

**SKRIPSI**

**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN ANTAR WARGA  
MASYARAKAT DI DESA BUKIT JAYA KM 27 KELURAHAN LOA  
IPUH DARAT, KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA**



Disusun oleh:

ZEN ROBBIE CARLA PESAK

NPM 1874201064

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA**

**2025**

**SKRIPSI**

**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN ANTAR WARGA  
MASYARAKAT DI DESA BUKIT JAYA KM 27 KELURAHAN LOA  
IPUH DARAT, KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA**

*Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1)  
Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*



Disusun oleh:

ZEN ROBBIE CARLA PESAK

NPM 1874201064

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA**

**2025**



**UNIVERSITAS  
WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA  
FAKULTAS HUKUM  
STATUS TERAKREDITASI**

KOSENTRASI :  
1. HUKUM SUMBER DAYA ALAM  
2. HUKUM ADMINISTRASI NEGARA  
3. HUKUM TANAH

**BERITA ACARA  
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI**

Pada hari ini Senin Tanggal, 11 Agustus 2025 bertempat di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Tim Penguji Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, telah melaksanakan Ujian Pendadaran skripsi

Dengan mengingat : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Tanggal 11 Bulan September Tahun 2024 Nomor: 17.A /UWGM/FH-D/Pus/IX/2024 Tentang Pelaksanaan Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UWGM Samarinda

Memperhatikan :  
Pertama : Jawaban dan sanggahan yang diberikan pada waktu ujian berlangsung  
Kedua : Hasil nilai Ujian yang dicapai dalam ujian pendadaran skripsi dengan susunan tim sebagai berikut

| NO | NAMA PENGUJI                    | JABATAN    | TANDA-TANGAN |
|----|---------------------------------|------------|--------------|
| 1. | Dr, H. HUDALI MUKTI. S.H.,M.H.. | KETUA      | 1.           |
| 2. | H. NAINURI SUHADI, S.H.,M.Hum   | SEKRETARIS | 2.           |
| 3. | ANDRI PRANATA, S.H.,M.Kn.       | ANGGOTA    | 3.           |

**MEMUTUSKAN**

NAMA : Zen Robbie Carla Pesak  
NPM : 18.111007.74201.064  
JUDUL SKRIPSI : Penyelesaian Sengketa Pertanahan Antar Warga Masyarakat Di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipoh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara

Hasil yang dicapai : **LULUS/ ~~BERHASIL~~**  
Dengan Predikat :  
A. Dengan Pujian  
**B+** Sangat Memuaskan  
B. Memuaskan  
C+ Cukup

Samarinda , 11 Agustus 2025

Mahasiswa Peserta Ujian

**Zen Robbie Carla Pesak**  
NPM: 18. 111007.74201.064

Ketua Tim Penguji

**Dr, H. HUDALI MUKTI. S.H.,M.H.**  
NIDN : 1105087302

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zen Robbie Carla Pesak

NPM : 1874201064

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum dengan judul:  
Penyelesaian Sengketa Pertanahan Antar Warga Masyarakat Di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir Penulisan Hukum ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian ataupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.
2. Apabila ternyata di dalam Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Tugas Akhir Penulisan Hukum ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEHAN DIBATALKAN, serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, Agustus 2025

Yang Menyatakan,



Zen Robbie Carla Pesak  
NPM 1874201064

**HALAMAN PERSETUJUAN**

Nama : Zen Robbie Carla Pesak  
Npm : 1874201064  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Pertanahan Antar Warga  
Masyarakat Di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa  
Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara

Menyetujui,

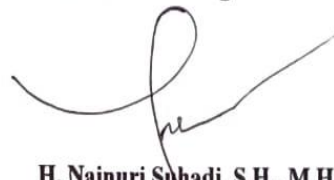
Dosen Pembimbing I



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.

NIDN 1105087302

Dosen Pembimbing II



H. Nainuri Suhadi, S.H., M.Hum

NIDN 9911000352

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas ~~Vidyadharma~~ Mahakam Samarinda



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.


NIDN 1105087302

**HALAMAN PENGESAHAN**

Nama : Zen Robbie Carla Pesak  
Npm : 1874201064  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Pertanahan Antar Warga Masyarakat Di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara

Menyetujui,

Dosen Pembimbing I



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.  
NIDN 1105087302

Dosen Pembimbing II



H. Nainuri Suhadi, S.H., M.Hum  
NIDN 9911000352

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.  
NIDN 1105087302

***Ungkapan Pribadi :***

*Jangan takut gagal, takutlah jika  
tidak mau mencoba*

***Motto :***

*“Selama kita yakin semua akan jadi  
kenyataan”*

## ABSTRAKSI

Nama : Zen Robbie Carla Pesak  
Npm : 1874201064  
Judul : Penyelesaian Sengketa Pertanahan Antar Warga Masyarakat Di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara  
Pembimbing : 1. Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.  
2. H. Nainuri Suhadi, S.H.,M.Hum

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan proses penyelesaian sengketa tanah di Desa Bukit Jaya, Km 27, Kecamatan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara, juga bertujuan untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara

Peneliti menggunakan metode hukum empiris. Bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh dianalisis menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif. Populasi penelitian terdiri dari warga yang mengalami sengketa tanah dan pihak kelurahan. Data primer dikumpulkan melalui kuesioner dan wawancara, sedangkan data sekunder dikumpulkan melalui studi pustaka.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses penyelesaian sengketa tanah di Desa Bukit Jaya Km 27 Kecamatan Loa Ipuh Darat terdapat beberapa langkah meliputi : 1) pengaduan ke Kelurahan Loa Ipuh Darat, dan 2) pemanggilan pihak yang bersengketa, sedangkan proses mediasi terbagi menjadi tiga tahap yakni pra-mediasi, pelaksanaan mediasi dan hasil akhir mediasi, yang menyatakan telah tercapai kesepakatan perdamaian. Kendala yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara terbagi menjadi dua faktor penyebab, yakni faktor internal dan eksternal. Faktor internal bersumber dari dalam masyarakat, seperti 1) ketidakpuasan, dan 2) keinginan untuk memiliki. Faktor eksternal bersumber dari luar, yakni kepentingan ekonomi. Dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan terdapat beberapa kendala diantaranya 1) kurang pemahaman hukum terkait kepemilikan, dan penguasaan tanah, 2) adanya pihak ketiga, dan 3) SDM yang minim dalam penyelesaian sengketa

**Kata kunci:** *Penyelesaian Sengketa Tanah, Mediasi, Kelurahan Loa Ipuh Darat*

## ABSTRACT

Nama : Zen Robbie Carla Pesak  
Npm : 1874201064  
Judul : Land Dispute Resolution Between residents in Bukit  
Jaya Village, Km 27 Loa Ipuh Darat Subdistrict, Kutai  
Kartanegara Regency  
Pembimbing : 1. Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.  
2. H. Nainuri Suhadi, S.H.,M.Hum

This study aims to describe the land dispute resolution process in Bukit Jaya Village, Km 27, Loa Ipuh Darat District, Kutai Kartanegara Regency. It also aims to identify the obstacles faced in resolving land disputes in Loa Ipuh Darat Village, Kutai Kartanegara Regency.

The researcher used an empirical legal method. The primary and secondary legal materials obtained were analyzed using qualitative descriptive analysis techniques. The study population consisted of residents experiencing land disputes and the village government. Primary data were collected through questionnaires and interviews, while secondary data were collected through literature review.

The results of the study indicate that the process of resolving land disputes in Bukit Jaya Village, Km 27, Loa Ipuh Darat District, consists of several steps, including: 1) filing a complaint with the Loa Ipuh Darat Subdistrict, and 2) summoning the disputing parties. The mediation process is divided into three stages, namely pre-mediation, implementation of mediation, and the final result of mediation, which states that a peace agreement has been reached. The obstacles faced in resolving land disputes in Loa Ipuh Darat Subdistrict, Kutai Kartanegara Regency are divided into two causal factors, namely internal and external factors. Internal factors originate from within the community, such as 1) dissatisfaction, and 2) the desire to own. External factors originate from outside, namely economic interests. In the process of resolving land disputes, there are several obstacles, including 1) lack of legal understanding regarding ownership and control of land, 2) the presence of third parties, and 3) minimal human resources in dispute resolution.

**Keywords:** *Land Dispute Resolution, Mediation, Loa Ipuh Darat Subdistrict*

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan laporan penelitian tugas akhir/skripsi yang berjudul **“Penyelesaian Sengketa Pertanahan Antar Warga Masyarakat Di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara”**, sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan serta jauh dari kata sempurna. Namun karena penulis memperoleh banyak bantuan dari berbagai pihak baik moril maupun materil sehingga dapat terselesaikan dengan baik. Maka dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dan berperan penting, terutama kepada:

1. Prof. Dr. Husaini Usman, M. Pd., M.T selaku Rektor Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
2. Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
3. Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing dan Penguji I.
4. H. Nainuri Suhadi, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing dan Penguji II.
5. Andri Pranata, S.H.,M.Kn. selaku penguji III.

6. Orang tua, kerabat-kerabat, saudara-saudara, sahabat-sahabat dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Dalam penulisan skripsi ini semoga dapat membantu dan berguna bagi para pembaca. Penulis juga berharap tanggapan dan saran yang bersifat membangun. Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih untuk teman-teman.

Samarinda, Agustus 2025

**Penulis,**

**Zen Robbie Carla Pesak**

**1874201064**

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| <b>LEMBAR COVER</b> .....                                    | ii   |
| <b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....                       | iii  |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....                             | iv   |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....                              | v    |
| <b>UNGKAPAN PRIBADI</b> .....                                | vi   |
| <b>ABSTRAKSI</b> .....                                       | vii  |
| <b>ABSTRACT</b> .....  | viii |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....                                  | ix   |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                                      | xi   |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....                                 | xiii |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                                     |      |
| A. Latar Belakang .....                                      | 1    |
| B. Rumusan Masalah .....                                     | 5    |
| C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....                      | 6    |
| D. Metode Penelitian .....                                   | 6    |
| E. Sistematika Penulisan .....                               | 19   |
| <b>BAB II LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG</b>    |      |
| <b>PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN ANTAR WARGA</b>          |      |
| <b>MASYARAKAT DIDESA BUKIT JAYA KM 27 KELURAHAN LOA IPUH</b> |      |
| <b>DARAT, KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA</b>                    |      |
| A. Landasan Teori .....                                      | 12   |

|   |    |
|---|----|
| 1. Pengertian Sengketa Tanah .....  | 12 |
| 2. Penguasaan/Pemilikan Tanah.....  | 16 |
| 3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan .....   | 18 |
| B. Landasan Faktual.....  | 29 |
| 1. Gambaran Umum Kelurahan Loa Ipuh Darat .....   | 29 |
| 2. Proses Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Desa Bukit Jaya<br>Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai<br>Kartanegara ..... | 31 |
| 3. Kendala Yang Dihadapi Dalam Penyelesaian Sengketa<br>Pertanahan Di Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai<br>Kartanegara .....  | 36 |

**BAB III PEMBAHASAN TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA  
PERTANAHAN ANTAR WARGA MASYARAKAT DIDESA BUKIT JAYA  
KM 27 KELURAHAN LOA IPUH DARAT, KUTAI KARTANEGARA**

|  |    |
|--|----|
| A. Proses Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Desa Bukit Jaya Km<br>27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara ..... | 40 |
| B. Kendala Yang Dihadapi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan<br>Di Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara .....  | 46 |

**BAB IV PENUTUP .....**

|                    |    |
|--------------------|----|
| A. Kesimpulan..... | 51 |
| B. Saran.....      | 52 |

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR LAMPIRAN

|  |    |
|--|----|
| Lampiran 1 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian ..... | 57 |
| Lampiran 2 Pedoman Wawancara .....                           | 58 |
| Lampiran 3 Surat Penelitian .....                            | 59 |
| Lampiran 4 Dokumentasi .....                                 | 60 |

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia dikatakan sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri, karena pada dasarnya manusia saling bergantung antara satu dengan yang lainnya. Setiap manusia cenderung berkomunikasi, berinteraksi, dan bersosialisasi dengan orang lain. Sebagai makhluk sosial, manusia senantiasa saling terikat satu sama lainnya untuk memenuhi kebutuhan mereka dalam masyarakat. Hakikat manusia sebagai makhluk sosial mendorong terbentuknya hukum, aturan perilaku, dan kerjasama dalam kelompok yang lebih besar.

Sebagai negara yang diperintah secara hukum, Indonesia menggunakan hukum sebagai alat kontrol sosial. Kondisi sosial ekonomi negara ini telah dipengaruhi oleh pertumbuhan dan perkembangan penduduk yang pesat, dan distribusi lahan yang tidak merata dan tidak memadai untuk produksi telah menyebabkan beberapa orang merampas atau menguasai tanah atau properti orang lain.<sup>1</sup>

"Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat,"  
Demikian bunyi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

---

<sup>1</sup> Indah Sari, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)," *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (2020): 15–33, <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/492>.

Untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur, tanah dikelola dan dimanfaatkan seefisien mungkin, baik untuk generasi sekarang maupun generasi yang akan datang. Meskipun masyarakat memiliki kehidupan bersosial, namun sengketa tanah antar warga masyarakat merupakan hal yang umum. Hal ini disebabkan oleh perbedaan pandangan, kepentingan, dan tuntutan kehidupan sehari-hari yang terus meningkat. Untuk mencegah terkait masalah atau sengketa, pada tahun 1960 Pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria, yang sering disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menyatakan bahwa tanah dikuasai oleh negara.

Dalam hal ini, setiap pemilik tanah wajib mendaftarkan tanahnya agar pendaftaran menghasilkan sertifikat kepemilikan yang menjamin pemilik hak atas tanah dapat digunakan sepenuhnya serta mencegah perselisihan terutama dalam hal sengketa tanah. Pendaftaran tanah didefinisikan sebagai berikut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

Sejumlah kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, seperti pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun dalam bentuk peta dan daftar, serta pemberian sertifikat hak atas tanah yang telah ada, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>2</sup>

Walaupun telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, praktik pendaftaran/sertifikasi tanah masih banyak yang belum mengetahui dan mematuhi peraturan tersebut. Sebagian besar masyarakat

---

<sup>2</sup> Santoso Urip, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Prenamedia Grup, Jakarta, hal.13

secara curang menduduki tanah yang bukan miliknya. Akibatnya, sengketa tanah terjadi di masyarakat Indonesia akibat tindakan oknum-oknum yang lalai dan melakukan tindak pidana. Hal ini disebabkan oleh banyaknya kasus orang yang menggunakan atau menikmati tanah orang lain tanpa izin, baik secara sengaja maupun tidakdi sengaja.

Sengketa tanah pada dasarnya tidak pernah mereda, bahkan permasalahan mengenai pertanahan cenderung memburuk seiring perubahan faktor sosial, politik, dan ekonomi. Penanganan yang sistematis sangat penting mengingat semakin banyaknya permasalahan terkait tanah di masyarakat.<sup>3</sup>

Pada hakikatnya semua permasalahan membutuhkan penyelesaian yang komprehensif dan adil bagi semua pihak. Para pihak memiliki dua pilihan untuk menyelesaikan sengketa tanah seperti non-litigasi (di luar pengadilan) dan litigasi (di pengadilan). Proses penyelesaian sengketa melalui lembaga penegak hukum yang berwenang dikenal sebagai litigasi. Sedangkan non-litigasi merupakan penyelesaian sengketa dengan berbagai cara tanpa melibatkan proses peradilan.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa mengatur penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yang juga disebut sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR). Metode penyelesaian sengketa ini merupakan gagasan penyelesaian perselisihan atau konflik yang bertujuan mencapai kesepakatan bersama (*win-win solution*) melalui kesepakatan atau penyelesaian.<sup>4</sup>

Dalam hal ini, Penyelesaian perkara pertanahan melalui pengadilan memiliki banyak kelemahan, seperti prosedur yang memakan waktu, mahal,

---

<sup>3</sup> Iping, B., & Patmawanti, B. (2021). Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah: *Jurnal Panorama Hukum*, 6(2), 139-153.

<sup>4</sup> Nufus, S., & Yusar, M. (2023). Analisis yuridis peranan kepala desa selaku mediator dalam sengketa tanah masyarakat. *REUSAM: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 227-235.

dan rumit, penyelesaian sengketa melalui mediasi memiliki kelebihan dibandingkan litigasi di pengadilan karena penyelesaiannya dapat diselesaikan dengan cepat, murah, dan cepat. Sehingga kebanyakan masyarakat lebih tertarik untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui non-litigasi seperti jalur mediasi antar kedua belah pihak yang difasilitasi oleh kelurahan. Kepala Lurah berperan penting sebagai mediator atau juru penengah yang bersifat netral, untuk itu agar terselesaikannya permasalahan sengketa pertanahan dalam mencapai kesepakatan tergantung dari kedua belah pihak.

Sesuai dengan budaya Indonesia, mediasi menjunjung tinggi konsep musyawarah dan mufakat. Oleh karena itu, mediasi sebaiknya digunakan sesering mungkin dalam semua prosedur penyelesaian sengketa tanah. Alasan utama mengapa mediasi lebih disukai daripada litigasi sebagai prosedur penyelesaian sengketa adalah karena biayanya yang lebih murah dibandingkan dengan litigasi yang berperkara melalui peradilan.<sup>5</sup> Namun kelebihan dari litigasi yaitu memiliki kekuatan hukum dengan bantuan lembaga resmi.

Berdasarkan penjelasan diatas permasalahan yang berkaitan dengan sengketa pertanahan tersebut seperti yang terjadi di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara. Pada tahun 2022 konflik berawal ketika melibatkan pemilik tanah pertama yang bernama Bapak Daik dan pembeli tanah kedua yang bernama Bapak Safrudin,

---

<sup>5</sup> Efa Laela Fakhriana dan Sherly Ayuna Putri, 2020, hlm. 105.

sebelumnya pemilik tanah pertama bernama Bapak Daik menjual tanah miliknya kepada pembeli pertama bernama Bapak Suhaimi dengan perjanjian jual beli yang telah disepakati, kemudian Bapak Suhaimi pemilik tanah yang baru menjual kembali tanah yang telah dibeli kepada Bapak Safrudin dengan Luas tanah 24937 meter persegi, dengan biaya dan cara pembayaran telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Seiring berjalannya waktu diketahui bahwa pemilik pertama bernama Bapak Daik melakukan penyerobotan tanah kepada Pemilik yang baru bernama Bapak Safrudin dengan mengeruk tanah panjang sekitar 100 meter dan lebar 43 meter persegi. Hal ini disebabkan karena Bapak Daik merasa rugi sebab dulu ketika menjual tanah kepada Bapak Suhaimi dengan harga murah, sehingga dapat dikatakan Bapak Daik tidak memiliki hak atas tanah tersebut karena ia telah melanggar hak milik Bapak Safrudin. Oleh sebab itu pemilik tanah merasa dirugikan sehingga menimbulkan sengketa pertanahan antar warga.

Maka dari itu, penulis ingin melakukan penelitian lebih lanjut mengenai kasus tersebut dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Pertanahan Antar Warga Masyarakat Di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara”**

## **B. Rumusan Masalah**

Uraian di atas memungkinkan identifikasi dan perumusan masalah-masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara?
2. Apa saja kendala yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan utama yang telah disebutkan, berikut adalah tujuan dari penelitian ini:

- 1) Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara.
- 2) Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara?

### **D. Metode Penelitian**

#### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum yuridis empiris. Data penelitian digunakan sebagai bahan analisis dengan pendekatan empiris untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian. Studi lapangan langsung dilakukan dengan menggunakan metodologi penelitian hukum

empiris.<sup>6</sup> Adapun pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah :

- a. Pendekatan kualitatif lebih menekankan pada pengamatan yang mendalam.

## 2. Sumber Data

Sumber data yang peneliti gunakan sesuai dengan jenis penelitian, dalam hal ini sebagai berikut:

### 1) Data Primer

Data yang dikumpulkan langsung dari sumber primer disebut data primer. Data asli atau data segar dan terkini adalah sebutan lain untuk data primer.<sup>7</sup> Data ini di cari oleh penulis melalui responden yaitu, mereka yang menjadi subjek penelitian atau sumber data digunakan sebagai cara penulis mengumpulkan informasi ini. Untuk lebih memahami kesulitan yang dibahas, penulis dalam hal ini menggunakan studi lapangan langsung sebagai bukti pendukung.

### 2) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan bacaan antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya.

---

<sup>6</sup> Nurul Qamar (Eds), *Metode Penelitian Hukum* (Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), 2017).

<sup>7</sup> H.Zainal Asikin Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2012).

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Metode yang digunakan diantaranya sebagai berikut:

#### 1) Teknik Pengumpulan Data Primer (Data Lapangan)

Pengumpulan data primer berarti melakukan penelitian secara langsung ke lapangan terhadap subjek dengan menggunakan cara:

##### **Kuesioner**

Kuesioner adalah teknik pengumpulan data melalui daftar pertanyaan tertulis untuk memperoleh informasi dari responden. Dalam hal ini menggunakan kuesioner terbuka agar responden dapat menjawab pertanyaan dengan kalimat sendiri.

##### **Wawancara**

Wawancara yaitu melakukan tanya-jawab secara langsung, akhirnya bisa ditemui jawab atas suatu judul yang diharapkan bisa memberi data yang kuat.

#### 2) Teknik Pengumpulan Data Sekunder

##### **Studi Kepustakaan**

Dipergunakan supaya mengumpulkan data sekunder, meneliti teori hukum yang berhubungan dengan permasalahan pokok maupun untuk mendapatkan pikiran teori yang sesuai topik penelitian.

#### **4. Populasi dan Sampling**

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terlibat dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat. Sedangkan teknik sampel yang digunakan (*purposive sampling*), yaitu yang ditujukan kepada pihak yang terkait dalam penanganan perkara.

#### **5. Teknik Analisa Data**

Dalam penelitian ini data-data yang peneliti peroleh kemudian akan dianalisis menggunakan teknik analisis data kualitatif yang bersifat deskriptif untuk menganalisis, menggambarkan dan meringkas melalui kata-kata.

Walaupun jenis penelitian ini juga digunakan dalam penelitian ilmu eksakta. Karena itu pembicaraan mengenai metode penelitian deskriptif akan banyak dipengaruhi oleh pemikiran-pemikiran yang berkembang dalam ilmu sosial atau diangkat dalam kaitannya dengan masalah-masalah sosial.<sup>8</sup>

#### **E. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah dalam memperoleh gambaran mengenai isi skripsi yang akan di tulis, maka penulis membagi secara sistematis dalam lima bab dengan perincian sebagai berikut:

---

<sup>8</sup> M.H. Soejono, S.H., *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT RINEKA CIPTA, 2003).

**BAB I : Pendahuluan**

Pada BAB I menguraikan tentang latar belakang permasalahan yang diangkat, permasalahan yang akan dibahas, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II : Landasan Teori Dan Faktual Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan Antar Warga Masyarakat Di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara****A. Landasan Teori**

Dalam bab ini menguraikan teori penulis yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan dalam penulisan ini, Landasan Teori yang diuraikan oleh yakni: Teori berdasarkan ahli, Undang-undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah.

**B. Landasan Faktual.**

Dalam penulisan ini penulis mendeskripsikan hasil penelitian yang dilakukan secara langsung untuk menjawab dari beberapa rumusan masalah yang dikemukakan pada BAB I.

**BAB III : Pembahasan Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan Antar Warga Masyarakat Di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara**

Pada bab ini penulis melakukan pembahasan terkait hasil penelitian yang telah dipaparkan, sehingga penulis bisa menjawab pertanyaan dari rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Proses penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara.
- b. Kendala yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara.

#### **BAB IV : Penutup**

Dalam bab ini memuat kesimpulan dari hasil pembahasan pada bab sebelumnya sekaligus saran penulis berisi beberapa masukan yang diharapkan menjadi pertimbangan bagi para pihak.

**BAB II**

**LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG  
PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN ANTAR WARGA  
MASYARAKAT DI DESA BUKIT JAYA KM 27 KELURAHAN LOA  
IPUH DARAT, KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA**

**A. LANDASAN TEORI**

**1. Pengertian Sengketa Tanah**

Dalam ranah hukum, sengketa tanah dapat didefinisikan sebagai masalah antara dua orang atau lebih, yang masing-masing memperebutkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi karena kesalahpahaman atau perbedaan pendapat antara kedua belah pihak, yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak.<sup>1</sup>

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang namanya sengketa tanah atau yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas.

Amriani Nurnaningsih menyatakan “Sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian.”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Bernard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hlm. 48.

<sup>2</sup> Nurmaninisih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 13.

Terjadinya persinggungan antara manusia maupun badan hukum, baik dalam bentuk hubungan antar pribadi maupun transaksi bisnis dapat menimbulkan reaksi. Persinggungan tersebut dapat menimbulkan reaksi positif, yaitu reaksi yang tidak mengakibatkan kerugian bagi para pihak ataupun reaksi negative, yaitu reaksi yang mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak sehingga menyebabkan terjadinya sengketa.<sup>3</sup> Oleh karena itu, sengketa adalah situasi yang menunjukkan adanya perbedaan pendapat atau pandangan yang berbeda terhadap suatu hal antara dua pihak atau lebih.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk digunakan dan dimanfaatkan.<sup>4</sup> Kasus-kasus yang menyangkut sengketa dibidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut. Bahkan mempunyai kecenderungan meningkat dan kompleks permasalahannya maupun dinamika dibidang ekonomi, sosial dan politik. Tanah dipandang masyarakat sebagai aset berharga dengan nilai jual kembali yang tinggi dan sebagai alat investasi. Tanah merupakan sumber daya yang esensial dan tak ternilai bagi keberadaan manusia. Pada dasarnya, tanah memiliki

---

<sup>3</sup> Jimmy Jose Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, Dan Arbitrase*, Cet Ke-1, (Jakarta: Visimedia, 2011), hlm.1.

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta : kencana, 2017), hlm.9.

dua fungsi pertama produktif, yang berarti memiliki nilai ekonomi, sedangkan yang kedua sebagai fungsi ekologis.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA ) pasal 4 berbunyi : Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.<sup>5</sup>

Sengketa tanah sering kali muncul dalam peralihan tanah, seperti jual beli tanah, warisan, hibah, atau tindakan hukum lainnya yang berkaitan langsung dengan tanah. Sengketa-sengketa ini umumnya hanya berdampak pada pihak-pihak yang terlibat langsung. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, atau sengketa pidana terkait kepemilikan, transaksi, pendaftaran, jaminan, pemanfaatan, penguasaan, dan sengketa hak ulayat.

Berdasarkan pengertian sengketa tanah, sebagaimana dimaksud Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 bahwa sebetulnya sengketa pertanahan dapat diklasifikasikan mengenai substansi atau pihak-pihak yang bersengketa. Maka sengketa pertanahan menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan:

1. Penguasaan, pemilikan dan penggunaannya
2. Prosedur dan syarat-syarat dalam pemberian hak atas tanah
3. Prosedur dan syarat-syarat dalam penerbitan tanda bukti hak termasuk peralihan haknya.

---

<sup>5</sup> Muh.Fajri Nurahmin,dkk, Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Bersertifikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu, Jurnal Kolaboratif Sains, Vol 04, No.06, 2021, Hlm. 331.

Sengketa lahan di era saat ini didorong oleh tingginya permintaan terhadap tanah, sementara ketersediaan tanah semakin terbatas. Hal ini menciptakan tantangan baru dalam meningkatkan pengelolaan dan pemanfaatan tanah demi menjamin kesejahteraan masyarakat dan kepastian hukum. Secara garis besar, permasalahan mengenai sengketa tanah dapat dikelompokkan menjadi 4, yakni<sup>6</sup>:

1. Sengketa penggarapan tanah rakyat seperti areal kehutanan, perkebunan, dan lain-lain
2. Masalah yang berkaitan dengan pelanggaran ketentuan tentang *landreform*
3. Akses-akses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah

Berdasarkan uraian di atas, sengketa pertanahan pada dasarnya adalah permasalahan pertanahan yang timbul antara masyarakat, baik masyarakat dengan badan hukum, masyarakat dengan orang lain, dan sebagainya. Mata pencaharian masyarakat sangat terdampak oleh sengketa pertanahan. Hal ini disebabkan karena meningkatnya jumlah sengketa pertanahan akibat meningkatnya permintaan tanah. Oleh karena itu, upaya penyelesaian yang diamanatkan negara dicontohkan oleh peraturan perundang-undangan baik non-litigasi maupun litigasi,

---

<sup>6</sup> Wita Sari Peranginangin, "Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional", *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, Volume 5, Nomor 1 (2022), Hlm. 192

diperlukan untuk mengatur dan menangani segala permasalahan, terutama yang berkaitan dengan sengketa pertanahan dalam masyarakat.

## **2. Penguasaan/Pemilikan Tanah**

Kepemilikan didefinisikan sebagai kepemilikan perdata. Dalam hal ini, kepemilikan tanah adalah hubungan hukum antara seseorang, sekelompok orang, atau badan hukum tertentu dengan sebidang tanah tertentu, sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Kepemilikan dan penguasaan tanah merupakan faktor penting dalam pemberian atau pengesahan hak atas tanah oleh penguasa kepada seseorang yang secara nyata/fisik menguasai tanah tersebut dengan itikad baik. Kepemilikan tanah dibagi menjadi dua jenis, yaitu:<sup>7</sup>

- 1) Tanah yang dikuasai dibawah hak adat (hukum adat) dan,
- 2) Tanah-tanah yang dikuasai dengan atas hak lainnya

Berdasarkan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, bertugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara rasional, regional, dan sektoral. Dalam melaksanakan tugasnya, Badan Pertanahan Nasional menjalankan fungsi pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum.

---

<sup>7</sup> H.M. Arba, Hukum Agraria Indonesia. (Jakarta:Sinar Grafika, 2015), hlm. 7

Terjadinya sengketa tanah seringkali karena kepemilikan yang tidak jelas ataupun kepemilikan yang jelas. Mengingat pentingnya tanah dalam masyarakat, baik untuk kelangsungan hidup, tempat tinggal, maupun meningkatnya nilai tanah, tidak mengherankan jika tanah dapat menjadi sumber masalah atau sengketa dalam lingkungan masyarakat. Setiap kepemilikan suatu benda harus dilengkapi dengan tanda bukti atas kepemilikan, termasuk juga dengan kepemilikan tanah harus dilengkapi dengan alat bukti. Alat bukti kepemilikan tanah dapat berupa:<sup>8</sup>

- a. Sertifikat, yaitu surat tanda bukti hak atas tanah yang di dalamnya tercantum data fisik dan data yuridis yang diakui kebenarannya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.
- b. Akta tanah yaitu surat tanda bukti berisi keterangan kepemilikan tanah yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang yang dimaksud adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau camat sebagai PPAT sementara.
- c. Girik yaitu surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan pajak. Data girik terdaftar pada kantor Kelurahan/Desa dan Kantor Pajak, tetapi tidak terdaftar pada kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- d. *Letter C* (buku huruf C) merupakan bukti kepemilikan tanah yang dicatat pada data tanah yang berada di kantor Desa/Kelurahan. *Letter*

---

<sup>8</sup> Mudakir Iskandar, Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah, Bhuana Ilmu Poluler Kelompok Gramedia, Jakarta, 2019, hlm. 51.

C memuat data tanah tetapi tidak lengkap, dan terdapat pula sejarah peralihan hak terhadap tanah tersebut. *Letter C* merupakan bukti pajak atas tanah pada zaman Belanda, tetapi sampai sekarang masih ada yang menjadikannya sebagai bukti kepemilikan tanah.

- e. Kwitansi yaitu surat yang dibuat dan disepakati bersama oleh para pihak yang bersangkutan dengan ditanda tangani serta dibubuhi materai secukupnya.

### **3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan**

Sengketa tanah belakangan ini mencuat di masyarakat dalam berbagai bentuk. Proses penyelesaian sengketa melibatkan berbagai pihak, termasuk pemerintah dan lembaga seperti lembaga swadaya masyarakat. Namun, prosedur penyelesaian sengketa seringkali menemui jalan buntu, yang justru membuat masalah berlarut-larut. Dalam hal ini, pemerintah telah menyediakan dua jalur untuk penyelesaian sengketa tanah yaitu:

#### **a. Penyelesaian secara litigasi (Peradilan)**

Litigasi adalah prosedur penyelesaian sengketa dalam konteks proses peradilan dimana hakim menjalankan kekuasaan untuk mengatur dan mengambil keputusan. Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Muh Wahyudin Anugrah, Hamsir, Muhammad Anis. "Tinjauan Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa ekonomi Syariah dalam Putusan Hakim Pengadilan Agama Makassar" *Iqtishaduna* Vol.1, No.4 (Juli 2020).h.209.

Penyelesaian sengketa secara litigasi (pengadilan) diatur secara terperinci menurut sistem hukum dan asas-asas hukum peradilan dalam suatu negara hukum dan hukum acaranya. Tingkat pemeriksaan di tingkat pertama, tingkat banding, dan tingkat kasasi serta upaya hukum luar biasa melalui peninjauan kembali.<sup>10</sup> Dalam hal ini, pengadilan berfungsi sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman, dengan tugas utama menerima, memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan dalam rangka menegakkan hukum dan keadilan.

Dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa tanah melalui jalur pengadilan, tentu saja putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan final, sehingga terciptanya kepastian hukum dengan pihak yang menang atau kalah. Sehubungan dengan hal tersebut, untuk mewujudkan kepastian hukum yang diamanatkan Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, maka sengketa pertanahan tersebut dapat diselesaikan secara litigasi yang dilakukan melalui Pengadilan.

**b. Penyelesaian secara non litigasi (luar pengadilan)**

Alternatif penyelesaian sengketa secara non-litigasi sebagaimana yang dimaksud dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Peraturan

---

<sup>10</sup> Helmi, "Penyelesaian Sengketa Bisnis Melalui Jalur Mediasi"(Jurnal Ilmiah, 2018)

Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan jalur non-litigasi dapat ditempuh melalui :

a) Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan alternatif Penyelesaian Sengketa menetapkan bahwa *arbitrase (arbiter)* adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum berdasarkan kesepakatan arbitrase tertulis antara para pihak.<sup>11</sup> *Arbitrase* ialah serangkaian aturan penyelesaian sengketa untuk mencapai hasil yang spesifik, final, dan mengikat. Sehingga adanya kewenangan untuk menyelesaikan sesuatu menurut hukum atau perdamaian melalui seorang arbiter yang ditunjuk.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam memilih alternatif *arbitrase* antara lain penentuan sengketa pertanahan apa saja yang dapat diserahkan penyelesaiannya pada *arbiter*, penentuan tentang siapa yang berhak menjadi *arbiter*, penentuan sifat keputusan yang sebaiknya bersifat final dan tidak dapat dimintakan banding.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Indonesia Telaga ilmu, 2009), h.73.

<sup>12</sup> Istijab, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, *Widya Yuridika Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 1 (2018)

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 merupakan suatu kemungkinan atau cara lain dalam menyelesaikan suatu sengketa di luar peradilan umum, baik secara *adjukasi (arbitrase) dan non-adjukasi* (alternatif penyelesaian sengketa). *Arbitrase* adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada “perjanjian *arbitrase*” (suatu kesepakatan klausula *arbitrase* yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian *arbitrase* tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa) yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.<sup>13</sup>

Dari penjelasan diatas bahwa *Arbitrase* tentunya digunakan untuk memprediksi munculnya atau berkembangnya masalah yang tidak dapat diselesaikan melalui negosiasi/konsultasi atau pihak ketiga, dan mencegah proses penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan yang memakan waktu dan biaya.

b) Negosiasi

Tidak ada proses yang pasti untuk negosiasi; sebaliknya, para pihak yang bersengketa menyepakati proses dan mekanismenya. Negosiasi adalah cara bagi para pihak yang bersengketa untuk menegosiasikan penyelesaian tanpa campur

---

<sup>13</sup> Desriza Ratman, *Mediasi Non Litiasi Terhadap Sengketa Medik Denian Konsep Win-Win Soluton* (Jakarta : PT Elex Media Komputindo, 2012), hlm. 97.

tangan pihak ketiga sebagai mediator.<sup>14</sup> Pendekatan paling sederhana dan paling murah untuk menyelesaikan perselisihan adalah melalui negosiasi, namun pihak yang berselisih sering kali gagal dalam diskusi karena mereka tidak berpengalaman dalam strategi negosiasi.

c) Konsultasi

Salah satu cara untuk mendefinisikan konsultasi adalah sebagai interaksi "pribadi" antara klien dan konsultan, di mana konsultan menawarkan pendapatnya kepada klien berdasarkan keinginan dan spesifikasi pelanggan.<sup>15</sup>

Definisi lain dari konsultasi adalah pertemuan dua orang atau lebih untuk membahas masalah yang dianggap signifikan dan bekerjasama menemukan atau mendapatkan solusi. Nasihat hukum yang diminta oleh pihak yang bersengketa diberikan selama konsultasi, dan para pihak menggunakan nasihat untuk memutuskan cara menyelesaikan masalah tersebut.

d) Konsiliasi

Konsiliasi merujuk pada proses penyelesaian perselisihan dengan pihak ketiga, seorang konsiliator yang mengambil inisiatif untuk menyusun dan menetapkan proses penyelesaian

---

<sup>14</sup> Achmad Romsan, *Alternative Dispute Resolution Teknik Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan: Negosiasi dan Mediasi*, (Malang: Setara Press, 2016), 19.

<sup>15</sup> Agus yudho Hermoko, *Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersil*, Laksbang Mediatma, Yogyakarta, 2008, h. 45.

yang selanjutnya ditawarkan kepada pihak-pihak yang bersengketa.<sup>16</sup>

Konsiliasi dapat diartikan sebagai alternatif proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan di mana satu orang atau lebih disebut sebagai konsiliator, memediasi masalah untuk membantu kedua belah pihak mencapai penyelesaian yang disetujui bersama.

e) Mediasi

Mediasi merupakan penyelesaian sengketa melalui pihak ketiga (mediator) yang memfasilitasi negosiasi dengan cara yang netral dan tidak memihak, sehingga dapat dikatakan bahwa mediasi berupaya untuk menyelesaikan perselisihan antara kedua belah pihak. Namun, para pihak tetap memegang keputusan akhir apakah akan mencapai kesepakatan atau tidak.<sup>17</sup> Proses penyelesaian sengketa melalui perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan bantuan seorang mediator, sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

---

<sup>16</sup> Nita Triana, *Alternative Dispute Resolution Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi, dan Konsiliasi*, (Yogyakarta:Kaizen Sarana Edukasi, 2020)

<sup>17</sup> I Made Widnyana, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, (Jakarta: Fikahati Aneska, 2009), Hlm. 111

Menurut Undang-Undang, mediasi diartikan sebagai “penyelesaian masalah melalui proses perundingan untuk mencapai kesepakatan para pihak dengan bantuan mediator” dalam Pasal 1 ayat 1 PERMA Nomor 1 Tahun 2016.

Dengan tidak membuat keputusan atau memaksakan pendapat atau penilaian terhadap masalah selama proses mediasi, tugas mediator adalah membantu para pihak dalam mengeksplorasi berbagai pilihan untuk menyelesaikan sengketa.<sup>18</sup> Oleh karena itu, mediasi dapat diartikan sebagai upaya untuk menyelesaikan perselisihan antara pihak-pihak yang berselisih dengan bantuan pihak ketiga bertindak sebagai perantara yang tidak memihak salah satu atau bersifat netral untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan.

Dari berbagai jenis penyelesaian sengketa yang disebutkan di atas meskipun setiap bentuk penyelesaian sengketa memiliki karakteristiknya masing-masing. Namun, (*alternatif*) atau yang dikenal dengan *Alternatif Dispute Resolution (ADR)*, yang lebih efektif digunakan dalam penyelesaian sengketa pertanahan di lingkungan masyarakat ialah mediasi. Keputusan ini diambil mengingat mekanisme dan strukturnya yang lebih sederhana. Selain itu, lembaga ini dikenal baik oleh masyarakat Indonesia, yang

---

<sup>18</sup> Jumadi, Prinsip dan Strategi Negosiasi, (Grobogan: Samu Untung, 2015), 7.

menganut gagasan menggunakan musyawarah untuk mencapai kesepakatan yang sering digunakan para pihak untuk menyelesaikan perselisihan mereka.

Penyelesaian sengketa tanah melalui (non-litigasi) merupakan salah satu metode penyelesaian sengketa alternatif yang menawarkan banyak keuntungan. Namun, implementasinya masih menghadapi banyak kendala, antara lain:

1. Ketidakhadiran Para Pihak
2. Keterbatasan Data
3. Pemahaman Hukum
4. Adanya Pihak Lain/Pihak Ketiga
5. Sumber Daya Manusia
6. Sikap/Attitude Mediator Yang Kurang Baik

Penyelesaian sengketa pertanahan adalah salah satu cara untuk mencegah terulangnya sengketa tanah. Kegagalan dalam menyelesaikan permasalahan akan menimbulkan keraguan terhadap legitimasi Indonesia sebagai negara yang taat hukum. Masalah ini akan menyebabkan ketimpangan dalam masyarakat jika terus berlanjut.<sup>19</sup> Akibatnya jika ketimpangan meningkat, keadilan dan ketertiban akan semakin sulit dicapai, sehingga sistem hukum yang ada tidak lagi mampu memenuhi kebutuhan manusia. Situasi ini

---

<sup>19</sup> Muhammad Fajri Syafrizka, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, *Soumatra Law Review* 3, no. 2 (2020)

mendorong orang yang bersengketa untuk mencari penyelesaian melalui alternatif di luar proses peradilan formal.

Menurut Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu memiliki kewenangan melakukan negosiasi, mediasi dan memfasilitasi penanganan pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas kesepakatan diantara para pihak. Peraturan Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tersebut merupakan dasar kewenangan BPN menjadi mediator membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanah cara memutuskan atau memaksakan sebuah penyelesaian, maka peran penyelesaian kasus pertanahan ini diwujudkan melalui tugas mediator yang secara aktif membantu para pihak dalam memberikan pemahaman yang benar tentang sengketa yang mereka hadapi dan memberikan alternatif solusi yang terbaik bagi penyelesaian sengketa tersebut. Mediator adalah orang yang memiliki pengetahuan yang cukup luas tentang bidang-bidang terkait yang dipersengketakan oleh para pihak.<sup>20</sup>

Ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan wajib dipatuhi oleh Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya, yaitu:

- a. Penerimaan dan distribusi pengaduan;
- b. Penanganan dan penyelesaian sengketa dan konflik;
- c. Penanganan perkara;
- d. Pembatalan produk hukum;
- e. Mediasi;
- f. Tim penanganan dan penyelesaian kasus;
- g. Perkembangan penanganan dan penyelesaian kasus;
- h. Monitoring, evaluasi, dan pelaporan;

---

<sup>20</sup> Asghar Asyari Zaenal, dkk. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah, *Jurnal Of Lex Theory*, Universitas Muslim Inndonesia, 2024, Vol.5, No.1, hlm 323-325

- i. Sanksi; dan
- j. Perlindungan Hukum.

Proses mediasi yang dilakukan oleh mediator dari kantor pertanahan setempat dibagi menjadi tiga tahap: pra-mediasi, pelaksanaan, dan mediasi akhir.<sup>21</sup>

#### 1. Pra-mediasi

Peran mediator adalah membangun hubungan baik dan menjelaskan peran mereka kepada kedua pihak yang bersengketa, memilih strategi dengan menjelaskan kekuatan dan kelemahan masing-masing pihak sambil membantu mereka menganalisis situasi untuk mengusulkan solusi, mengumpulkan dan menganalisis informasi latar belakang dan sengketa untuk mengidentifikasi pihak yang terlibat dan menentukan isu-isu mendasar serta kepentingan masing-masing, menyusun rencana mediasi, termasuk kebuntuan yang mungkin terjadi, membangun kepercayaan dan kerjasama antar pihak serta membangun kepercayaan diri para pihak dalam proses mediasi.

#### 2. Tahap Pelaksanaan

Tahap ini merupakan titik di mana kedua pihak yang bersengketa bertemu dan memulai proses mediasi. Pertama-

---

<sup>21</sup> Juwita Tarochi Boboy, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin, *Jurnal Fakultas Hukum* Vol. 13, No. 2 (2020).

tama mediator akan membuka jalannya mediasi, presentasi dan laporan para pihak, pemilahan dan klarifikasi permasalahan, diskusi dan negosiasi isu-isu yang telah disepakati, penyusunan opsi, identifikasi poin-poin kesepakatan dan pengambilan keputusan, serta pencatatan dan pernyataan ulang keputusan merupakan langkah-langkah penting dalam tahap ini.

### 3. Tahap Akhir

Para pihak melaksanakan hasil kesepakatan yang telah ditetapkan bersama melalui perjanjian tertulis.

Dari uraian diatas disimpulkan bahwa masalah sengketa pertanahan bersifat sensitif karena berdampak pada berbagai aspek kehidupan, termasuk sosial, politik, ekonomi, psikologis, dan sebagainya. Sengketa pertanahan yang berkepanjangan dapat memicu keinginan manusia untuk menemukan solusi yang cepat, adil dan menjamin tidak ada para pihak yang dirugikan Oleh karena itu, untuk menghindari sengketa pertanahan yang berujung pada keresahan yang mengganggu masyarakat, maka perlu mempertimbangkan tidak hanya faktor hukum tetapi juga aspek kehidupan lainnya.

Dalam hal ini pihak yang bersengketa bebas memilih proses penyelesaian sengketa, namun kebebasan ini didasarkan pada prinsip kesepakatan para pihak yang digunakan untuk

menyelesaikan sengketa pertanahan bergantung pada persetujuan para pihak. Kemampuan satu atau lebih mediator untuk memediasi perselisihan antara kedua pihak yang bersengketa sangat penting dalam situasi ini.

## **B. LANDASAN FAKTUAL**

### **1. Gambaran Umum Kelurahan Loa Ipuh Darat**

Loa Ipuh Darat adalah salah satu kelurahan di wilayah kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur, Indonesia. Luas wilayah Kelurahan Loa Ipuh Darat adalah 200 Km<sup>2</sup> dan panjang garis batas 20 Km yang berbatasan langsung dengan beberapa wilayah di kecamatan lainnya. Adapun perbatasan antara Kelurahan Loa Ipuh Darat adalah sebagai berikut:<sup>22</sup>

- 1) Sebelah Utara: Berbatasan dengan Desa Sanggulan Kecamatan Sebulu.
- 2) Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Desa Margahayu Kecamatan Loa Kulu.
- 3) Sebelah Barat: Berbatasan dengan Desa Senoni Kecamatan Sebulu.
- 4) Sebelah Timur: Berbatasan dengan Kelurahan Jahab.

Jumlah warga yang ada di Kelurahan Loa Ipuh Darat dari 11 Rukun Tetangga (RT) secara keseluruhan berpenduduk + 3.496 jiwa yang meliputi 858 Kepala Keluarga (KK) dan terdiri atas laki-laki sebanyak 1.875 jiwa

---

<sup>22</sup> <https://kelurahan-loaipuhdarat.blogspot.com/2015/02/monografis.html>

berbanding dengan perempuan sebanyak 1.621 jiwa dari berbagai usia. Sementara itu, mata pencaharian maupun pekerjaan penduduk rata-rata lebih banyak sebagai petani, pedagang atau karyawan swasta dan jasa. Kelurahan Loa Ipuh Darat dipimpin oleh seorang Lurah yang dibantu oleh Sekretaris Lurah, Kepala Seksi Pemerintahan, Kepala Seksi Sosial, serta Staf Pelaksana.

Kelurahan Loa Ipuh Darat memiliki Visi dan Misi. Visi Kelurahan Loa Ipuh Darat adalah Terwujudnya pembangunan yang terkoordinir dan merata, serta meningkatkan Pelayanan Publik yang Tertib Administrasi Profesional. Sementara Misi Kelurahan Loa Ipuh Darat yakni :

- 1) Mewujudkan kinerja sumber daya aparatur secara profesional.
- 2) Memberikan kemudahan dalam pelayanan publik.
- 3) Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan dan pemerintahan.
- 4) Meningkatkan keamanan, ketentraman dan ketertiban lingkungan.

Adapun tujuan dari Kelurahan Loa Ipuh Darat yakni:

- 1) Meningkatkan kualitas aparat kelurahan dalam pelaksanaan pelayanan publik.
- 2) Peningkatan sistem pelaporan yang transparan, akuntabel, dan up to date.
- 3) Meningkatkan pemerataan pembangunan.
- 4) Meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM).

## **2. Proses Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara.**

Pelaksanaan mediasi setiap permasalahan yang terjadi harus dilaksanakan sesuai prosedur dan proses yang telah ditetapkan untuk setiap permasalahan yang diajukan ke Kelurahan Loa Ipuh Darat demi kepuasan semua pihak. Oleh karena itu, dengan memfasilitasi kesepakatan yang adil dan menyediakan layanan administrasi pertanahan, mediasi dapat membantu menyelesaikan sengketa tanah yang mungkin timbul. Terdapat berbagai tahapan dalam proses penyelesaian sengketa tanah di antara masyarakat Desa Loa Ipuh Darat.

Berdasarkan hasil wawancara bersama Bapak JR selaku Kasi Pemerintahan di Kelurahan Loa Ipuh Darat, mengatakan bahwa untuk melaporkan perkara sengketa tanah dikelurahan, langkah pertama yaitu mendatangi kantor untuk membuat pengaduan, menyampaikan kronologi, identitas pelapor seperti kartu keluarga, ktp, bukti yang mendukung dan identitas terlapor. Kemudian nanti pihak kelurahan akan memverifikasi, dan memanggil para pihak untuk dipertemukan.

Dari tahapan tersebut dimaksudkan agar putusan mediasi tidak melanggar aturan yaitu dengan menelaah kronologi permasalahan, data fisik, dan berkas pendukung lainnya, serta berupaya agar jalannya mediasi dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan. Melindungi dan memelihara kedamaian, kesejahteraan, dan kemakmuran warganya merupakan tanggung jawab pemerintah.

Sebelum membahas secara dalam terdapat salah satu kasus yang penulis teliti yaitu terjadinya sengketa tanah antar warga di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, yang kemudian di bantu oleh pemerintah

Kelurahan Loa Ipuh Darat dalam menyelesaikan sengketa tanah. Berdasarkan hasil wawancara peneliti bersama pihak yang bersengketa, maka terdapat beberapa poin kronologi yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah antar warga di Kelurahan Loa Ipuh Darat, yakni:

- a) Terlapor sebelumnya mempunyai tanah di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat
- b) Sebelum terjadinya permasalahan antara kedua belah pihak, terlapor Bapak Daik, menjual tanahnya tersebut kepada pembeli pertama Bapak Suhaimi, sesuai dengan perjanjian jual beli.
- c) Kemudian Bapak Suhaimi menjual kembali tanah yang telah dibeli secara sah dari Bapak Daik kepada Bapak Safrudin dengan Luas tanah 24937 meter persegi dibuktikan dengan adanya kwitansi pembelian tanah.
- d) Pada tahun 2022 terlapor melakukan pengerukan tanah yang kini menjadi hak milik pelapor dengan panjang sekitar 100 meter dan lebar 43 meter persegi, pelapor yang mengetahui tanah miliknya di keruk merasa sudah sangat dirugikan sebab tanah tersebut telah ia beli.
- e) Terlapor beralasan melakukan hal tersebut karena merasa rugi sebab dulu ketika menjual tanahnya kepada Bapak Suhaimi dengan harga murah.
- f) Selaku pemilik tanah yaitu Bapak Safrudin melaporkan Bapak Daik ke Kelurahan Loa Ipuh Darat untuk mendapatkan penyelesaian sengketa pertanahan.

Dari hasil wawancara peneliti mengenai kronologi sengketa tanah, tanah pelapor digunakan atau dirampas tanpa persetujuan yang kemudian berujung pada sengketa tanah. Untuk lebih memahami akar permasalahannya, Kelurahan Loa Ipuh Darat mengambil langkah tegas dengan menindaklanjuti kasus tersebut dengan pihak-pihak yang bersengketa untuk menanyakan data mereka setelah menerima pengaduan terkait sengketa tanah tersebut.

Pada tahap mediasi, meskipun sebelumnya pihak pelapor telah menjelaskan permasalahannya, tapi pada titik ini pelapor dan terlapor diminta untuk mengklarifikasi masalah tersebut sekali lagi agar diketahui semua pihak yang hadir. Dalam kesempatan yang diberikan pelapor yakni Bapak Safrudin mengatakan bahwa dirinya merasa curiga sebab terdapat kendaraan yang keluar masuk ke tanah miliknya dan kemudian pergi untuk mendatangi tanah tersebut, sebagai pemilik tanah merasa dirugikan karena diketahui Bapak Daik melakukan pengerukan tanah dengan panjang sekitar 100 meter dan lebar 43 meter persegi. Padahal tanah itu sudah dibeli dari Bapak Suhaimi secara sah.

Uraian di atas memperjelas bahwa keadilan, kemakmuran, dan kesejahteraan masyarakat tercapai, terutama bagi kedua belah pihak, ketika Kepala Lurah bertindak sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah antar warga. Kepala lurah menegaskan kembali posisinya sebagai penengah yang netral, yang memungkinkan untuk memilih antara menyelesaikan sengketa secara damai atau melalui pengadilan kepada masing-masing pihak. Setelah mendengar jawaban masing-masing pihak,

Kepala Lurah akan membahas alternatif penyelesaian yang mereka inginkan satu sama lain. Hal ini dilakukan untuk mencegah kedua belah pihak berdebat. Jika pilihan yang dipilih masing-masing pihak berbeda, akan dipilih opsi lain sebagai titik temu terbaik untuk menyelesaikan sengketa yang tidak merugikan kedua belah pihak.

Menanggapi hal tersebut, peneliti telah melakukan wawancara untuk mempelajari apa yang terjadi ketika penyelesaian sengketa ditangani melalui metode non-litigasi dan litigasi.

Berdasarkan hasil wawancara bersama Bapak JR selaku Kasi Pemerintahan di Kelurahan Loa Ipuh Darat, mengatakan bahwa penyelesaian di luar pengadilan pastinya sangat membantu selain murah dan cepat, mediasi merupakan jalan terbaik bagi para pihak yang memiliki keterbatasan sumber daya, karena dalam perkara pertanahan, yang memperjuangkannya adalah pemilik sah tanah tersebut. Kalau ditangani melalui litigasi akan diselesaikan melalui prosedur pengadilan yang mencakup pengajuan gugatan dan penetapan kasus, yang akan memiliki kekuatan hukum tetap.

Argumen di atas menunjukkan bahwa mediasi membantu para pihak sebagai bentuk alternatif penyelesaian sengketa pertanahan. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi merupakan keinginan dari para pihak, disamping itu peran aktif mediator sebagai pihak yang membantu menengahi perselisihan antar warga juga diharapkan netral dalam menyelesaikan secara damai. Meskipun menjabat sebagai Hakim Perdamaian Desa, Kepala Lurah tidak memiliki standar penyelesaian sengketa tanah yang mungkin muncul dalam pelaksanaan tugasnya. Hal ini berbeda dengan *arbitrase* dan UU Nomor 30 Tahun 1999 mengatur proses penyelesaian sengketa lainnya. Meskipun demikian, Lurah dikenal karena membantu menyelesaikan

sengketa tanah dengan memfasilitasi diskusi dan mencapai solusi yang disepakati bersama.

Berdasarkan wawancara bersama Bapak JR selaku Kasi Pemerintahan di Kelurahan Loa Ipuh Darat, mengatakan bahwa upaya yang dilakukan pada tahap mediasi yakni dengan cara pendekatan kepada pelapor dan terlapor. Menyarankan kepada kedua belah pihak sebagai jalan keluar dari permasalahan yang dialami ini, misalnya agar terlapor mengembalikan tanah milik pelapor dan mengganti kerugian.

Berdasarkan hasil observasi dilapangan dalam kenyataannya proses penyelesaian sengketa tanah antara pelapor dan terlapor digelar secara mediasi di Kelurahan Loa Ipuh Darat yang melibatkan pihak bersengketa, mediator, RT, dan keluarga para pihak yang menjadi saksi. Dalam proses penyelesaian sengketa tanah, Lurah memegang peran sebagai pemimpin Kelurahan Loa Ipuh Darat. Sebagai hakim perdamaian, Lurah wajib menegakkan semua putusan mediasi antara pelapor dan terlapor.

Maka, dapat diketahui bahwasanya pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi sangat membantu masyarakat yang memiliki keterbatasan biaya. Terutama pada masyarakat di Kelurahan Loa Ipuh darat yang bekerja sebagai petani, pekerja swasta dan hidup dalam ikatan kekeluargaan akan sulit jika menyelesaikan sengketa dilakukan di pengadilan, jalur mediasi sendiri merupakan langkah yang tepat selain menghemat biaya proses pemutusan perkara dilihat dari bukti-bukti dan siapa lebih dekat dengan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Namun jika keputusan tersebut tidak tepat maka penggugat berhak untuk melanjutkan kasus secara litigasi atau peradilan.

Dari penjelasan diatas diketahui bahwa masyarakat yang bersengketa sebagian besar menyelesaikan sengketa melalui jalur mediasi di Kelurahan Loa Ipuh Darat dengan bantuan kepala kelurahan mencapai hasil akhir yang telah disepakati dari proses mediasi bahwa pemilik tanah mengikhlaskan tanah yang telah digali tersebut dan tidak menuntut pembayaran ganti rugi. Namun, pelapor meminta kepada terlapor untuk menghentikan penggalian dan berjanji tidak melakukannya di tanah miliknya. Dengan kata lain, permasalahan sengketa tanah antara kedua belah pihak melakukan perdamaian yang telah disaksikan oleh para pihak yang hadir.

### **3. Kendala Yang Dihadapi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara**

Mata pencaharian masyarakat sangat terdampak oleh sengketa tanah karena dapat memutus dan merusak hubungan keluarga. Akibat adanya masalah mengenai sengketa tanah di Kelurahan Loa Ipuh Darat, pemerintah daerah berperan penting dalam membantu masyarakat menyelesaikan setiap masalah yang mungkin timbul.

Berdasarkan wawancara bersama Bapak JR Selaku Kasi Pemerintahan di Kelurahan Loa Ipuh Darat, mengatakan bahwa dalam kurun waktu 1 tahun terakhir terdapat 5 kasus sengketa di Kelurahan Loa Ipuh Darat, salah satunya karena penyerobotan tanah atau mengakui hak tanah milik orang lain dan telah diselesaikan melalui mediasi.

Dibalik masyarakat yang hidup rukun dan ikatan tali persaudaraan yang erat tidak menutup kemungkinan masyarakat Kelurahan Loa Ipuh Darat terbebas dari konflik atau sengketa. Ketika seseorang melakukan perampasan

tanah yang terkadang disebut sebagai penggunaan atau pemakaian tanah milik orang lain, maka pihak tersebut secara otomatis akan mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya dan menganggap dirinya sebagai tuan tanah.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan responden, kasus sengketa tanah menunjukkan adanya beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya perselisihan di kalangan warga setempat. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara bersama Bapak JR selaku Kasi Pemerintahan di Kelurahan Loa Ipuh Darat, mengatakan bahwa adanya persengketaan bisa saja disebabkan oleh orang yang merasa tidak puas, keinginan untuk menguasai tanah milik orang lain dengan pengakuan sepihak, kurangnya pemahaman hukum terkait kepemilikan dan penguasaan tanah, dan masalah ekonomi.

Dari penjelasan diatas peneliti melihat bahwa di Kelurahan Loa Ipuh Darat terkait kasus tersebut karena adanya faktor internal dan eksternal serta kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh keterbatasan data dan informasi. Oleh karena itu, setiap bidang tanah diharuskan untuk memiliki sertifikat kepemilikan dan tanda bukti yang jelas, sehingga masyarakat dapat mengetahui haknya masing-masing sebagai bukti kepemilikan dan juga mengetahui batas-batas tanah agar tanah tidak diklaim secara bebas oleh pihak lain yang kemudian hari dapat memicu suatu masalah.

Dalam hal ini, untuk penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang biasanya digunakan oleh masyarakat tidak menutup kemungkinan terdapat sejumlah tantangan yang memengaruhi efektivitas mediasi secara keseluruhan. Menurut Lurah dalam kasus sengketa tanah yang menjadi kendala salah satunya adalah kurang kesadaran hukum, kendala ini semakin mempersulit upaya mencapai kesepakatan yang adil dan berkelanjutan bagi semua pihak yang bersengketa. Adapun hasil untuk mengetahui kendala

ketika penyelesaian sengketa ditangani melalui metode non-litigasi dan litigasi sebagai berikut :

Berdasarkan hasil wawancara bersama Bapak JR selaku Kasi Pemerintahan di Kelurahan Loa Ipuh Darat, mengatakan bahwa kendala yang paling sering muncul dalam proses mediasi adalah ketidakmampuan para pihak untuk memahami konsekuensi hukum dari setiap pilihan karena kurangnya pengetahuan hukum. Selain itu, melibatkan pihak luar atau pihak ketiga seringkali memperburuk keadaan dan mengurangi efektivitas proses mediasi. Selain itu kendala yang paling utama untuk mencapai hasil mediasi yang adil adalah kurangnya sumber daya manusia (SDM) yang memadai di tingkat desa, baik dari segi keahlian maupun kemampuan dalam penyelesaian sengketa.

Dari penjelasan diatas memperjelas bahwa kendala yang disebutkan dapat menyebabkan sengketa tanah tidak dapat diselesaikan dengan baik. Pada jalur litigasi membutuhkan waktu yang panjang untuk menjalankan proses penyelesaian sengketa, kemudian biaya tinggi, jalur litigasi juga tidak menjamin kasusnya dimenangkan, kalau untuk non-litigasi diluar peradilan seperti kurangnya itikad baik, mediasi biasanya saling tidak mau mengalah, dan pastinya melau jalur litigasi ataupun non-litigasi memutus tali persaudaraan antar pihak yang bersengketa. Pengembangan sumber daya manusia di tingkat desa sangat penting karena para pihak kelurahan memainkan peran dalam penyelesaian sengketa. Kemampuan mediator sebagai juru penengah juga diharapkan secara optimal dalam memfasilitasi jalannya mediasi. Untuk menghindari hal tersebut Kelurahan Loa Ipuh terus berupaya bagaimana kasus tersebut bisa diselesaikan yaitu dengan adanya mediasi yang dijalankan.

Berdasarkan hasil wawancara bersama Bapak JR selaku Kasi Pemerintahan di Kelurahan Loa Ipuh Darat, mengatakan bahwa sengketa

tanah yang terjadi dapat diselesaikan tanpa peradilan atau secara non-litigasi, biasanya salah satu cara yang dilakukan yaitu dengan mediasi. Mediasi digunakan untuk mencari solusi secara kekeluargaan dan dengan melalui mediasi di lingkungan masyarakat dapat menghemat biaya, lebih cepat, dan menghindari konflik berkepanjangan.

Dari hasil wawancara diatas menjelaskan bahwa litigasi merupakan jalur hukum yang melibatkan proses peradilannya di pengadilan baik di pengadilan pertanahan ataupun di pengadilan negeri. Proses melalui litigasi ditempuh apabila dalam jalur non-litigasi tidak dapat menyelesaikan permasalahan secara musyawarah atau jalur alternatif lainnya, maka mediator akan membuat laporan yang menyatakan kegagalan mediasi. Proses litigasi ini dapat berlangsung lama tergantung pada kerumitan kasus itu sendiri. Jika keputusan yang telah ditetapkan tidak memuaskan maka sengketa tanah dapat dilanjutkan ke tingkat banding atau kasasi di Mahkamah Agung.

Maka dari itu untuk mencegah adanya perselisihan, hukum mengharuskan semua warga negara untuk menghormati hak dan tanggung jawab orang lain. Persengketaan sering terjadi baik antara masyarakat dengan masyarakat, suku dengan suku, saudara dengan saudara, bahkan orang tua dan anak. Pada intinya sengketa tanah maupun masalah lain yang terjadi dalam masyarakat dapat diselesaikan dengan baik apabila para pihak yang berperkara menerima suatu keputusan atau kesepakatan bersama dan saling mendengarkan pendapat.

**BAB III**

**PEMBAHASAN TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA**

**PERTANAHAN ANTAR WARGA MASYARAKAT DI DESA BUKIT**

**JAYA KM 27 KELURAHAN LOA IPUH DARAT, KABUPATEN KUTAI**

**KARTANEGARA**

**A. Proses Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara.**

Mekanisme mediasi yang diterapkan tidak jauh berbeda dengan mediasi yang umumnya dikenal dalam dunia peradilan, berdasarkan proses atau mekanisme pelaksanaannya disampaikan melalui Kepala Lurah melalui wawancara, sesuai dengan PERMEN ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020, sebelum melakukan penyelesaian sengketa, penulis dapat menguraikan langkah-langkah penanganan dan penyelesaian sengketa tanah di Kelurahan Loa Ipuh Darat :

**1. Pengaduan**

Salah satu pihak yang bersengketa harus datang ke kantor kelurahan untuk mendaftarkan pengaduan sebagai langkah awal dalam prosedur penyelesaian sengketa tanah. Hal ini bertujuan untuk memberikan informasi kepada lurah mengenai riwayat permasalahan yang sedang dihadapi oleh pihak bersengketa. Pada tahun 2022, Bapak Safrudin telah menyampaikan permasalahan tersebut secara lisan dan mengajukan

pengaduan. Lurah bertanggung jawab untuk mendengarkan dengan saksama dan mencari tindakan lebih lanjut.

## 2. Pemanggilan Pihak-Pihak Yang Bersengketa

Setelah menerima pengaduan, pihak Kelurahan Loa Ipuh Darat akan memanggil Bapak Safrudin dan Bapak Daik, dengan bantuan Kepala Bagian Pemerintahan. Sementara itu, pelapor akan diminta untuk menunggu di ruang pertemuan kantor hingga mereka tiba.

Akibat situasi ini, ketua RT juga diundang oleh kantor kelurahan untuk memberikan kesaksian dan memberitahukan bahwa salah satu anggotanya sedang diperiksa dalam kasus persengketaan. Tujuan pemanggilan tersebut adalah untuk mendengar pendapat masing-masing peserta.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2016 dijelaskan bahwa Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Mediasi merupakan salah satu alternatif dan cara penyelesaian suatu persengketaan dimana para pihak-pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator dengan maksud untuk memperoleh hasil yang adil dan diterima oleh para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian secara damai juga difasilitasi oleh mediator sebagai pihak ketiga yang netral. Tidak ada persyaratan kompetensi sebagai mediator untuk melakukan mediasi di Kelurahan Loa Ipuh Darat yang tercantum dalam

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011. Proses penyelesaian sengketa melalui mediasi terbagi menjadi tiga tahap:

#### 1. Tahap Pra-mediasi

Pra-mediasi merupakan tahap awal yang penting di mana mediator mengembangkan langkah-langkah, membangun kepercayaan, menghubungi para pihak, mengumpulkan informasi, dan menyepakati waktu dan tempat pertemuan untuk menciptakan lingkungan yang aman untuk membahas perselisihan.<sup>1</sup>

Para pihak masing-masing memiliki kebebasan untuk memilih menggunakan alternatif penyelesaian jenis apa saja, sehingga dari keputusan tersebut di sampaikan bahwa untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi. Penyelesaian sengketa tanah jalur non-litigasi melalui mediasi dalam UU No. 30 tahun 1999 tentang *arbitrase* dan alternatif penyelesaian sengketa tidak diatur secara jelas. Secara hukum kurangnya memiliki kepastian karena legalitas juga tidak diatur secara tegas dalam UU No. 30 tahun 1999.

#### 2. Tahap Pelaksanaan

Penanganan sengketa membutuhkan penyelesaian sengketa yang sederhana, cepat, dan berbiaya rendah. Alternatif proses pengadilan saat ini dikenal sebagai ADR (*Alternative Dispute Resolution*). Gerakan ADR (*Alternative Dispute Resolution*) muncul di Amerika Serikat pada tahun

---

<sup>1</sup> Akdir Rahmadi. Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm 163

1970-an dan telah menyebar ke berbagai negara, termasuk *arbitrase* dan mediasi.<sup>2</sup>

Dari uraian diatas maka Kepala Lurah bertindak sebagai mediator pada awal proses mediasi di Kelurahan Loa Ipuh Darat, memberikan kesempatan yang sama kepada masing-masing pihak untuk menyampaikan pendapatnya.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, Kepala Kelurahan Loa Ipuh Darat akan menangani dan menyelesaikan perselisihan ini terutama melalui langkah-langkah mediasi berikut. Pernyataan yang menguraikan tanggung jawab masyarakat, organisasi, dan Badan Pertanahan Nasional yang bertanggung jawab atas pengelolaan perselisihan juga diberikan kepada para pihak yang bersengketa. Dari hasil wawancara dengan Kasi Pemerintahan yakni Bapak JR sebagai berikut:

- 1) Kepala Lurah membuka mediasi dengan perkenalan tentang dirinya, yang bertindak sebagai mediator, para pihak, dan gambaran umum tentang sengketa yang sedang diselesaikan.
- 2) Para pihak diminta untuk mengonfirmasi bahwa mereka telah sepakat untuk melanjutkan mediasi, dengan mediator yang ditunjuk adalah kepala lurah.
- 3) Menjelaskan aturan mediasi, di mana setiap pihak diberikan waktu yang sama untuk menyampaikan permasalahan dan solusi mereka.

---

<sup>2</sup> Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, (Jakarta: Rajawali Pers,2012) Hlm.14

- 4) Proses mediasi dimulai dengan sambutan pembuka dari mediator, diikuti oleh pihak pertama, kemudian pihak kedua. Setelah saling memberikan komentar, mediator menyimpulkan, menerima tawaran, dan memberikan kesempatan kepada masing-masing pihak untuk menanggapi solusi yang diajukan.

### 3. Tahap Hasil Akhir

Penyelesaian sengketa secara damai di luar pengadilan digunakan oleh masyarakat Kelurahan Loa Ipuh Darat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi dengan maksud penyelesaian sengketa tersebut bersifat *win-win solution*, yaitu bentuk penyelesaian yang menguntungkan kedua belah pihak yang bersengketa karena tidak ada yang menang dan kalah sehingga keduanya mempunyai kedudukan yang sama.

Hal ini berbeda dengan penyelesaian sengketa di pengadilan yang mana pihak yang bersengketa hanya mempunyai dua pilihan, yaitu menang atau kalah. Meskipun masih diberikan kesempatan lain untuk mengajukan upaya hukum, akan tetapi pada akhirnya pilihan itu juga tetap sama yaitu menang atau kalah. Selain itu, tentu akan membuat masyarakat yang kekurangan sumber daya merasa keberatan karena memakan biaya yang cukup besar dan proses yang dijalani terbilang panjang sampai dapat memenangkan kasus tersebut.

Pada tahap ini, para pihak di persilahkan untuk menyampaikan permasalahan mereka secara berimbang, yang kemudian dirangkum dan disajikan kembali oleh mediator dengan bahasa yang sederhana. Kemudian para pihak menyampaikan tanggapan mereka masing-masing atas masukan dari pihak lain. Mediator kemudian memberikan kesempatan kedua untuk menyampaikan keinginan mereka terkait solusi yang akan dipilih. Mediator kemudian merangkum argumen masing-masing pihak dari awal hingga akhir dan mengulanginya sambil menawarkan solusi. Selain itu, para pihak diberi kesempatan untuk menyampaikan pandangan mereka terhadap solusi yang ditawarkan oleh mediator.

Setiap masyarakat terdapat berbagai mekanisme penyelesaian masalah (*dispute settlement*). Penyelesaian masalah dapat dilihat dari mekanisme yang ditempuh oleh para pihak dan yang ditempuh oleh pemerintah. Dari mekanisme yang ditempuh oleh para pihak pola penyelesaian masalahnya dilakukan secara musyawarah mufakat, atau diselesaikan melalui lembaga sosial atau oleh pemuka masyarakat atau juga melalui badan-badan peradilan sedangkan mekanisme yang dilakukan oleh pemerintah adalah dengan bertindak sebagai mediator dan juga mengambil kebijakan tertentu dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang melingkupinya.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Andi Suriangka, "Mengurai Konflik Pertanahan Di Kabupaten Kutai Kartanegara," *Society* 2, no. 1 (2019): 1–19.

Dalam hal ini disampaikan bahwa mediasi hanya dapat dilakukan satu kali melalui kesepakatan para pihak yang bersengketa tanpa adanya biaya, jika mereka setuju maka para pihak menyepakati penyelesaian. Jika mereka tidak setuju, mediasi akan dijadwalkan ulang dengan agenda menawarkan solusi. Apabila setelah diundang 3 (tiga) kali secara patut pihak yang berselisih tidak hadir dalam mediasi, maka mediasi batal dan para pihak dipersilahkan menyelesaikan sengketa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Waktu maksimal pelaksanaan mediasi paling lama 30 (tiga puluh) hari.

Berdasarkan uraian diatas diketahui bahwa proses penyelesaian sengketa tanah melalui Kepala Kelurahan yang menjadi juru penengah harus memiliki keterampilan untuk dapat mengendalikan suasana agar tidak terjadi ketegangan diantara para pihak yang bersengketa. Yang menjadi pokok permasalahan harus selalu menjadi fokus pembahasan, sehingga apabila terjadi penyimpangan, Kepala Kelurahan sebagai juru penengah dapat mengingatkan untuk kembali kepada fokus permasalahan.

#### **B. Kendala Yang Dihadapi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara**

Tanah merupakan permukaan bumi yang paling atas, sebagian besar digunakan untuk usaha pertanian, pembangunan, tempat tinggal. Tanah dilihat dari fungsinya mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu sebagai *social asset*

dan *capital asset*. *Social asset*, yaitu sebagai sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan berkehidupan. Sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting.

Berdasarkan hasil wawancara bersama responden mengenai sengketa tanah yang terjadi di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, peneliti memperoleh beberapa poin yang menjadi faktor penyebab terjadinya sengketa tanah antar warga. Agar lebih jelas peneliti uraikan sebagai berikut:

a) Faktor Internal

Penyebabnya yakni dari masyarakat itu sendiri seperti ketidakpuasan dan keinginan untuk memiliki adalah penyebab internal dari sengketa tanah yang timbul antara warga.

b) Faktor eksternal

Kebiasaan masyarakat yang kurang baik, seperti kepentingan ekonomi yang disebabkan harga tanah yang semakin meningkat pesat, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli terhadap kepentingan dan haknya, serta iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.

Dengan mempertimbangkan semua hal, sistem hukum Indonesia mencerminkan prinsip-prinsip keadilan sosial, hak asasi manusia, dan kebaikan bersama, yang menjadi dasar perlindungan terhadap perampasan tanah. Perampasan tanah, yang merupakan pengambilan tanah milik orang lain secara sengaja, terkadang diklasifikasikan sebagai tindak pidana ilegal

dalam hukum pidana. Pemilik tanah yang memiliki hak untuk memasuki, menguasai, atau memanfaatkan tanah dapat mengalami kerugian akibat perilaku ilegal ini.<sup>4</sup>

Tindakan menguasai, menduduki, atau merampas tanah orang lain secara ilegal, bertentangan dengan haknya, atau melanggar peraturan perundang-undangan secara umum disebut sebagai "perampasan tanah".<sup>5</sup> Oleh karena itu, agar hak atas tanah dapat dipertahankan, sertifikat dan surat pernyataan kepemilikan yang jelas dari pemilik tanah sangat penting sebagai bukti jika terjadi perselisihan. Hal ini tercantum dalam UUPA Nomor 50 Tahun 1960, yang menjadi landasan hukum pengelolaan tanah di Indonesia. Melarang penggunaan tanah tanpa izin dari pemilik sah tanah atau kuasanya.

Dengan demikian sengketa tanah antar tetangga harus dihindari, mengingat keharmonisan yang seharusnya dijalani masyarakat. Namun, pada kenyataannya setiap desa masih terdapat persengketaan tanah yang melibatkan warga itu sendiri seperti pada kasus sengketa tanah yang di alami oleh Bapak Safrudin dipicu karena perampasan tanah dilakukan Bapak Daik. Penulis memaparkan beberapa kendala yang cukup signifikan dalam penyelesaian sengketa tanah, yaitu:

---

<sup>4</sup> Subekti, R. (2013). Hukum Pidana Indonesia: Suatu Pengantar. Jakarta: Pradnya Paramita

<sup>5</sup> Fenia Stephanie Gabriella Lowing, 2017, "Implementasi Penegakan Hukum Terhadap Tindak Pidana Penyerobotan Hak Milik Atas Tanah menurut UU No. 51/PERPU 1960", *Lex et Societatis*, Vol. V/No.1/Jan-Feb. h. 71.

## 1. Pemahaman Hukum

Kurangnya pemahaman hukum masyarakat seringkali menjadi kendala dalam sengketa tanah karena banyak warga menganggap kwitansi atau SPPT sebagai bukti kepemilikan yang cukup tanpa perlu akta balik nama, padahal ketika mediasi bukti-bukti tersebut dianggap lemah. Banyak juga dari warga yang menunda-nunda dalam pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat. Ketika terjadinya kasus sengketa tanah barulah muncul kesadaran bahwa kepemilikan tanah dengan adanya sertifikat itu hal yang penting.

## 2. Pihak Lain/Pihak Ketiga

Pihak ketiga seringkali memengaruhi proses mediasi, di mana pihak eksternal berupaya memengaruhi kedua belah pihak untuk mempertahankan posisi masing-masing. Keterlibatan pihak eksternal secara signifikan mengganggu proses mediasi, sehingga sangat sulit untuk mencapai kesepakatan.

Proses sengketa mulai karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersangkutan, Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian/pendapat yang berbeda beranjak ke situasi sengketa. Secara umum orang tidak akan memilih untuk mengutarakan pendapat yang mengakibatkan konflik terbuka. Ini disebabkan oleh kemungkinan timbul konsekuensi yang tidak menyenangkan, yaitu dimana (pribadi atau sebagai wakil kelompoknya) harus menghadapi situasi yang rumit yang

mengundang ketidaktentuan sehingga dapat mengubah kedudukan yang stabil dan aman.<sup>6</sup>

### 3. Sumber Daya Manusia (SDM)

Minimnya pemahaman mengenai permasalahan tanah juga menjadi suatu pemicu dari lambatnya penyelesaian sengketa pertanahan. Sehingga peningkatan sumber daya manusia menjadi sangat penting terutama dengan merekrut lebih banyak staf berlatar belakang pendidikan hukum. Dalam menyediakan layanan umum dan menyelesaikan masalah pertanahan, kecamatan berperan penting bagi masyarakat setempat.

Mengingat peran penting kelurahan dalam pelayanan publik, termasuk dalam penyelesaian sengketa tanah, pengembangan sumber daya manusia di tingkat kelurahan menjadi hal yang mendasar. Pemerintah Daerah memiliki tugas utama yaitu meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan daya saing tingkat daerah.

---

<sup>6</sup> Sayud Margono, 2010, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.28

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian tentang penyelesaian sengketa tanah antar warga di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara memiliki beberapa langkah sebelum penanganan dan penyelesaian sengketa tanah yakni pengaduan dan pemanggilan kedua belah pihak. Dalam proses mediasi terbagi menjadi tiga tahap seperti pra-mediasi, pelaksanaan mediasi dan hasil akhir. Berdasarkan hasil penelitian di Kelurahan Loa Ipuh Darat bahwa hasil akhir mediasi Bapak Safrudin dan Bapak Daik berlangsung damai dengan perjanjian yang telah disepakati .
2. Kendala Yang Dihadapi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara memiliki dua penyebab terjadinya sengketa tanah yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal bersumber dari dalam masyarakat, seperti ketidakpuasan dan keinginan untuk memiliki. Faktor eksternal bersumber dari luar, seperti kepentingan ekonomi. Dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan terdapat beberapa kendala diantaranya kurang pemahaman hukum terkait kepemilikan dan penguasaan tanah,

adanya pihak ketiga, dan SDM yang minim dalam penyelesaian sengketa.

## **B. Saran**

Berdasarkan pembahasan skripsi ini penyusun menyarankan beberapa hal :

1. Kelurahan Loa Ipuh Darat masih berperan aktif dalam memfasilitasi jalannya mediasi untuk membantu masyarakat menyelesaikan sengketa pertanahan. Lurah difungsikan sebagai mediator yang menjadi penengah antara kedua belah pihak, sehingga sehingga diperlukan peraturan yang menjadi pedoman bagi lurah.
2. Adanya sosialisasi secara berkala sangat diharapkan bagi masyarakat di Kelurahan Loa Ipuh Darat terutama perihal penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan. Persoalan tanah sering menjadi persoalan sengketa akibat ketidakjelasan status kepemilikan, penyerobotan tanah dan sebagainya. Untuk itu sosialisasi diharapkan agar masyarakat mengetahui secara pasti dan jelas mengenai fungsi legalitas tanah yang menyangkut terhadap persengketaan tanah dengan adanya sertifikat kepemilikan atas tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### B. Buku

- Achmad Romsan, *Alternative Dispute Resolution Teknik Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan: Negosiasi dan Mediasi*, Malang: Setara Press, 2016.
- Agus yudho Hermoko. *Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersil*, Yogyakarta: Laksbang Mediatma, 2008.
- Amiruddin, H.Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2012.
- Amriani, N. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Asyhadie, Zaeni. *Hukum Keperdataan dalam Perspektif Hukum Nasional Depok*: PT Raja Grafindo Persada, 2018
- Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Bernard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta : Margaretha Pustaka, 2012.
- Desriza Ratman. *Mediasi Non Litiasi Terhadap Seniketa Medik Denian Konsep Win-Win Soluton*, Jakarta : PT Elex Media Komputndo, 2012.
- Fakhria, Efa Laela, dan Sherly Ayuna Putri. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: PT Refika Aditama, 2020.
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta:Sinar Grafika, 2015.
- Jumadi. *Prinsip dan Strategi Negosiasi*, Grobogan: Sarnu Untung, 2015.
- Limbong, Bernhard. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Pustaka Margaretha, 2012.
- Mudakir Iskandar, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Poluler Kelompok Gramedia, Jakarta, 2019.
- Nita Triana. *Alternative Dispute Resolution Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi, dan Konsiliasi*, Yogyakarta: Kaizen Sarana Edukasi, 2020.

- Nugroho, Susanti Adi. *Mediasi Sebagai Alternative Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Indonesia Telaga ilmu, 2009.
- Rawan Soerodjo. *Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003.
- Sayud Margono. *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2010.
- Sembiring, Jimmy Jose, *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, Dan Arbitrase*, Cet Ke-1, Jakarta: Visimedia, 2011
- Soejono, S.H., M.H. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2003.
- Subekti, R. *Hukum Pidana Indonesia: Suatu Pengantar*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2013.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2002.
- Supriadi, S.H., M.Hum. *Hukum Agraria. Edited by Ade Hairul Rachman*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Takdir Rahmadi. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Urip Santoso. *Hukum Agraria. Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2017
- Widnyana, I. M. *Alternatif Penyelesaian Sengketa ADR*. Jakarta: Fikahati Aneska, 2009.

## **B. Jurnal**

- Allan Setiawan Maniwu (Eds). (2022). “Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021”.
- Andi Suriangka. (2019). “Mengurai Konflik Pertanahan Di Kabupaten Kutai Kartanegara.” *Society* 2, no. 1: 1–19.
- Anis, Muhammad, dkk.”Tinjauan Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa ekonomi Syariah dalam Putusan Hakim Pengadilan Agama Makassar”. *Iqtishaduna* Vol.1,No.4 2020
- Bernhard Limbong. (2011). *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi*

Kompensasi Penegakan Hukum. Jakarta.

- Fenia Stephanie Gabriella Lowing, 2017, "Implementasi Penegakan Hukum Terhadap Tindak Pidana Penyerobotan Hak Milik Atas Tanah menurut UU No. 51/PERPU 1960", *Lex et Societatis*, Vol. V/No.1/Jan-Feb. h. 71.
- Helmi, "Penyelesaian Sengketa Bisnis Melalui Jalur Mediasi"(Jurnal Ilmiah, 2018), h.6
- Iping, B., & Patmawanti, B. (2021). Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah. *Jurnal Panorama Hukum*, 6(2), 139-153.
- Istijab. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, *Widya Yuridika Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 1.
- Malau, M., Rahmatiar, Y., & Abas, M. (2023). Perbuatan Melawan Hukum Atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan dengan Pasal 1365 KUH Perdata. *Binamulia Hukum*, 12(2), 299-307.
- Muh. Fajri Nurahmin, M. M. (2021). Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik BerSertipikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 04 No 06, 330-336.
- Muh Fatuhrahman Bakri. (2021). "Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mamuju Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah" 2, no. 5 : 1–6.
- Nufus, S., & Yusar, M. (2023). Analisis yuridis peranan kepala desa selaku mediator dalam sengketa tanah masyarakat. *REUSAM: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 227-235.
- Nurul Qamar (Eds). (2017). *Metode Penelitian Hukum*. Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Sari, Indah. "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)." *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (2020): 15–33.
- Syafrizka, Muhammad Fajri. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang. *Soumatra Law Review* 3, no. 2
- Trisnawati Putri Pratiwi. (2022). "Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Di Kantor Pertanahan Kota Batu." *Doctoral dissertation, UPN Veteran Jawa Timur*.

Wita Sari Peranginangin, D. S. (2022). Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum BerSertipikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, 5 Nomor 1, 191-202.

Zaenal Asyari Asghar, dkk. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah, *Jurnal Of Lex Theory*, Universitas Muslim Indonesia, Vol.5, No. 1, 2024

### **C. Perundang-Undangan**

Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UU Agraria)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang *Arbitrase* dan alternatif penyelesaian sengketa

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

### **D. Sumber lain**

<https://kelurahan-loaipuhdarat.blogspot.com/2015/02/monografis.html>  
(diakses tanggal 8 Agustus 2025)

Lampiran 1:

## SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN



**PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA**  
**KECAMATAN TENGGARONG**  
**KELURAHAN LOA IPUH DARAT**  
 Jalan Raya Tenggarong – Kota Bangun Bukit Raya. KM. 15 Kode Pos 75518  
 Website: <http://kelurahanloaipuhdarat.blogspot.com>  
 Email: [kelurahan.loaipuhdarat@gmail.com](mailto:kelurahan.loaipuhdarat@gmail.com)  
 TENGGARONG

### SURAT KETERANGAN

Nomor ; B- 0&Y /Sos-420/LID/07/2025

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : JULIANSYAH, S.Sos  
 2. NIP : 19720701 200012 1 005  
 3. Jabatan : Lurah

Dengan ini menerangkan bahwa :

1. N a m a : ZEN ROBBE CARLA PESAK  
 2. NPM : 18.11.107.74201.064  
 3. Fakultas : Hukum  
 4. Semester : Akhir  
 5. Judul Penelitian : "Penyelesaian Konflik Pertanahan Antar Warga Masyarakat Di Desa Bukit Jaya KM.27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara.

Berdasarkan Surat dari Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Fakultas Hukum Nomor 285/UWGM/FH-B/VII/2025 tanggal 23 Juli 2025 Perihal Penelitian Skripsi. Pada prinsipnya kami dari pihak Kelurahan Loa Ipuh Darat tidak keberatan dan mendukung kegiatan tersebut sepanjang memenuhi persyaratan Peraturan yang berlaku.

Demikian Surat keterangan ini diberikan agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Loa Ipuh Darat, 29 Juli 2025

LURAH LOA IPUH DARAT  
  
**JULIANSYAH, S.Sos**  
 Penata-III/c  
 NIP. 19720701 200012 1 005

## Lampiran 2:

**PEDOMAN KUESIONER**

|          |   |
|----------|---|
| Nama     | : Zen Robbie Carla Pesak  |
| NPM      | : 1874201064  |
| No.HP/wa | : 082254497437  |
| Email    | : zenrobbeccarlapesak16@gmail.com   |
| Status   | : Mahasiswa Smt. Akhir<br>Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda |
| Perihal  | : Penelitian Skripsi  |

**PEDOMAN WAWANCARA**

RESPONDEN/NARASUMBER : Perangkat Daerah Kelurahan Loa Ipuh Darat  
 N A M A :  
 JABATAN :  
 ALAMAT : Jalan Poros Tenggarong - Kota Bangun Km 15 Kelurahan  
 Loa Ipuh Darat, Kec. Tenggrong Kab. Kutai Kartanegara,  
 Kalimantan Timur 75511  
 HARI/WAKTU WAWANCARA :

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian yang berjudul:

**“Penyelesaian Konflik Pertanahan Antar Warga Masyarakat Di Desa Bukit Jaya Km 27  
 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara”**

Berikut daftar pertanyaan wawancara yang diajukan:


1. Pada setiap tahunnya ada berapa kasus sengketa pertanahan yang tercatat?
2. Apakah sengketa tanah dapat diselesaikan tanpa peradilan?
3. Apa yang menjadi penyebab terjadinya konflik pertanahan?
4. Bagaimana tahapan dalam melaporkan perkara ke perangkat daerah, kelurahan Loa ipuh darat?
5. Bagaimana tindakan yang diambil dalam penyelesaian konflik penyerobotan tanah di Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara melalui litigasi dan non litigasi?
6. Apa saja kendala-kendala yang muncul pada saat penyelesaian sengketa melalui litigasi dan non litigasi?
7. Bagaimana jika mediasi tetap tidak berhasil menyelesaikan sengketa para pihak?

Berikut daftar data penunjang yang diperlukan:



1. Struktur Organisasi Perangkat Daerah
2. Dokumen Surat Kepemilikan Tanah
3. Peraturan Perundang- undangan
4. Profil Narasumber

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat Saya,



  
 Zen Robbie Carla Pesak

Mengetahui:

| No | Dosen         | Nama Dosen                     | Tanda Tangan   |
|----|---------------|--------------------------------|--|
| 1. | Pembimbing I  | Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H |  |
| 2. | Pembimbing II | H. Nainuri Suhadi, S.H., M.Hum |  |

Lampiran 3:

**SURAT PENELITIAN**

|  |   |
|--|---|
|   | <p><b>UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA</b><br/> <b>FAKULTAS HUKUM</b><br/> <b>STATUS TERAKREDITASI</b><br/> <small>Email: <a href="mailto:fahum@uwgm.ac.id">fahum@uwgm.ac.id</a> Website: <a href="https://fahum.uwgm.ac.id">https://fahum.uwgm.ac.id</a></small></p> |
| <p>Nomor : 285/UWGM/FH-B/VII/2025<br/> Lampiran : 1 (satu) Surat<br/> Perihal : <b>Penelitian Skripsi</b></p>  | <p>Samarinda, 23 Juli 2025</p>  |
| <p>Kepada Yth.<br/> Perangkat Daerah Kelurahan Loa Ipuh Darat<br/> Kecamatan Tenggarong, Kab. Kutai Kartanegara<br/> di –<br/> Tempat</p>  |   |
| <p>Sehubungan Mahasiswa kami akan menyusun skripsi atas nama:</p> <p>Nama : Zen Robbie Carla Pesak<br/> NPM : 18.11.107.74201.064<br/> Judul : "Penyelesaian Konflik Pertanahan Antar Warga Masyarakat di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara"</p> <p>Maka untuk keperluan ini perkenankanlah yang bersangkutan untuk mengadakan penelitian/ meminta data/ keterangan pada kantor/ instansi yang Bapak/ Ibu pimpin yang berkenaan dengan masalah skripsi tersebut. Besar harapan kami, Bapak/ Ibu dapat membantu mahasiswa tersebut. <b>Terlampir daftar pertanyaan</b> jika tidak bisa menerima secara langsung mohon jawaban dapat dikirimkan melalui email yang bersangkutan.</p> <p>Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.</p> |   |
| <p>Dekan,</p>  <p><b>D.H. Hudali Mukti, S.H., M.H.</b><br/> NIK: 2007.073.103</p>  |   |
| <p>CP:<br/> 1. Zen Robbie Carla : 082254497437<br/> 2. Dinny Wirawan P. : 085250489932</p>   |   |
| <p><small><b>KAMPUS BIRU</b><br/> Gedung UWGM<br/> Jl. K.H. Wahid Hasyim Sempaja Samarinda<br/> 75124<br/> Telp : (0541) 734291 – 737222<br/> Fax : (0541) 736572</small></p>  | <p><small><b>FAKULTAS HUKUM</b><br/> Gedung C.Lt. 1<br/> Jl. K.H. Wahid Hasyim Sempaja<br/> Samarinda<br/> 75124<br/> Telp. 0541745167</small></p>  |

Lampiran 4:

## DOKUMENTASI



Wawancara bersama Kasi Pemerintahan Kelurahan Loa Ipuh Darat



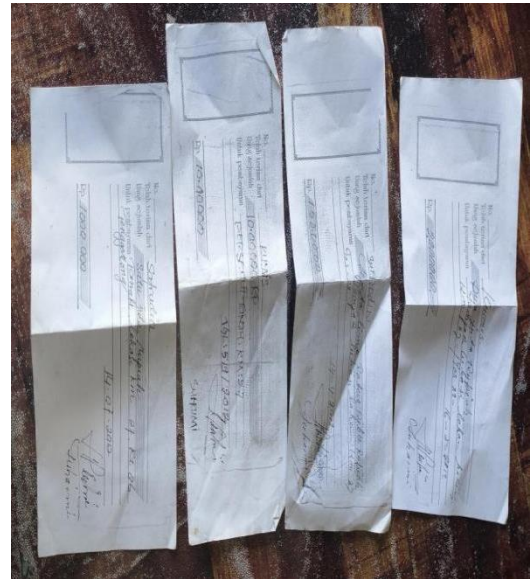
Wawancara bersama pihak penggugat



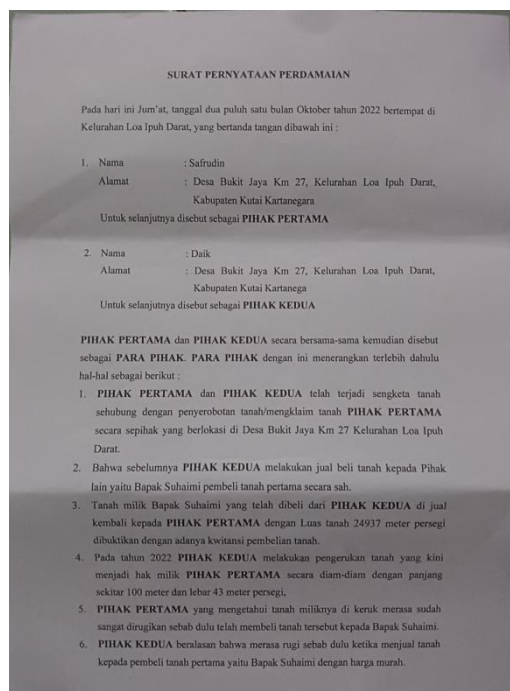
Struktur Organisasi Perangkat Daerah



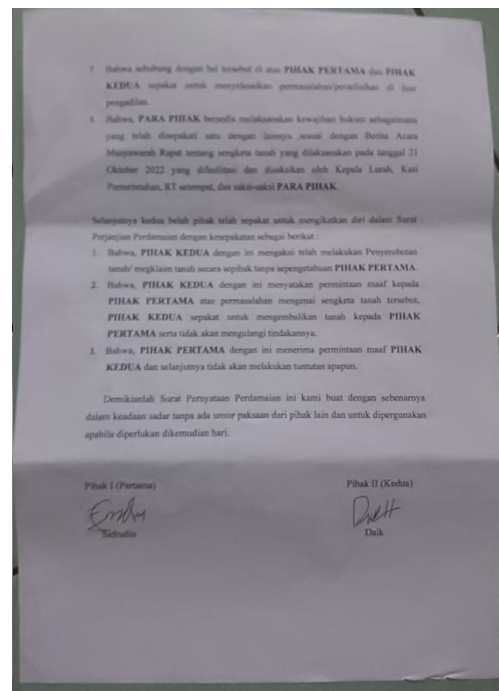
Surat Kepemilikan Tanah



Kwitansi Pembelian Tanah



Surat Perdamaian



## RIWAYAT HIDUP



**Zen Robbie Carla Pesak**, lahir di Kutai, Kecamatan Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara pada tanggal 04 April 1998, merupakan anak pertama dari 4 bersaudara yang lahir dari pasangan Bapak Jonly Refly Pesak dan Ibu Juliati.

Menempuh pendidikan di SDN 039 Tenggarong pada tahun 2005 dan lulus 2011, melanjutkan ke SMP Negeri 07 Tenggarong pada tahun 2011 dan lulus 2014, melanjutkan ke SMK Negeri 1 Tenggarong pada tahun 2014 dengan mengambil jurusan Pemasaran dan lulus 2017, tahun 2018 terdaftar sebagai mahasiswa Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Fakultas Hukum, Jurusan Hukum Pertanahan. Tahun 2021 penulis melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) edisi 2 covid-19 di Desa Bhuana Jaya Kecamatan Tenggarong Seberang, selama 1(satu) bulan tepatnya di bulan Agustus. Kemudian setelah selesai KKN, pada bulan Oktober penulis melanjutkan Peraktek Kerja Nyata di Kantor Pertanahan, Kabupaten Kutai Barat.

Akhir kata penulis mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya atas terselesaikannya skripsi ini yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Antar Warga Masyarakat di Desa Bukit Jaya Km 27 Kelurahan Loa Ipuh Darat, Kabupaten Kutai Kartanegara”.