkannya.

Beberapa landasan hukum yang digunakan untuk penyelesaian sengketa hak atas tanah, diantaranya, Pancasila, UUD 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), dan Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN). Mediasi telah masuk ke dalam petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah hak atas tanah untuk melengkapi pelaksanaan peran

dan fungsi BPN, berdasarkan keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007.

BPN melalui PERMEN AGRARIA 11/2016 memberikan pengertian yang berbeda atas permasalahan tanah ke dalam pengertian konflik dan sengketa tanah. Perincian tentang sengketa dan konflik tersebut dibedakan sesuai konsep yang mendasarinya agar putusan atas penyelesaiannya sungguh-sungguh dapat memberikan kedamaian, manfaat dan kepastian hukum bagi pencari keadilan. UU Arbitrase dan APS tidak memberikan rumusan definisi atau pengertian yang jelas dari mediasi maupun mediator. Peraturan mengenai mediasi dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 6 ayat (3), Pasal 6 ayat (4), dan Pasal 6 ayat (5) UU Arbitrase dan APS. Adapun ketentuan Pasal 6 ayat (3) berbunyi "*Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui seorang mediator.*"

Mediasi adalah proses lanjutan dari gagalnya proses negosiasi yang dilakukan oleh para pihak menurut ketentuan Pasal 6 ayat (2) UU Arbitrase dan APS. Penyelesaian sengketa hak atas tanah tidak cukup memadai apabila hanya dengan melalui gugatan perdata (*incourt settlement*) dengan berbagai pertimbangan terutama lamanya waktu yang harus dilalui dan biaya tinggi (*high cost economy*). Maka pilihan *out of court settlement* dengan bertolak pada hukum arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa merupakan pilihan untuk masa kini dan masa mendatang di dalam menyelesaikan sengketa di bidang hak atas tanah. Berangkat dari

adanya kesenjangan antara *das sollen* ideal hukum yang seharusnya berlaku dan *das sein* realitas hukum yang terjadi, keberadaan UU Arbitrase dan APS dan PERMEN Agraria 11/2016 sebagai dasar hukum alternatif penyelesaian sengketa dan realita masyarakat yang menginginkan penyelesaian sengketa lebih cepat dengan biaya lebih ringan.

Desa Pengkoljagong merupakan salah satu desa di Kabupaten Blora, Jawa tengah dengan luas wilayah 10,56 ribu hektar. Kondisi wilayah Pengkoljagong berupa dataran rendah dengan karakteristik wilayah yang masih didominasi hutan dengan prosentase sekitar 58% dari wilayah secara keseluruhan. Jumlah penduduk di Desa Pengkoljagong sebanyak 3.361 jiwa yang teridentifikasi dalam 1.030 kepala keluarga dengan klasifikasi 1.439 laki-laki, dan 1.922 perempuan. Tingkat pendidikan masyarakat di Pengkoljagong mayoritas sekolah dasar. Hanya sebagian kecil dari masyarakat yang berpendidikan sekolah lanjutan pertama, sekolah lanjutan atas, dan sarjana. Mayoritas penduduk memiliki mata pencaharian sebagai petani, buruh, dan pedagang. Sebagian kecil lainnya berprofesi sebagai aparatur sipil negara, TNI, dan POLRI. Tingkat ekonomi rata-rata masyarakat tergolong dalam katagori menengah kebawah.

Kondisi secara umum di Desa Pengkoljagong tidak menggambarkan situasi daerah mapan apalagi mewah. Masih banyaknya dijumpai pemukiman yang berlantai tanah, meskipun telah ada beberapa bagian wilayah yang tertata rapi dengan kondisi pemukiman sederhana sampai menengah. Dari kondisi tersebut, Desa

Pengkoljagong dipilih oleh Pemerintah Kabupaten sebagai objek pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, baik yang dilakukan melalui Ajudikasi maupun PRONA. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui Ajudikasi untuk sebagian dari wilayah Desa Pengkoljagong dilakukan pada tahun 2018 dengan target sebanyak 1.500 bidang, dan baru terealisasi sebanyak 1.310 bidang.

Berdasarkan uraian di atas dan untuk mengetahui tingkat efektivitas mediasi penyelesaian sengketa tanah pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis terhadap tertib pertanahan di suatu desa/kelurahan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul ***EFEKTIVITAS MEDIASI DALAM ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) (STUDI DI DESA PENGKOTJAGONG KECAMATAN JATI KABUPATEN BLORA)***.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka akan dilakukan pengkajian terhadap dua permasalahan sesuai dengan topik judul pada tesis ini. Permasalahan tersebut dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana efektivitas mediasi sebagai alternatif dalam penyelesaian sengketa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Pengkoljagong, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora?

2. Hambatan apa saja yang terjadi dalam mediasi penyelesaian sengketa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Pangkaljagong, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora?

C. Tujuan Penelitian

Secara umum, penelitian ini bertujuan untuk pengembangan ilmu hukum hak atas tanah. Pengembangan ilmu hukum hak atas tanah yang dimaksud berkaitan dengan efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah untuk mendapatkan gambaran yang komprehensif mengenai alternatif penyelesaian sengketa. Secara khusus, penelitian tesis ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui & menganalisis tingkat efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Pengkoljagong, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora.
2. Mendeskripsikan & menganalisis hambatan yang terjadi ddalam mediasi penyelesaian sengketa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Pangkaljagong, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat membantu penulis dalam memahami perbedaan-perbedaan yang terjadi antara konsep atau teori dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan masukan untuk perencanaan, pelaksanaan, pengambilan keputusan, dan evaluasi kinerja dalam rangka penyelesaian sengketa tanah pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di waktu yang akan datang.

E. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian merupakan bagian yang menunjukkan bahwa penelitian tesis ini merupakan karya tulis ilmiah yang berisi gagasan-gagasan asli dari penulis. Pada bagian ini, diuraikan beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti lain yang memiliki kesamaan dengan tesis ini. Beberapa penelitian serupa yang dipaparkan disertai dengan uraian tentang perbedaan pada masing-masing penelitian tersebut dengan tesis ini sebagai penanda orisinalitas penelitian ini.

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Kosalya, et al. yang berjudul *Penyelesaian Sengketa Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018*⁹. Penelitian tersebut mengkaji tentang penegakan hukum yang harus ditegakkan secara mutlak untuk menyelesaikan kasus sengketa tanah yang terjadi pada pelaksanaan PTSL di Gianyar, Bali. Penegakan hukum sesuai dengan undang-undang, dipandang merupakan keputusan yang paling tepat bagi masing-masing pihak yang bersengketa, sehingga proses pengadilan merupakan langkah yang tepat jika keadaan memungkinkan. Perbedaan tesis ini dengan penelitian dengan ruang lingkup serupa yang

⁹ Kosalya, et al., 2022, *Penyelesaian Sengketa Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018*, Jurnal Analogi Hukum, Vol. 4.

telah dilakukan tersebut, diantaranya: (1) penelitian ini dilakukan di lokasi yang berbeda, (2) pada penelitian tersebut penyelesaian sengketa ditekankan pada jalur litigasi, sedangkan penelitian ini menekankan pada penyelesaian sengketa pada jalur non-litigasi, (3) penyelesaian sengketa pada penelitian tersebut mengacu pada PERMEN ATR/BPN 6/2018, sedangkan tesis ini mengacu pada PERMEN ATR/BPN 11/2016.

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Sugito dengan judul *Efektivitas Pelaksanaan Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri Batam*¹⁰. Penelitian ini mengkaji tentang efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa perdata. Proses mediasi sebagai alternatif penyelesaian yang dikaji merupakan mediasi yang dilaksanakan di Pengadilan Negeri sebelum proses persidangan dimulai sesuai dengan ketentuan dalam PERMA 1/2016. Mediasi ini bukan merupakan langkah yang dipilih oleh pihak dalam sengketa, melainkan merupakan upaya yang dilakukan oleh pihak majelis hakim. Mediasi pada konteks penelitian ini, menunjukkan hasil yang kurang efektif karena data yang diperoleh menunjukkan hanya beberapa perkara perdata yang berhasil didamaikan. Perbedaan penelitian tersebut dengan tesis adalah: (1) lokasi penelitian yang berbeda, (2) jenis mediasi yang dikaji merupakan mediasi yang dilakukan di pengadilan, sedangkan tesis ini mengkaji mediasi yang dilakukan di luar pengadilan, (3) dasar hukum yang digunakan pada penelitian tersebut mengacu pada PERMA 1/2016, sedangkan tesis ini mengacu pada PERMEN ATR/BPN 11/2016.

¹⁰ Sugito, 2019, *Efektivitas Pelaksanaan Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri Batam*, Journal of Law and Policy Transformation, Vol. 4.

Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Wiguna dengan judul *Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah melalui Alternative Dispute Resolution dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian di Dalamnya*¹¹. Penelitian tersebut mengkaji tentang kemungkinan keberhasilan penyelesaian sengketa tanah yang terjadi pada saat penelitian dilakukan di Banjar Tengah, Kecamatan Blahbatuh, Bali, melalui jalur non-litigasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi dipandang memiliki peluang keberhasilan yang lebih tinggi karena proses yang lebih cepat dibandingkan dengan jalur litigasi. Jalur non-litigasi dipandang lebih efektif karena penyelesaian sengketa ini bersifat individual dan langsung, berbeda dengan jalur litigasi yang memiliki serangkaian prosedur. Perbedaan tesis ini dengan penelitian tersebut adalah: (1) lokasi penelitian yang berbeda, (2) efektivitas alternatif penyelesaian sengketa yang dikaji merupakan negosiasi dan kesepakatan yang mengacu pada dasar hukum KUHP pasal 1320, sedangkan tesis ini mengkaji efektivitas alternatif penyelesaian masalah berupa mediasi yang mengacu pada dasar hukum PERMEN ATR/BPN 11/2016.

Keempat, penelitian yang dilakukan oleh Sugianto, et al., dengan judul penelitian *Efektivitas Peranan Mediasi dalam Upaya Alternatif Penyelesaian Sengketa Kekayaan Intelektual*¹². Mediasi yang dimaksud dalam penelitian ini berupa arbitrase dengan menunjuk salah seorang ahli sebagai arbitrer. Pelaksanaan arbitrase yang dikaji dalam penelitian ini mengacu pada UU No. 30 tahun 1999. Perbedaan penelitian tersebut

¹¹ Wiguna, M, 2018, *Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah melalui Alternative Dispute Resolution dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian di Dalamnya*, Jurnal Hukum & Pembangunan, Vol. 48.

¹² Sugianto, et al., 2022, *Efektivitas Peranan Mediasi dalam Upaya Alternatif Penyelesaian Sengketa Kekayaan Intelektual*, JURNAL META-YURIDIS, Vol. 5.

dengan tesis ini adalah: (1) alternatif penyelesaian sengketa yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah arbitrase, sedangkan pada tesis alternatif penyelesaian sengketa yang digunakan adalah mediasi, (2) mediator yang dibahas dalam penelitian tersebut adalah seorang arbitrer yang berperan sebagai pemutus hasil mediasi, sedangkan mediator dalam tesis ini hanya berperan sebagai fasilitator yang mempertemukan pihak dalam sengketa, (3) dasar hukum yang digunakan berbeda.

Berdasarkan paparan beberapa penelitian pada ruang lingkup yang serupa beserta uraian pembeda dengan tesis ini, dapat dinyatakan ringkasan beberapa fakta yang menunjukkan keaslian penelitian ini. Beberapa ringkasan fakta yang dimaksud, diuraikan sebagai berikut.

1. Penelitian tentang efektivitas mediasi yang telah dilakukan sebelumnya, tidak identik mengacu pada PERMEN ATR/BPN 11/2016 tentang percepatan penyelesaian sengketa pertanahan.
2. Istilah mediasi yang terdapat pada penelitian-penelitian sebelumnya, tidak spesifik mengarah pada mediasi di luar pengadilan.
3. Tidak ada penelitian yang identik mengkaji tentang sengketa pertanahan di Desa Pengkoljagong, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora.

Berdasarkan ringkasan faktual perbedaan tesis ini dengan penelitian-penelitian yang serupa, dapat dinyatakan bahwa tesis dengan judul *Efektivitas Mediasi dalam Alternatif Penyelesaian Sengketa Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai Upaya Tertib Administrasi Pertanahan* ini merupakan penelitian yang orisinal.

F. Kerangka Teori

Pada bagian ini didaparkan tentang teori-teori dasar yang digunakan sebagai landasan dalam penyusunan tesis ini. Teori-teori dasar tersebut merupakan kerangka teori yang dibutuhkan dalam penelitian. Suatu penelitian yang ideal tidak berangkat dari asumsi yang bersifat subjektif, melainkan didasari dengan pemikiran yang bersifat teoritis¹³

Terdapat tiga Teori pokok yang digunakan sebagai dasar pemikiran dan penunjang dalam mencapai tujuan penelitian, diantaranya: (1) Teori kepastian Hukum, (2) teori konflik, (3) teori efektivitas. Masing-Masing teori tersebut, dijabarkan sebagai berikut.

1. Teori Kepastian Hukum

Hukum dapat diartikan sebagai alat atau instrumen yang digunakan oleh sekelompok komunitas sosial untuk mencapai suatu tujuan. Pada penerapannya, hukum terbentuk atas perumusan aturan – aturan yang bersifat mengikat kepada suatu kelompok masyarakat dalam ruang lingkup tertentu. Hukum dibentuk atas dasar kepentingan bersama dan tujuan bersama, oleh karena itu hukum bersifat adil dan pasti. Konteks keadilan bersifat subjektif dan individual, karenanya kepastian dibentuk untuk membatasi subjektivitas tersebut. Keadilan pada hukum lebih mengarah pada aspek normatif¹⁴.

Kepastian hukum berkaitan erat dengan penjaminan atas hak-hak individu yang tunduk dibawah suatu hukum. Kepastian hukum juga ditekankan pada pengertian bahwa ketentuan, aturan, anjuran, maupun

¹³ Soemitro, H, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Ghailia

¹⁴ Remaja, Gm 2014, *Makna dan Kepastian Hukum*, Kertha Widya, Vol. 2

larangan yang terkandung dalam suatu undang-undang memilik kejelasan pada pemahaman umum. Kejelasan umum yang dimaksud adalah bahwa suatu peraturan yang tertuang dalam hukum memiliki artian yang sama dan tidak memungkinkan adanya multi-presepsi atas peraturan yang dibentuk.¹⁵ Kepastian dalam hukum juga dapat menghindarkan asas-asas dan peraturan dalam hukum itu sendiri bersifat kontradiktif. Untuk menciptakan suatu kepastian dalam hukum, perumusan ketentuan-ketentuan dalam hukum harus disusun oleh pihak-pihak yang memiliki wewenang dan dipandang memiliki kapabilitas dalam bidang hukum tertentu¹⁶.

2. Teori Konflik

Teori konflik muncul sebagai respon terhadap teori struktural fungsional yang pada masanya berkembang sangat pesat. Teori konflik juga muncul disebabkan karena ketimpangan distribusi kekuasaan yang dimiliki oleh masyarakat dalam komunitas sosial tertentu. Teori ini muncul dengan tujuan untuk pengkajian tentang penyebab suatu tindakan penyimpangan terhadap norma yang berlaku, serta solusi atas sebuah permasalahan tersebut. Pada ranah sosial, konflik dapat diartikan sebagai interaksi sosial antara dua pihak atau lebih dalam kondisi saling merugikan antar pihak¹⁷. Konflik dalam kehidupan sosial, lebih sering bermunculan karena perbedaan kepentingan antar individu. Salah satu tokoh kemukaan yang mendalami teori konflik sosial, adalah Karl Marx.

¹⁵ Manulang, 2007, *Hukum Dalam Kepastian*, Bandung, Prakarsa

¹⁶ *Op.Cit.*

¹⁷ Haryanto, et l, 2011, *Pengantar Sosiologi Dasar*, Jakarta, Prestasi Pustakarya

Pada aliran marxisme, kajian tentang konflik sosial yang ditegaskan bersumber dari dominasi pihak berkuasa terhadap pihak yang dikuasai.

Pada prespektif hukum, konflik lebih sering dinytakan sebagai kemunculan friksi baru pada dimensi ketatanegaraan yang perlu dikelola secara tepat, sesuai dengan aspek sosial dan aspek hukum yang berlaku dimasyarakat. Pada prespektif ini, teori konflik tidak dapat dipandang sebagai mana sudut pandang yang dianut oleh teori konflik sosial. Konflik bukanlah suatu perbedaan atau perselisihan yang menyebabkan benturan fisik semata, melainkan sebuah kegagalan penerapan aturan yang ditegakkan¹⁸.

Teori Konflik yang digunakan pada penelitian ini memiliki kecenderungan pada pendapat yang dikemukakan oleh Ralf Dahrendorf. Teori konflik muncul sebagai bentuk penolakan dan sebagian modifikasi dari teori konflik oleh Marx. Konflik dipandang sebagai suatu peristiwa yang dapat menyebabkan perubahan struktu sosial. Pada konteks ini, konflik tidak dipandang sebagai permasalahan yang bersifat vertikal, melainkan lebih bersifat horizontal antara individu dalam kedudukan yang setara¹⁹. Penyelesaian konflik yang tepat menurut sudut pandang ini adalah melalui upaya pengembalian fungsi sosial yang mengacu pada norma-norma sosial yang berlaku diarea terjadinya konflik.

3. Teori Efektivitas Hukum

Salah seorang pakar hukum, Salim H.S., teori efektivitas hukum merupakan "Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberhasilan,

¹⁸ Ridwantono, 2014, *Teori Konflik Dalam Perspektif Politik Hukum Ketatanegaraan di Indonesia*, Jurnal Cakrawal Hukum, Vol 5.

¹⁹ *Ibid*

kegagalan dan faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan dan penerapan hukum.” Ada tiga fokus kajian teori efektivitas hukum, yang meliputi keberhasilan dalam pelaksanaan hukum, kegagalan didalam pelaksanaannya dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Keberhasilan dalam pelaksanaan hukum adalah bahwa hukum yang dibuat itu telah tercapai maksudnya. Maksud dari norma hukum adalah mengatur kepentingan manusia. Apabila norma hukum itu ditaati dan dilaksanakan oleh masyarakat maupun penegak hukum, maka pelaksanaan hukum itu dikatakan efektif atau berhasil didalam implementasinya.

Pendapat lain tentang efektifitas hukum disampaikan oleh Achmad Ali. Mengutip dai Ali, Amrcus Priyo Guntarto dalam bukunya mengemukakan tentang keberlakuan hukum dapat dinyatakan efektif apabila:

- a. Relevans aturan hukum dengan kebutuhan orang yang menjadi target
- b. Kejelasan dari rumusan substansi aturan hukum, sehingga mudah dipahami oleh orang yang menjadi target hukum
- c. Sosialisasi optimal kepada semua orang yang menjadi target hukum
- d. Undang-undang sebaiknya bersifat melarang, bukan bersifat mengharuskan. Pada umumnya hukum prohibitor telah mudah dilaksanakan dari pada hukum mandatur.
- e. Sanksi yang akan diancam dalam undang-undang harus dipadankan dengan sifat undang-undang yang dilanggar, suatu sanksi yang tepat untuk tujuan tertentu, mungkin saja tidak tepat untuk tujuan lain. Berat sanksi yang diancam harus proporsional dan memungkinkan untuk dilaksanakan.

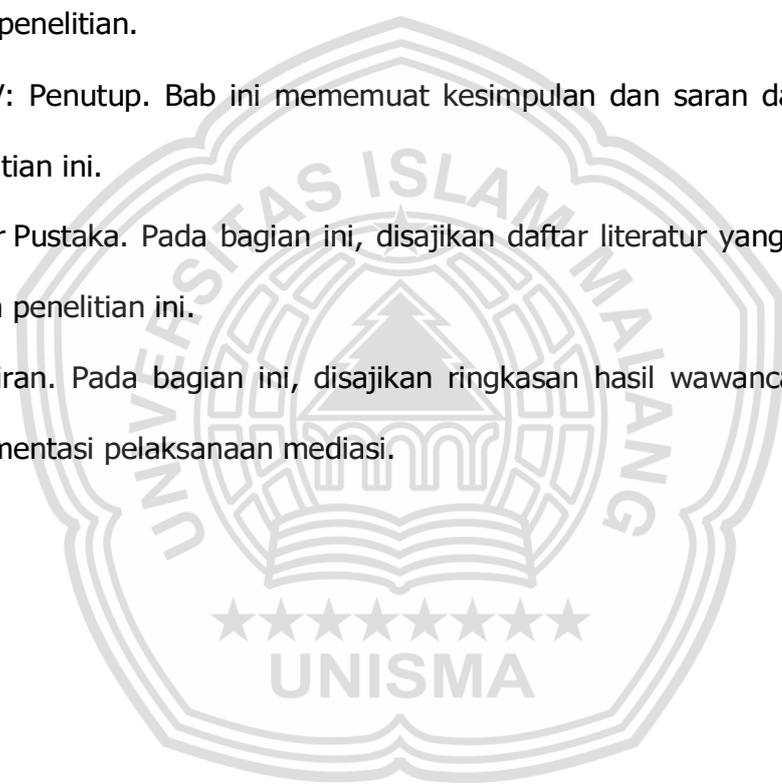
Sarjono Soekanto menjelaskan bahwa dalam sosiologi hukum, bahwa masalah kepatuhan atau keberhasilan hukum terhadap kaidah-kaidah hukum pada umumnya, telah menjadi faktor yang pokok dalam mengukur efektif tidaknya sesuatu yang ditetapkan dalam hukum ini. Peraturan perundang-undangan, baik yang tingkatannya lebih rendah maupun lebih tinggi memiliki tujuan agar masyarakat dan atau penegak hukum dapat melaksanakannya secara konsisten dan tanpa membedakan antar masyarakat. Pada konteks ini, teori efektivita hukum berkaitan dengan efektifitas alternatif penyelesaian sengketa dalam hukum pertanahan.

G. Sistematika Penulisan

Penelitian tesis ini disusun dengan pembahasan dan uraian terkait topik penelitian yang terbagi dalam lima bab. Pembagian bab dan sub-bab pada tesis bertujuan untuk menjelaskan dan menguraikan masing-masing unsur dengan baik. Adapun pembagian bab yang dimaksudkan, secara sistematis diuraikan sebagai berikut.

- Bab I: Pendahuluan. Pada bab ini diuraikan latar belakang yang mendasari dilakukannya penelitian ini, perumusan masalah berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, tujuan penelitian yang akan dicapai, manfaat yang diperoleh dari hasil penelitian, dan sistematika kepenulisan.
- Bab II: Tinjauan Pistuka. Pada bab ini disajikan teori-teori tentang pendaftaran tanah yang dijadikan landasan dalam penelitian ini.

- Bab III: Metode Penelitian. Pada bab ini dijelaskan tentang jenis dan pendekatan penelitian yang digunakan, lokasi yang dipilih untuk penelitian, populasi dalam penelitian dan teknik sampling yang dipilih, sumber data yang disajikan dalam penelitian, serta teknik untuk mengumpulkan dan menganalisis data penelitian.
- Bab IV: Hasil Penelitian dan Pembahasan. Pada bab ini dipaparkan data hasil temuan penelitian serta pembahasan yang relevan dengan topik penelitian.
- Bab V: Penutup. Bab ini memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini.
- Daftar Pustaka. Pada bagian ini, disajikan daftar literatur yang dikutip dalam penelitian ini.
- Lampiran. Pada bagian ini, disajikan ringkasan hasil wawancara dan dokumentasi pelaksanaan mediasi.



BAB V

PENUTUP

Pada bab ini, diuraikan kesimpulan yang diperoleh dari hasil dan pembahasan penelitian pada bab sebelumnya. Selain itu, pada bab ini juga diuraikan saran dari kesimpulan yang telah dibuat untuk lembaga negara, khususnya bidang pertanahan, sebagai bahan pertimbangan pengambilan keputusan di masa mendatang.

Berdasarkan analisis terhadap implementasi mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah dalam rangka upaya tertib administrasi, penelitian ini bermaksud untuk mengetahui efektivitas dalam penerapan mediasi.

A. Kesimpulan

Pada pembahasan sebelumnya, telah diuraikan beberapa perkara terkait sengketa tanah yang telah berhasil diselesaikan dengan alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar persidangan, khususnya dengan mediasi. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa efektivitas mediasi dalam alternatif penyelesaian sengketa pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di desa pengkoljagong Kecamatan Jati Kabupaten Blora, berjalan sangat efektif.

1. Efektivitas mediasi sebagai alternatif dalam penyelesaian sengketa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Pengkoljagong, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora, hal ini dibuktikan dengan kelima sengketa yang

diteliti, yaitu salah pemetaan wilayah, salah luas wilayah, salah batas wilayah, salah lokasi wilayah, dan salah gambar wilayah, secara keseluruhan berhasil diselesaikan secara mediasi, meskipun pada proses pelaksanaan mediasi terdapat beberapa hambatan.

2. Hambatan yang muncul dalam proses mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Desa Pengkoljagong, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora ialah, ketidak hadiran pihak-pihak bersengketa, surat-surat yang kurang, salah satu pihak pelapor setuju dengan saran penyelesaian sengketa namun pihak lainnya masih bersikukuh dengan dokumen yang kurang lengkap sehingga proses mediasi tidak bisa dilaksanakan dengan cepat, maupun dokumen-dokumen yang mulai usang sehingga mengakibatkan lamanya proses mediasi dilaksanakan

B. Saran

Mengacu pada kesimpulan hasil penelitian dan hambatan yang muncul pada pelaksanaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di desa Pengkoljagong, Kecamatan Jati, Kabupaten Blora.

1. Bagi pihak lain yang akan berperan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah disarankan agar meningkatkan komunikasi dengan warga untuk menghindari pembatalan agenda mediasi karena ketidak hadiran para pihak bersengketa. Selain itu disarankan untuk peneliti lain agar memberi pemahaman kepada masyarakat bahwa mediasi lebih

efektif untuk menyelesaikan sengketa pertanahan jika dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui proses peradilan.

2. Terhadap masyarakat yang bersengketa, mediasi juga merupakan salah satu upaya hukum dan berkekuatan mengikat dan tetap, mediasi juga dirasa telah efektif dalam penyelesaian sengketa pendaftaran tanah sistematis lengkap dan lebih menimbulkan kepuasan terhadap pihak-pihak yang bersengketa, dikarenakan hasil yang diperoleh merupakan hasil putusan terbaik dari harapan pihak-pihak yang berkepentingan dan lebih efektif dalam segi waktu dan biaya bagi masyarakat



DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Adi, E, 2000, *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Amriani, N, 2011, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta, Rajagrafindo.
- BPN, Maret 1989, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta.
- Elsa Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Kasus Pertanahan*, Jakarta, 2014.
- Handoko, W, 2015, *Karya Motivasi, Pemikiran Strategis, dan Rencana Program Pengembangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI*, Seminar Nasional, Semarang
- Harsono, B, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta, Djambatan.
- Haryanto, et I, 2011, *Pengantar Sosiologi Dasar*, Jakarta, Prestasi Pustakarya
- Khotibul, U, 2010, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia.
- Lubis, M, Y & Lubis, A, R, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju.
- Lutfi I Nasoetion, 2002, *Konflik Pertanahan (Agraria) Menuju Keadilan Agraria*, Bandung: Yayasan AKATIGA.
- Manulang, 2007, *Hukum Dalam Kepastian*, Bandung, Prakarsa
- Moleong, L, 2000, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, Remaja Rosda Karya, 2000.
- Muhammad, A, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Murad, R, 1991, *Penyelesaian Hukum Atas Tanah*, Bandung, Alumni.
- Nawawi, H, 1985, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta, Gajah Mada Press. *Op.Cit.*

- Parlindungan, 1992, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)*, Cet. 1, Bandung, Mandar Maju, , hal. 2
- Parlindungan, A, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. 2, Bandung, Mandar Maju.
- Rachmadi, U, *Mediasi di Pengadilan dalam Teori dan Praktik*, cet.1. 2012.Jakarta: Sinar Grafika
- Saleh, W, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Soekanto, S, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Soemitro, H, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Ghailia.
- Sunggono, B, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo.
- Sutedi, A, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Syafie, *Op. Cit.*
- Tauhid, M, 2009, *Masalah Agraria sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, Yogyakarta, STPN Press.
- Wijaja,G, 2002, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, cet.2. 2002. Jakarta, Raja Grafindo
- Yahya. H, 2004, *ARBITRASE*, cet.3, Jakarta, Sinar Grafika

Jurnal

- Kosalya, I. G., et al. 2022. Penyelesaian Sengketa Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018. *Jurnal Analogi Hukum*, 4(1), 76–81.
- Mujiburohman, D. 2018. Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1).
- Rosmiati, N., et al. 2020. Pelaksanaan Larangan Pemilikan Tanah Pertanian secara Absentee di Kecamatan Mauk Kabupaten Tangerang (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang). *Jurnal Hukum Replik*, 7(2), 18. <https://doi.org/10.31000/jhr.v7i2.2936>

- Sugito. 2019. Efektivitas Pelaksanaan Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri Batam. *Journal of Law and Policy Transformation*, 4(2), 87–103.
- Sugianto, F., et al. 2022. Efektivitas Peranan Mediasi dalam Upaya Alternatif Penyelesaian Sengketa Kekayaan Intelektual. *JURNAL META-YURIDIS*, 5(1), 51–59.
- Ulya, Z. 2016. Espaktasi Pengelolaan Tanah Terlantar oleh Baitul Mal dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 46(4).
- Wiguna, M. 2018. Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah melalui Alternative Dispute Resolution dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian di Dalamnya. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 48(3), 506–520.

Undang-Undang Atau Peraturan-Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Tahun 1945, tentang **Peraturan Dasar Negara Republik Indonesia**.
- Majelis Permusyawaratan Rakyat, Nomor II/MPR/1993, tentang **Garis-Garis Besar Haluan Negara**.
- Majelis Permusyawaratan Rakyat, Nomor IV/MPR/1999, tentang **Garis-Garis Besar Haluan Negara**.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang **Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang **Pendaftaran Tanah**. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang **Pendaftaran Tanah**. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang **Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**.
- Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 119-XI-1999, tentang **Pembentukan Panitia Afudikasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis**
- Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 51-XI-1999, tentang **Penetapan Lokasi Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis**.