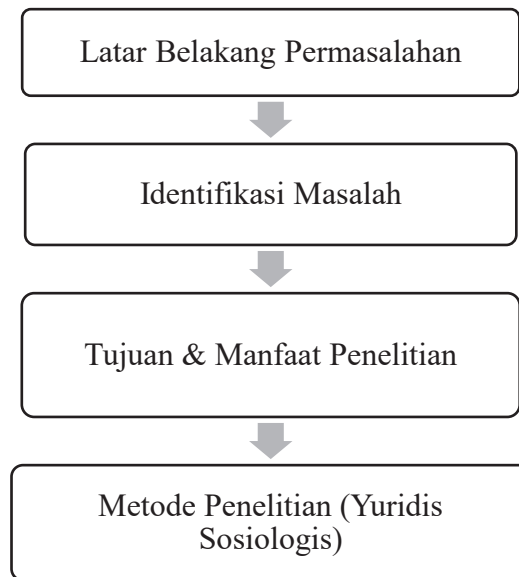


BAB I

PENDAHULUAN



Gambar 1.1 Alur Pemikiran Penelitian

A. Latar Belakang Permasalahan

Salah satu masalah kompleks yang paling penting di Indonesia adalah sengketa pertanahan. Karena menjadi sumber keadilan dan kemakmuran bagi masyarakat, pertanahan sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Indonesia memiliki hubungan abadi dengan tanahnya (Saim Aksinuddin, 2022). Kekayaan sumber daya alam tersebut menjadi ciri khas Indonesia. Sebagaimana yang sejalan dengan amanat konstitusi, yaitu Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang merumuskan tiga prinsip esensial yaitu (1) Sumber daya alam berupa bumi, air, dan kekayaan alam di dalamnya, (2) Wewenang negara untuk mengelola, (3) Tujuan penggunaan untuk kemakmuran rakyat yang optimal. Keberadaan tanah ini sangat penting bagi seluruh

lapisan masyarakat di negeri ini, seperti yang diatur di dalam Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yaitu, (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional (Dewi et al., 2024).

Namun kenyataan di lapangan sering kali bertentangan dengan prinsip ini, yang sering mengakibatkan terjadinya permasalahan sengketa terutama sengketa pertanahan, sehingga masyarakat seringkali merasa dikucilkan dan dirugikan. Sengketa pertanahan di Indonesia umumnya timbul akibat persoalan kepemilikan dan penguasaan tanah, seperti perebutan hak, penyerobotan, tumpang tindih sertifikat, serta penyalahgunaan wewenang dalam administrasi pertanahan (Saim Aksinuddin, 2022).

Oleh karena itu, dampak permasalahan lahan ini yang umum terjadi antara perusahaan swasta, pemerintah, dan komunitas tidak hanya mencerminkan konflik kepentingan masing-masing, tetapi juga menghambat proses tujuan pembangunan nasional yang berlandaskan terhadap Pancasila dan UUD 1945, di mana kepemilikan tanah menjadi salah satu faktor utama dalam menciptakan masyarakat yang sejahtera. Perselisihan terkait kepemilikan lahan, yang dikenal sebagai sengketa pertanahan, terdiri dari dua unsur, yaitu "lahan" dan "perselisihan". Dalam konteks konflik, sengketa pertanahan dapat digolongkan sebagai konflik yang sudah jelas atau konflik yang baru muncul. Dalam suatu perselisihan, pihak-pihak

yang terlibat telah teridentifikasi, menghadapi secara langsung perselisihan yang sedang berlangsung atau berlanjut, dan belum mencapai solusi yang memenuhi kebutuhan masing-masing pihak, sehingga mencapai titik buntu (Kurniati, 2016). Hal itu tampak dalam hubungan di antara mereka, menganalisis siapa yang terlibat dan alasannya merupakan aspek penting dalam menyelidiki konflik sistem kepemilikan lahan terutama pertanahan.

Dengan demikian, upaya mencari solusi yang efektif dan efisien untuk menyelesaikan konflik ini menjadi sangat penting. Salah satu solusi pendekatan yang dipilih adalah mediasi, yang dianggap sebagai alternatif yang lebih konstruktif dibandingkan dengan jalur formal melalui litigasi. Dilatar belakangi terhadap kurangnya pemahaman masyarakat mengenai proses penyelesaian sengketa tanah ini, terutama dalam penyelesaiannya di pengadilan, yang dimana banyak masyarakat yang merasa bingung, terpinggirkan dan juga perihal dalam biaya untuk proses penyelesaiannya.

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau mufakat dengan bantuan pihak ketiga yang tidak memiliki otoritas memutus. Ini dimulai dengan mencari dan mencapai kesepakatan pemecahan masalah dengan bantuan seseorang atau lebih yang bersifat netral dan hanya berfungsi sebagai fasilitator (Tanah et al., 2023). Pendekatan yang didasarkan pada kearifan lokal sangat membantu dalam mengurangi kemungkinan konflik lanjutan. Proses mediasi kekeluargaan memungkinkan diskusi terbuka yang berfokus pada pemulihan hubungan antar pihak. Prinsip musyawarah dan mufakat

menjadi landasan utama dalam mediasi, di mana para pihak diberi kesempatan untuk secara langsung menyampaikan perasaan, pandangan, dan harapan mereka.

Metode ini mengurangi keberpihakan, meningkatkan rasa saling pengertian, dan menciptakan ruang komunikasi yang lebih terbuka. Menciptakan suasana yang ramah dan penuh rasa hormat juga dibantu oleh mediator yang berasal dari tokoh masyarakat atau pemimpin adat. Mediator yang memiliki latar belakang budaya yang sama lebih mampu memahami dinamika hubungan sosial di komunitas tersebut. Ini membuatnya lebih mudah untuk mengarahkan para pihak menuju kesepakatan yang menguntungkan antara belah pihak (Muhamad et al., 2023).

Mediasi menurunkan beban pengadilan dan mendorong penyelesaian sengketa yang lebih adil yang berbasis pada kesepakatan *win-win solution*. Selama proses mediasi, masing-masing pihak memiliki kesempatan untuk bernegosiasi secara langsung dengan bantuan seorang mediator yang profesional dan netral. Mediasi memungkinkan para pihak mencapai kesepakatan yang mengakomodasi kepentingan masing-masing, berbeda dengan putusan pengadilan yang bersifat menang-kalah. Metode ini tidak hanya membuat solusi yang lebih fleksibel dan masuk akal, tetapi juga dapat mempertahankan hubungan yang baik antara pihak yang bersengketa terutama dalam kasus yang melibatkan hubungan keluarga, komunitas, atau bisnis (Ningsih et al., 2025). Inti dari mediasi bertujuan untuk membantu pihak-pihak yang berselisih mencapai perdamaian, yang seringkali sulit dicapai tanpa bantuan pihak ketiga yang netral. Mediator membantu para pihak memahami pentingnya penyelesaian damai dan mencegah konflik berkembang. Mediasi berusaha mencapai kesepakatan yang disukai oleh semua pihak melalui

musyawarah yang fleksibel. Mediasi berbeda dari konsiliasi karena mediator memberikan solusi berdasarkan informasi dari para pihak daripada hasil investigasi sendiri.

Indonesia memiliki berbagai hierarki peraturan hukum yang mengatur mengenai sengketa pertanahan, yang mencakup banyak aspek penting dalam penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah. Sebagai dasar utama, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 2, menetapkan bahwa negara memiliki kewenangan untuk menguasai bumi, air, dan ruang angkasa demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut menjadi landasan bagi pengaturan hak atas tanah serta mekanisme penyelesaian sengketa yang timbul di kemudian hari. Selanjutnya, prinsip-prinsip dalam UUPA tersebut diimplementasikan melalui berbagai peraturan pelaksana, antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang berfungsi memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah di Indonesia. Namun demikian, dalam praktiknya masih sering ditemukan kesalahan administrasi, tumpang tindih sertipikat, atau ketidaksesuaian data fisik dan yuridis, yang menjadi penyebab utama timbulnya sengketa pertanahan. Dalam konteks penyelesaian sengketa, sistem hukum Indonesia juga mengenal mekanisme penyelesaian di luar pengadilan (non-litigasi). Salah satu dasar hukumnya adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, khususnya Pasal 6, yang memberikan landasan yuridis

terhadap penggunaan mediasi sebagai sarana penyelesaian sengketa perdata, termasuk sengketa pertanahan.

Lebih lanjut, pengaturan yang lebih spesifik mengenai mediasi di bidang pertanahan dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, terutama Pasal 1 angka 5 dan Pasal 1 angka 11, yang menegaskan bahwa mediasi merupakan bagian integral dari upaya penyelesaian kasus pertanahan di lingkungan BPN. Dengan adanya regulasi tersebut, pelaksanaan mediasi di BPN memiliki dasar hukum yang kuat, bertujuan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan secara profesional, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, mediasi diartikan sebagai proses penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang netral untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan secara sukarela. Regulasi ini sekaligus memperbarui ketentuan sebelumnya dalam Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 dengan menekankan peran aktif mediator internal BPN, keharusan pencatatan hasil mediasi, serta prosedur administratif yang lebih terstruktur untuk menjamin transparansi dan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus

Pertanahan merupakan dasar hukum utama pelaksanaan mediasi di lingkungan BPN. Peraturan ini diterbitkan untuk memberikan pedoman yang seragam dalam menangani berbagai bentuk sengketa, konflik, dan perkara pertanahan, mulai dari tahap pengaduan hingga tindak lanjut hasil penyelesaian. Pasal 1 angka 5 mendefinisikan kasus pertanahan sebagai sengketa, konflik, atau perkara yang berkaitan dengan hak atas tanah. Selanjutnya, Pasal 1 angka 11 menegaskan bahwa mediasi merupakan salah satu metode penyelesaian kasus pertanahan di luar jalur litigasi. Permen ini menegaskan bahwa pelaksanaan mediasi dilakukan oleh pejabat BPN yang memiliki kompetensi di bidang pertanahan dan difasilitasi oleh Seksi Penanganan dan Pengendalian Sengketa (PPS).

Didalam Pasal 1 Ayat 11 Permen ATR/BPN No.21 Tahun 2020 menyatakan bahwa "Mediasi adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan" (PERMEN ATR/BPN 21 tahun 2020). Dalam rangka solusi penyelesaian sengketa tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), mediasi menjadi salah satu opsi di luar jalur pengadilan. Proses ini melibatkan seorang mediator netral yang bertindak sebagai fasilitator, membantu para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan melalui dialog dan negosiasi yang terstruktur.

Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa "Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah

Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden” (Mah et al., 2021). Dalam kenyataannya, proses mediasi dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) seringkali tidak transparan dan minim publikasi, baik dalam bentuk akses langsung maupun laporan tertulis. Akibatnya, sulit bagi masyarakat dan pemerintah pusat untuk mengevaluasi implementasi mediasi tersebut. Keterbatasan informasi ini menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana mediasi BPN mencapai tujuannya, tingkat profesionalisme petugas yang terlibat, serta upaya BPN dalam mengatasi hambatan dan menemukan solusi yang efektif.

Meskipun demikian, implementasi mediasi dalam menyelesaikan sengketa di BPN menunjukkan potensi besar dalam mengurangi beban pengadilan dan memberikan solusi yang lebih memuaskan bagi kedua belah pihak yang berselisih. Studi menunjukkan bahwa keberhasilan mediasi sangat tergantung pada kemampuan mediator untuk membangun kepercayaan dan komunikasi yang lebih efektif antara belah pihak yang bersengketa. Selain itu, dukungan dari pemerintah dan lembaga terkait juga memainkan peran penting dalam mendorong penggunaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa (Rahimah et al., 2024).

Dalam penyelesaian sengketa di BPN, mediasi menunjukkan hasil yang beragam. Di satu sisi, kita melihat contoh mediasi yang berhasil dalam kasus konflik tanah dan juga contoh mediasi yang tidak berhasil sehingga menjadi Deadlock, selanjutnya dua contoh kasus yang berhasil didapatkan di Kantor BPN/Kantah Kabupaten Bandung yang beralamat lengkap di Jalan Raya Soreang-Ciwidey Kilometer 19, Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, yaitu :

1. Mediasi Berhasil

- Nomer Perkara : (011/S.P/T&R/VII/2024)
- Kronologi :
 1. T selaku kuasa hukum BS menjelaskan kronologis singkat permasalahan pada mediasi I, II, III terkait penyelesaian masalah dan sengketa kepemilikan atas SHM No. IIXI/Desa C, terletak di Desa C Kecamatan CM Kabupaten BG bahwa awal mula permasalahan terjadi dikarenakan dari pemilik bidang tanah BS yang melihat bidang tanahnya yang kosong tiba-tiba terdapat bangunan permanen diatas bidang tanah SHM No. IIXI atas nama BS.
 2. Tanah yang bermasalah mempunyai luas $\pm$ IVIX m².
 3. Pemohon atas nama BS, Persil II.D.VIII. kahir IXVI, AJB No. IIIX/PPAT/Kec III I VXIV.
 4. Termohon atas nama WOZM, SHM VIVIX/C, Kecamatan CM, luas bidang tanah VII m² dari pengganti SHM No. IIXX/C.
 5. Setelah diukur secara kasar tanah tersebut hanya tersisa sekitar $\pm$ IIXV m².
 6. Kemudian kuasa hukum dari BS melakukan pengecekan Sertipikat ke B pada tahun XVIX, dan pengecekan kedua pada tahun XVII masih terdapat hasil yang sama/tidak berubah dengan luas sekitar $\pm$ IVIX m² dan bukti kepemilikan masih atas nama BS.
 7. Kuasa hukum juga melakukan pengecekan ke BH dengan hasil luas tetap IVIX m².

8. Pengecekan ketiga dilakukan di lokasi yang ternyata ada perbedaan dengan yang ada di peta.
 9. Permasalahan bagaimana dari pihak WOZM bisa mengklaim bahwa ada sebagian tanah miliknya diatas kepemilikan orang lain, kemudian atas dasar inilah kami selaku kuasa hukum dari BS menyurati dan meminta bantuan kepada B untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.
- Hasil Akhir :
 - 1) Telah dilaksanakan mediasi I, II, IIII dengan dihadiri para pihak terkait penyelesaian masalah dan sengketa kepemilikan atas SHM No IIXI/Desa C, kemudian dilakukan pemeriksaan lokasi objek tanah yang berlokasi di Jl. LM No. IVII/IIIII/Desa C Kecamatan CM Kabupaten BG.
 - 2) Berhasil dilakukan mediasi I, II, III dengan dihadiri oleh para pihak meskipun belum terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak.
 - 3) Berdasarkan pemeriksaan lokasi objek tanah atas SHM IIXI adalah benar terdapat bangunan permanen diatas objek bidang tanah SHM IIXI yang terindikasi tumpang tindih (overlapping) dengan SHM No. VIVIX/C milik WOZM.
 - 4) Bahwa akan dilaksanakan pemeriksaan lokasi objek tanah ke II dengan mengundang para pihak terkait permasalahan, guna diminta keterangan sebagai pihak yang berkepentingan dengan objek masalah dengan melibatkan petugas ukur untuk mengetahui pengukuran/pemetaan di lokasi objek tanah dan mendapatkan data akurat terkait tumpang tindih

objek bidang tanah atas SHM IIXI sementara Jadwal direncanakan pada bulan FR VIIIX.

2. Mediasi Deadlock

- Nomer Perkara : (932/14-300/VI/2024)
- Kronologi :
 1. Berdasarkan permohonan mediasi dari pemohon yang disampaikan melalui surat kronologis tanggal IVI M XVII perihal kronologis pengurusan sertipikat tanah di BG yang isinya menyampaikan kronologis permasalahan terkait SHM No. VIIIVX/CTM yang terletak di Blok Ny No. IVX Desa CTM Kecamatan CCK Kabupaten BG yang intinya menerangkan bahwa adanya laporan dari Sdri. HS tentang penemuan SHM No. VIIIVX /CTM atas nama W yang terletak di Kelurahan CTM Kecamatan CCK Kabupaten BG yang ditemukan oleh Sdri. HS di koper almarhum suaminya (Bapak HDS), namun ketika di cek di lokasi tersebut sudah mengalami pemekaran, menurut cerita warga setempat sudah terjadi transaksi atas tanah tersebut dari Sdr. DM selaku penjual kepada Sdr. AB selaku pembeli. Sehingga menimbulkan pertanyaan dari pihak pemohon adalah kenapa tanahnya bisa dijual sedangkan Sertipikatnya ada di saya, kemudian Sdr. DM mengaku bahwa Sertipikat yang ia miliki telah hilang, ia sempat melapor pada PR BG T, lalu kemudian memohon pada pihak B untuk dibuatkan Sertipikat pengganti.
 2. Bahwa berdasarkan keterangan HS ia memiliki Sertifikat tersebut.

- Hasil Akhir :

- 1) Berdasarkan keterangan Sdr. DM selaku pihak termohon yang hanya hadir dalam I kali mediasi pada mediasi I, bahwa objek permasalahan telah diterbitkan Sertifikat pengganti.
- 2) Bahwa pada mediasi II dan III pihak termohon tidak mau hadir dalam mediasi dan hanya pihak pemohon yaitu Sdri. HS yang hadir memberikan klarifikasi terkait permasalahan maka berdasarkan Peraturan N A/K No. VV tahun VVXX terkait penanganan dan resolusi perkara pertanahan, apabila pihak-pihak yang bersangkutan telah mendapatkan undangan resmi sebanyak tiga kali namun tidak memenuhi panggilan tersebut, maka mediasi dinyatakan gagal (Deadlock).
- 3) Bahwa objek permasalahan telah beralih kepada pihak lain.
- 4) Para pihak sepakat akan melaksanakan pembicaraan selanjutnya untuk penyelesaian permasalahan secara kekeluargaan.

Untuk menggambarkan urgensi penelitian ini secara konkret, terdapat dua contoh kasus nyata yang diatas, hasil pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang mencerminkan dinamika implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Contoh pertama adalah kasus mediasi dengan Nomor Perkara 011/S.P/T&R/VII/2024, yang melibatkan sengketa kepemilikan atas bidang tanah di Desa C, Kecamatan CM, Kabupaten Bandung. Sengketa ini bermula dari klaim tumpang tindih antara dua sertifikat, yaitu SHM No. IIXI milik BS dan SHM No.

VIVIX/C milik WOZM. Setelah dilaksanakan tiga kali sesi mediasi serta pemeriksaan lokasi objek tanah, ditemukan bahwa terdapat bangunan permanen di atas lahan yang terindikasi tumpang tindih. Meskipun belum mencapai kesepakatan akhir, proses mediasi ini menunjukkan adanya itikad baik dan komitmen dari para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan. Hal ini membuktikan bahwa mediasi di lingkungan Kantor Pertanahan dapat berfungsi sebagai sarana efektif dalam membangun komunikasi dan meredam konflik sebelum berlanjut ke jalur litigasi.

Sebaliknya, contoh kedua yaitu kasus mediasi dengan Nomor Perkara 932/14-300/VI/2024, menunjukkan dinamika berbeda. Sengketa ini berkaitan dengan kepemilikan ganda atas Sertipikat Hak Milik No. VIIIIX/CTM di Kecamatan CCK, Kabupaten Bandung. Dalam prosesnya, pihak termohon hanya menghadiri satu kali sesi mediasi dan tidak hadir pada dua sesi berikutnya, sehingga berdasarkan ketentuan peraturan, mediasi dinyatakan gagal (*deadlock*). Kasus ini menggambarkan bahwa kurangnya komitmen dan ketidakhadiran pihak yang bersengketa menjadi faktor utama yang menghambat keberhasilan mediasi.

Meskipun secara prosedural telah dilaksanakan sesuai Standar Operasional Prosedur (SOP), hasilnya tidak menghasilkan kesepakatan substantif antara para pihak. Kedua kasus tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara idealisme normatif peraturan dengan realitas sosiologis di lapangan. Pada satu sisi, mediasi dapat berjalan efektif secara prosedural ketika para pihak kooperatif; namun di sisi lain, efektivitas substantif mediasi sangat bergantung pada itikad baik, komitmen,

dan kehadiran para pihak dalam prosesnya. Oleh karena itu, penelitian ini penting untuk menganalisis lebih dalam bagaimana mekanisme dan dinamika implementasi mediasi dalam sengketa pertanahan ditinjau dari Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, serta faktor-faktor yang memengaruhi keberhasilannya di tingkat praktik.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dipilih sebagai tempat studi kasus karena memiliki banyak pengalaman dalam mediasi sengketa pertanahan, baik yang berakhir dengan kesepakatan maupun yang tidak. Untuk menganalisis implementasi mediasi secara asli di lapangan, data empiris dari kasus-kasus ini akan menjadi landasan utama. Data ini akan mencakup prosedur, masalah, dan komponen yang memengaruhi keberhasilan atau kegagalan. Selanjutnya, untuk menemukan kesesuaian atau perbedaan antara praktik dan undang-undang, hasil penelitian ini akan dibandingkan dengan kerangka normatif yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020. Oleh karena itu, studi kasus ini memberikan pemahaman mendalam tentang proses mediasi sengketa pertanahan dari sudut pandang teoritis dan praktis.

Berdasarkan implementasi nya terhadap penyelesaian sengketa tanah, mediasi adalah metode terbaik untuk menyelesaikan sengketa tanah karena efektif dalam penyelesaian sengketa tanah karena memungkinkan kedua belah pihak untuk mengungkapkan perasaan satu sama lain. Dengan melakukan mediasi, kedua belah pihak memiliki kesempatan untuk mengungkapkan pendapat mereka, yang menghasilkan perdamaian dan penyelesaian sengketa tanah (Sagoni et al., 2023).

Oleh karena itu, penelitian ini tidak hanya mengkaji prosedur mediasi secara normatif, tetapi juga menilai efektivitasnya secara substantif berdasarkan praktik lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. Penelitian ini juga berpusat pada upaya peningkatan pemahaman publik, khususnya mengenai implementasi mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Tujuannya adalah untuk mengkaji tantangan, peluang, dan tahapan implementasi mediasi, serta memastikan bahwa proses tersebut berjalan dengan cara yang tidak memihak dan terbuka, sejalan dengan kaidah-kaidah hukum dan keadilan yang berlaku.

Jadi, berdasarkan penjelasan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“ANALISIS IMPLEMENTASI MEDIASI DALAM SENGKETA PERTANAHAN DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 21 TAHUN 2020 TENTANG PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN”**.

B. Identifikasi Masalah

Setelah menguraikan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, maka pertanyaan penelitian yang akan dijawab adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme dan dinamika implementasi mediasi sengketa pertanahan, berdasarkan tinjauan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan?

2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi mediasi sengketa pertanahan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan utama dari penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan memahami mekanisme penyelesaian konflik pertanahan melalui jalur mediasi, dengan merujuk pada ketentuan yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
2. Untuk mengevaluasi dan mengukur tingkat keberhasilan implementasi mediasi dalam menangani dan menyelesaikan sengketa pertanahan.
3. Untuk mengidentifikasi dan menelaah faktor-faktor yang berperan dalam menentukan implementasi proses mediasi dalam konteks penanganan dan penyelesaian konflik pertanahan.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan atau manfaat dari penelitian ini secara ilmiah dan praktis adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Ilmiah

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangsih yang signifikan terhadap kajian literatur mengenai penyelesaian konflik agraria, serta memperdalam pemahaman teoritis tentang implementasi mediasi yang lebih efektif dalam konteks penyelesaian sengketa. Lebih

lanjut, hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi pada pengembangan kebijakan pertanahan yang lebih baik di Indonesia.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi sumber saran yang membangun bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pihak-pihak terkait lainnya, dalam rangka meningkatkan kualitas penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, dengan tujuan meningkatkan kualitas praktik mediasi. Dengan demikian, proses penyelesaian sengketa agraria dapat menjadi lebih efektif dan transparan, sehingga dapat dipahami secara luas oleh masyarakat. Hal ini diharapkan dapat berkontribusi pada terwujudnya kehidupan bernegara yang adil dan sejahtera.

E. Kerangka Pemikiran

Dalam Konstitusi Indonesia, tepatnya pada prinsip yang terdapat didalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menegaskan bahwa negara memiliki kendali atas bumi, air, dan seluruh kekayaan alamnya, dan bahwa mereka harus dimanfaatkan dengan cara yang paling menguntungkan bagi rakyatnya. Ketentuan ini menegaskan bahwa kekuasaan negara terhadap sumber daya alam, termasuk tanah, bertujuan untuk memaksimalkan manfaat bagi seluruh warga negara. Ini menggarisbawahi prinsip bahwa sumber daya alam bukanlah properti eksklusif individu atau kelompok tertentu, melainkan aset bersama yang pengelolaannya harus berorientasi pada kepentingan seluruh lapisan masyarakat.

1. Teori Negara Hukum

Menurut Mochtar Kusumaatmadja (1995), negara hukum kesejahteraan bermakna gabungan konsep negara hukum dengan negara kesejahteraan. Negara hukum yang dinyatakan Burkems memegang segala bentuk pelaksanaan kekuasaan dan berfungsi sebagai landasan kekuasaan. Tanggung jawab utama pemerintah adalah menjaga keamanan dan ketertiban masyarakat. Kegagalan konsep negara hukum klasik maupun sosialis terlihat dalam rupa kesejahteraan lahir kepada masyarakat (Puspa Kusumojati et al., 2021).

Berikut adalah makna utama dari inti alinea keempat Pembukaan UUD 1945, yang merangkum empat pertanggung-jawaban utama Negara Republik Indonesia terhadap rakyatnya :

- 1) Negara berkewajiban untuk memberikan perlindungan kepada seluruh warga negara Indonesia (fungsi perlindungan).
- 2) Negara bertanggung jawab untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyatnya (fungsi kesejahteraan).
- 3) Negara memiliki kewajiban untuk mencerdaskan kehidupan bangsa (fungsi pendidikan).
- 4) Negara berkewajiban untuk menciptakan suasana kehidupan bernegara dan bermasyarakat yang damai, baik di dalam maupun di luar negeri (fungsi perdamaian).

Dalam rangka merealisasikan ketentuan dari Pasal 33 Ayat 3, Mahkamah Konstitusi telah melakukan penafsiran didalam putusan tentang

wewenang negara untuk menguasai pertanahan di Indonesia. Kewenangan menguasai oleh negara adalah sebagai berikut: (Fuady Munir, 2023).

1. Negara membuat kebijakan (*beleid*) atas tanah.
2. Negara membuat pengaturan (*regelen daad*).
3. Negara melaksanakan pengurusan (*bestuur daad*).
4. Negara melakukan pengelolaan (*beheer daad*).
5. Negara melakukan tindakan pengawasan (*toezicht houden daad*).

Berdasar Pasal 2 UUPA dan Penjelasan Umum II/2 UUPA, arti kata "dikuasai" oleh negara tidak bermaksud untuk "dimiliki", tetapi adalah hak yang diberi kewenangan ke negara untuk mengatur tiga hal, yaitu: (Kurniati, 2016).

- 1) Menentukan dan mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

Hak negara berasal daripada hak penguasaan negara, yaitu hak untuk membuat peraturan, bukan hak untuk menggunakan tanah secara fisik seperti yang dimiliki oleh orang lain. Tidak seperti domein negara Hindia Belanda, di mana negara memiliki peran sebagai pemilik tanah. Dalam hukum perdata dalam konteks ini, istilah wewenang disamakan

dengan kemampuan atau *bevoedgeid*.

Dengan demikian, dengan penafsiran terhadap wewenang menguasai oleh negara atas tanah sebagaimana yang ditafsirkan oleh Mahkamah Konstitusi Indonesia, negara tidak mempunyai kewenangan untuk “memiliki” tanah-tanah, sebagaimana yang dimiliki oleh pemerintah jajahan Belanda terhadap tanah-tanah di Indonesia tempo dulu yang dikenal dengan Teori Domein negara itu (*domein verklaring*). Menurut Teori Domein ini, yang di zaman penjajahan Belanda tempo hari, dimulai dengan ketentuan tentang *domein verklaring* itu bahwa seluruh tanah di zaman Hindia Belanda, yang tidak dapat dibuktikan dengan hak tertentu, secara hukum dianggap tanah yang dimiliki oleh negara (Fuady Munir, 2023).

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tahun 2020 Pasal 1 ayat (2), mendefinisikan sengketa pertanahan sebagai perselisihan tanah antara individu, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Dengan kata lain, hanya dua pihak atau lebih yang mengklaim memiliki tanah yang sama yang disebut "tanah sengketa" dapat terlibat dalam sengketa ini (Dewi et al., 2024).

Dalam kebanyakan kasus, sumber masalah sengketa pertanahan dapat berasal dari hal-hal berikut :

1. Perselisihan kepentingan, yang terjadi karena kompetisi antara kepentingan, baik yang substansial (misalnya, hak atas sumber daya agraria, termasuk tanah), prosedural, maupun psikologis.

2. Perselisihan yang berakar pada struktur, yang terjadi karena pola interaksi yang tidak sehat, ketidakseimbangan dalam penguasaan atau distribusi sumber daya, perbedaan kekuatan otoritas, dan kendala geografis, fisik, atau lingkungan yang menghambat upaya untuk mencapai tujuan yang diinginkan.
3. Perselisihan karena perbedaan nilai, yang terjadi karena perbedaan standar yang digunakan untuk menilai ide atau perilaku, gaya hidup, ideologi, agama atau kepercayaan.
4. Perselisihan hubungan, yang terjadi karena emosi yang berlebihan, persepsi yang salah, komunikasi yang tidak efektif atau salah, dan perilaku yang tidak baik kembali.
5. Perselisihan data, yang terjadi karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang tidak akurat, atau perbedaan pendapat tentang hal-hal tertentu yang tidak sesuai dengan kenyataan.

Oleh karena itu, pemerintah perlu mengembangkan mekanisme penanganan dan alternatif penyelesaian yang transparan dan adil yang mengintegrasikan manfaat ekonomi, sosial, lingkungan dan pembangunan di masyarakat untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Penerapan konsep Negara Hukum, Kepastian Hukum, dan Hukum Kemanfaatan dalam praktik hukum membawa dampak yang signifikan terhadap dinamika sosial masyarakat, terutama dalam konteks penyelesaian konflik dan pembangunan yang berkelanjutan. Ketiga

konsep ini menyediakan kerangka kerja teoretis yang menyeluruh untuk menganalisis dan mengatasi berbagai masalah hukum yang kompleks.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum, menurut Sudikno Mertokusumo, adalah jaminan bahwa hukum dilaksanakan, bahwa orang yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya, dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum dan keadilan terkait, tetapi keduanya tidak sama (Susanti, 2024). Oleh karena itu, diperlukan pemahaman yang mendalam tentang jenis mediasi apa yang tepat untuk menyelesaikan sengketa pertanahan dengan cara yang aman dan efektif (Paramartha, 2018).

Teori Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*) menekankan bahwa hukum harus jelas, tegas, stabil, dan dapat diprediksi sehingga setiap orang tahu hak dan kewajibannya serta akibat hukum dari perbuatannya. Salah satu tujuan utama kepastian hukum adalah untuk mempertahankan keteraturan sosial dan melindungi hak-hak dasar warga negara dari tindakan sewenang-wenang. Menurut Van Apeldoorn, kepastian hukum memiliki dua aspek: dapat ditentukan oleh hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Ini berarti bahwa pihak yang mencari keadilan ingin tahu apa yang menjadi hukum dalam suatu hal sebelum memulai perkara, dan mereka mencari perlindungan untuk para pencari keadilan (Mario Julyano et al., 2019).

Kepastian hukum sangat penting dalam proses mediasi sengketa pertanahan dan haruslah sesuai dengan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 yang mengatur prosedur mediasi. Hasil dari proses mediasi harus menjelaskan status hukum tanah yang disengketakan sehingga tidak ada sengketa lagi di kemudian hari. Penelitian ini akan melihat sejauh mana penerapan mediasi di BPN dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang bersengketa.

3. Teori Hukum Kemanfaatan

Teori Hukum Kemanfaatan, atau sering disebut sebagai Utilitarianisme Hukum, berpendapat bahwa hukum harus digunakan untuk mencapai tujuan yang memberikan manfaat atau keuntungan sebesar mungkin bagi sebanyak mungkin orang. Keuntungan ini mencakup hal-hal seperti efisiensi, efektivitas, dan hasil yang menguntungkan bagi masyarakat secara keseluruhan.

Pendekatan normatif-positivistik dalam penyelesaian sengketa pertanahan seringkali tidak cukup untuk menjelaskan dan menyelesaikan konflik yang kompleks dan berlarut-larut. (Sholahudin, 2017). Oleh karena itu, penting untuk mempertimbangkan perspektif yang lebih luas, seperti teori utilitarianisme atau kemanfaatan hukum. Teori ini berpendapat bahwa hukum seharusnya membuat orang yang mengejar keadilan hukum bahagia dan berfungsi sebagai solusi untuk setiap situasi penegakan hukum (Abd. Rahman Saleh & Imam Fawaid, 2023). Dalam

praktik hukum, kemanfaatan sebagai tujuan hukum menjadi keyakinan, di mana Bentham berpendapat bahwa kemanfaatan, kebahagiaan, dan kesenangan adalah dimensi pengujian untuk mengevaluasi produk hukum (Pratiwi et al., 2022). Oleh karena itu, penggunaan mediasi dalam sengketa pertanahan harus dievaluasi dari sudut pandang legal formal, serta dari sudut pandang kemampuannya untuk mencapai solusi yang paling menguntungkan bagi masyarakat secara keseluruhan, serta bagi pihak-pihak yang bersengketa. Metode ini relevan untuk memahami masalah konflik agraria secara menyeluruh agar masyarakat dapat mencapai penyelesaian yang lebih adil (Sholahudin, 2017).

Prinsip kemanfaatan dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi mendorong tercapainya kesepakatan yang bukan hanya formal, tetapi juga memberikan solusi yang efektif (dalam waktu dan biaya) dan mampu memulihkan hubungan antara para pihak. Diharapkan bahwa mediasi yang efektif memiliki banyak efek positif, termasuk mengurangi konflik sosial, meningkatkan produktivitas lahan, dan menciptakan rasa aman di masyarakat. Studi ini akan menyelidiki berbagai cara di mana penerapan mediasi di BPN dapat bermanfaat bagi semua pihak yang terlibat dalam sengketa.

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian, "metode" berarti metode yang digunakan untuk melakukan penelitian. Selain itu, "metode" juga dapat berarti cara peneliti mengumpulkan datanya (Firmansyah, 2022). Metode penelitian merupakan

instrumen utama yang memungkinkan peneliti untuk memecahkan permasalahan atau menjawab pertanyaan dalam ranah ilmu pengetahuan, sehingga tujuan utamanya adalah mengembangkan teori dan memperdalam pemahaman terhadap fenomena yang diteliti. Untuk mengeksplorasi masalah secara menyeluruh, penelitian ini menggunakan metode hukum yuridis-sosiologis, sebuah proses transformatif yang menggunakan data kualitatif, dengan menekankan hubungan antara norma hukum tertulis dan realitas sosial yang terjadi di lapangan.

Pilihan metode ini didasarkan pada kenyataan bahwa penelitian hukum normatif-dogmatik dan empirik-kuantitatif cenderung menyederhanakan berbagai aspek realitas hukum yang kompleks, mengabaikan aspek nilai dan moralitas kemanusiaan. Problem hukum saat ini menunjukkan bahwa perubahan diperlukan dan, tentu saja, memperhatikan masyarakat yang tidak mampu. Menurut Peter Mahmud Marzuki (2005:60-61), paradigma positivisme membatasi penelitian hukum dan terbatas pada studi hukum yang sempit. Oleh karena itu, metodologi komprehensif penelitian hukum memungkinkan integrasi berbagai pendekatan, seperti analisis normatif dan analisis sosial, sehingga peneliti dapat menggunakan metode apa pun yang mereka anggap sesuai untuk penelitian mereka daripada bergantung pada satu pendekatan (Anthon F. Susanto, 2017).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, serta peraturan dan dokumen hukum yang berkaitan dengan implementasi mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan, dipelajari dalam penelitian ini dengan cara yuridis sosiologis. Metode sosiologis didukung oleh

pendekatan ini. Studi lapangan membantu memahami dan menganalisis praktik implementasi di lapangan.

1. Spesifikasi Penelitian

Pendekatan deskriptif digunakan dalam penelitian ini untuk memberikan gambaran yang akurat, aktual, dan relevan tentang fenomena yang diteliti. Pendekatan ini berfokus pada membuat uraian, penggambaran, atau penyajian terstruktur, faktual, dan tepat tentang fakta, karakteristik, dan hubungan antara fenomena tersebut. yang menjadi objek kajian. Oleh karena itu manfaat utamanya didalam penelitian ini yang fokus utama nya adalah implementasi mediasi didalam penanganan dan penyelesaian kasus tanah, bisa untuk menemukan suatu hasil fakta menarik yang kompleks di lapangan.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan yuridis-sosiologis, yaitu pendekatan yang tidak hanya menganalisis peraturan hukum secara normatif, tetapi juga menelusuri penerapannya dalam praktik sosial. Fokus utama pendekatan ini adalah untuk memahami sejauh mana peraturan hukum, khususnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 diimplementasikan dalam proses mediasi sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. Fokus utama metode ini adalah menyelidiki aspek hukum yang berkaitan dengan fenomena tersebut, termasuk asas-asas hukum yang mendasarinya. Pemilihan metode ini dikarenakan fokus penelitiannya adalah menganalisis implementasi mediasi dalam penyelesaian sengketa

pertanahan berdasarkan regulasi aturan yang berlaku. Peneliti dapat menggunakan pendekatan yuridis untuk mengkaji dan menyelidiki bagaimana norma hukum mengatur proses mediasi dan bagaimana aturan-aturan tersebut diterapkan dalam praktik.

3. Tahap Penelitian

Selama tahap penelitian, penulis melakukan banyak rangkaian. Asas-asas hukum, sistematika hukum, dan sinkronisasi hukum adalah subjek penelitian ini (Rahmah, 2019). Untuk tahapan nya adalah sebagai berikut :

a. Tahap persiapan

Pada fase ini, peneliti merumuskan kerangka proposal penelitian mencakup penyusunan rencana penelitian dan penentuan lokasi penelitian, perolehan izin dari instansi terkait, khususnya BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, pemilihan dan penggunaan informan, penyiapan perangkat penelitian, serta pelaksanaan studi pustaka (*library research*) seperti berikut:

- 1) Bahan Hukum Primer yang terdiri dari beberapa peraturan-peraturan yang berlaku seperti berikut:
 - a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
 - b) Regulasi/Peraturan yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dengan nomor 21 tahun 2020, yang mengatur tentang prosedur penanganan dan penyelesaian permasalahan pertanahan.

- c) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, yang mengatur tentang prinsip dasar hukum agrarian/UUPA.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang berkaitan dengan proses pendaftaran tanah.
 - e) Undang-undang nomor 30 tahun 1999, yang mengatur tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
 - f) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 yang mengatur tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
 - g) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
 - h) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (2020) tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional.
 - i) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, bahan hukum sekunder yang digunakan termasuk literatur akademik dan jurnal yang terkait dengan topik penelitian ini, serta bahan non-hukum yang relevan (Alimuddin, 2021).

- 3) Bahan Hukum Tersier, dalam hal ini menjadi pelengkap dari sumber-sumber hukum sekunder, seperti, ensiklopedia, situs online, kamus hukum, dan lain sebagainya.

b. Tahap Penelitian

Didalam tahap penelitian ini, dilakukan dengan studi lapangan (*Field Research*) yang bisa dilakukan melalui metode (wawancara) untuk melengkapi dari penelitian kepustakaan, data sekunder dan juga mengumpulkan informasi dan temuan dari penelitian, sehingga bisa mendapatkan sumber informasi tambahan yang lebih akurat terhadap fakta di masyarakat.

4. Teknik Pengumpul Data

Teknik pengumpul data, yang merupakan referensi penulis, dibagi menjadi dua bagian :

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan mengumpulkan informasi dengan membaca bahan hukum, terutama yang berkaitan dengan proses mediasi (Firmansyah, 2022). Metode pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan dan metode pengolahan data melalui penyuntingan, interpretasi, dan sistematisasi. Analisis data dari sumber pertama langsung dilakukan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang proses yang terjadi (Burlian, 2016). Dalam hal ini pengumpulan data-data sekunder.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Dalam penelitian ini, wawancara adalah teknik pengumpulan data utama. Ini dipilih karena dianggap paling efektif untuk mengumpulkan informasi dari narasumber. Dalam penelitian ini, wawancara setengah-terstruktur digunakan untuk memungkinkan narasumber untuk mengungkapkan pendapat dan pengalaman mereka sendiri. Pemandu wawancara adalah daftar pertanyaan. Pertanyaan tambahan dapat diajukan segera setelah narasumber mengungkapkan pendapat atau kisah yang menarik untuk mendapatkan data lebih lanjut (Nurdiani, 2014). Ini dapat dicapai dengan melakukan observasi langsung ke instansi yang relevan, seperti Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Bandung.

5. Alat Pengumpul Data

Peralatan yang akan digunakan dalam penelitian studi kepustakaan dan penelitian lapangan untuk mengumpulkan data, terbagi menjadi dua yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Data dikumpulkan dari berbagai sumber kepustakaan dalam penelitian kualitatif ini. Data tersebut kemudian diklasifikasikan menggunakan kerangka survei, dilanjutkan dengan analisis mendalam melalui pengolahan dan kutipan referensi. Hasil penelitian disajikan dalam bentuk informasi komprehensif yang diabstraksikan dan diinterpretasikan untuk menghasilkan temuan dan kesimpulan yang kuat. Didalam hal ini berdasarkan

pengumpulan data melalui analisis dokumen, peraturan hukum, dan literatur terkait. Dengan menyelidiki dan mencatat untuk dianalisis dan dipahami dasar hukum dan praktik mediasi berdasarkan sumber yang ada.

b. Studi Lapangan

- 1) Melakukan wawancara terstruktur dan mendapatkan informasi detail dan mendalam untuk dikumpulkan sebagai bahan analisis.
- 2) Peralatan perekam dibutuhkan apabila dirasa kurang dan kesulitan dalam mencatat informasi yang lebih mendalam dari narasumber.

6. Analisis Data

Didalam menganalisis implementasi mediasi dalam perselisihan tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis dan deskriptif, yang menekankan pada hasil penelitian lapangan (empiris) melalui wawancara dan observasi, untuk melihat kesesuaian antara norma hukum dan praktik di lapangan.

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, dengan menggunakan pendekatan yuridis-sosiologis yang menekankan hubungan antara norma hukum dan kenyataan sosial di lapangan. Proses analisis dilakukan secara berkelanjutan sejak pengumpulan data hingga

tahap penarikan kesimpulan. Tahapan analisis mengikuti model Miles dan Huberman (1994) yang meliputi:

1. Reduksi Data, yaitu proses menyeleksi, memfokuskan, dan menyederhanakan data hasil wawancara dan observasi agar sesuai dengan fokus penelitian mengenai implementasi mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan.
2. Penyajian Data, yaitu menyusun hasil temuan dalam bentuk uraian naratif, tabel, atau skema yang menggambarkan mekanisme pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.
3. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi, yaitu tahap menginterpretasikan makna dari data yang telah disusun untuk menemukan pola, hubungan sebab akibat, dan kesesuaian antara teori, peraturan, serta praktik mediasi di lapangan.

Pendekatan ini memungkinkan peneliti memperoleh pemahaman yang komprehensif terhadap efektivitas mediasi baik secara prosedural maupun substantif, serta menemukan faktor-faktor yang memengaruhi keberhasilan implementasinya di lapangan.

Seiring dengan gagasan *consilience* penelitian hukum, berbagai teknik juga relevan untuk analisis data. Metode ini memungkinkan analisis yang beranekaragam di antara berbagai penelitian. Ini mengatasi kesulitan yang terkait dengan penggunaan pilihan data yang beragam dengan cakupan yang luas (Anthon F. Susanto, 2017). Analisis ini berfokus pada kecocokan antara ketentuan peraturan dan praktik mediasi lapangan serta menemukan

faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan atau kegagalan mediasi. Informasi yang diperoleh dari literatur, wawancara, observasi, dan studi dokumentasi akan dijelaskan secara sistematis untuk menentukan sejauh mana peraturan telah diterapkan dan dampaknya terhadap resolusi konflik lahan. Diharapkan penelitian ini akan memberikan saran tentang cara meningkatkan kualitas mediasi dalam penyelesaian konflik pertanahan. Secara umum paradigma interaksi dinamis antara data, teori, dan gagasan adalah dasar analisis kualitatif, dengan penyesuaian teori dan konsep secara terus menerus berdasarkan data yang diperoleh. Pendekatan ini diharapkan dapat memberikan rangkuman terhadap tema-tema utama yang dibahas dalam penelitian ini.

7. Lokasi Penelitian

Lokasi untuk studi penelitian akan dilaksanakan pada dua lokasi yaitu:

a. Kepustakaan

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jalan Lengkong dalam Nomor 17, Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40251.

b. Instansi

- 1) ATR / BPN Kantah Kabupaten Bandung, Jalan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Bandung, Pamekaran, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat 40912.