

HALAMAN JUDUL

**PENGUNAAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN AJB NO. 30 TAHUN 1994 DENGAN
SERTIPKAT HM NO. 1447 TAHUN 2018
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LEBAK)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh:

AKMAL IBNU LINGGOTU
NIT. 21303623

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2025

ABSTRAC

This research is motivated by the existence of a land dispute problem in Cipanas Village, Cipanas District, Lebak Regency between Siti Supiah and Totong Khomarudin. In this case, it was based on an objection from Siti Supiah based on the Deed of Sale and Purchase Number 30 of 1994 against the Certificate of Ownership Number 1447 of 2018 issued through the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL). The objection problem is that the AJB of 300 m² is included in the SHM of 819m². To resolve this problem, there is an alternative solution through mediation. The purpose of this study is to find out the following things: (1) To find out the factors causing the dispute between Siti Supiah and Totong Khomarudin (2) To find out the implementation of the process of handling and resolving the dispute between Siti Supiah and Totong Khomarudin (3) To find out the results and solutions provided by the Lebak Regency Land Office through mediation in resolving the land ownership dispute between Siti Supiah and Totong Khomarudin.

The research method used by the researcher in this study is the empirical legal research method with a descriptive approach. This research was conducted by collecting data, reducing data and analyzing data and providing conclusions. The data sources in this study are primary data and secondary data. Data collection techniques are interviews and document studies.

The results of the research conducted by the researcher on the minutes of the meeting documents and the interviews with officials/staff at the Land Office of Lebak Regency related to mediation. The conclusions in this research are as follows: (1) The factors causing the dispute are the failure to pay for the land based on the Sale and Purchase Agreement (AJB) included in the certificate, which leads to objections regarding the issuance of the Land Ownership Certificate (SHM). (2) The process of handling and resolving disputes through mediation at the Land Office of Lebak Regency refers to the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 21 of 2020 concerning Handling and Resolution of Land Cases Article 6. (3) The solution provided by the Land Office of Lebak Regency is in the form of a Peace Deed made in the presence of and by the head of the Land Office of Lebak Regency. The content of the Peace Deed states that Totong Khomarudin, as the right holder based on SHM No. 1447/Cipanas/2018, is willing to relinquish part of the ownership rights of Siti Supiah.

Keywords: Mediation, Land Dispute, Land Office

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
MOTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
INTISARI	xii
<i>ABSTRAC</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Penelitian Terdahulu	8
B. Kerangka Teoritis	12
C. Kerangka Pemikiran	25
BAB III METODE PENELITIAN	27
A. Format Penelitian	27
B. Subjek dan Objek Penelitian	28
C. Lokasi Penelitian	28
D. Penentuan Informan	28
E. Definisi Operasional	29
F. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	29
G. Teknik Analisis Data	35
H. Jadwal Penelitian	37
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	38
A. Gambaran Umum Kabupaten Lebak	38
B. Gambaran Umum Desa Cipanas	40
C. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak	41
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	45
A. Faktor Penyebab Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah	45
B. Proses Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi	51
C. Hasil dan Solusi Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah ..	71
BAB VI PENUTUP	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran	82

DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN.....	90

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memegang peranan yang penting dalam kehidupan manusia. Pentingnya tanah tidak bisa diabaikan, sehingga setiap individu berusaha untuk memperoleh hak atas tanah tersebut. Keberadaan tanah tidak hanya sekadar memenuhi kebutuhan tempat tinggal tetapi juga merupakan faktor penting yang mendukung perkembangan berbagai aspek kehidupan manusia termasuk sosial dan ekonomi (Ramadhani, 2021). Dalam hal ini penguasaan tanah dapat dipahami dalam dua konteks yaitu fisik dan yuridis serta mencakup aspek perdata dan publik. Penguasaan dalam konteks yuridis merujuk pada penguasaan yang didasarkan pada hak-hak yang diakui dan dilindungi oleh hukum yang pada umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik (Sam dkk., 2020). Sedangkan pemilikan tanah menunjukkan penguasaan tanah yang dilakukan secara efektif. Hal ini menerangkan bahwa pemilikan tanah adalah suatu penguasaan tanah yang dikuasai secara efektif. Pendaftaran tanah merupakan syarat penting dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, kepemilikan, serta penggunaan tanah, termasuk dalam upaya mengatasi berbagai permasalahan yang berkaitan dengan pertanahan (Manthovani dan Istiqomah, 2017).

Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah di setiap daerah merupakan tanggung jawab besar bagi pemerintah atau instansi yang berwenang. Karena masyarakat berhak mendapatkan informasi mengenai pentingnya memiliki surat tanda bukti kepemilikan tanah (sertipikat) serta memahami proses pendaftaran tanah hingga selesai baik secara sporadik maupun sistematis (Mohammad dkk., 2018). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 33 ayat (3) bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Oleh karena itu, tanah dan sertipikasi tanah menjadi sangat krusial, mengingat jumlah dan luas tanah yang dikuasai oleh negara bersifat tetap sementara pertumbuhan penduduk terus meningkat dengan Jaminan kepastian hukum yang ingin dicapai melalui pendaftaran tanah mencakup kepastian mengenai status hak yang terdaftar, kepastian mengenai subjek hak, serta kepastian mengenai objek hak (Mujiburohman, 2018). Permasalahan yang muncul di Indonesia mencakup kepastian hukum terkait kepemilikan tanah dan prosedur pendaftaran tanah yang sering kali menimbulkan masalah. Salah satu isu yang sering terjadi adalah adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah yang secara tidak langsung berkaitan dengan prosedur pendaftaran tanah. Hal ini berakibat pada kurangnya kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah di Indonesia (Sudiro dan Putra, 2020). Indonesia banyak ditemui dan sering terjadi berbagai permasalahan akan tanah menjadi sengketa yang diperdebatkan oleh beberapa pihak yang berkaitan.

Salah satu masalah utama yang menyebabkan sengketa tanah adalah sistem publikasi negatif yang cenderung positif dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Ini berarti bahwa negara tidak memberikan jaminan atas keakuratan data yang terdapat dalam sertipikat tanah, meskipun tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik (Wulansari dkk., 2025). Munculnya berbagai masalah terkait tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan, dan kepemilikan tanah di negara kita masih belum teratur dan terarah. Banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dengan berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya (Onny dan Chandra, 2020). Sengketa pertanahan bersifat multi dimensional yang tidak bisa dipahami hanya sebagai persoalan agraria. Karena itu usaha pencegahan, penanganan, dan penyelesaian sengketa harus memperhitungkan berbagai aspek, baik hukum maupun non-hukum (Prawira dkk., 2020). Masalah dalam sektor pertanahan dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling terkait dan kompleks.

Faktor yang mempengaruhi terjadinya sengketa di bidang pertanahan, antara lain terjadi penyerobotan atas bidang tanah, perselisihan batas bidang tanah, perselisihan antar ahli waris terhadap bidang tanah, terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah, munculnya sertifikat ganda pada satu bidang tanah dan banyak faktor lain yang memicu terjadinya sengketa di bidang pertanahan (Mardalena, 2022). Beberapa faktor yang memicu terjadinya sengketa tanah meliputi pengaduan dari salah satu pihak, baik individu maupun badan hukum, yang menyampaikan keberatan dan tuntutan terkait hak serta kepemilikan tanah pihak tersebut berharap untuk memperoleh penyelesaian yang adil tanpa adanya keberpihakan (Bangkalan dan Kudus, 2021). Maka pemahaman mengenai akar sengketa, faktor pendukung dan pencetusnya sangat dibutuhkan agar dapat merumuskan strategi dan solusinya (Dewi dkk., 2024). Oleh karena itu diperlukan suatu alternatif untuk menanggulangi sengketa pertanahan (Boboy, 2020).

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan pada Pasal 1 butir (2) menyatakan Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan dua proses. Proses penyelesaian sengketa melalui litigasi didalam pengadilan dan diluar pengadilan atau disebut non litigasi. (Muhamad dkk., 2023). Sebaliknya melalui proses diluar pengadilan atau non litigasi yang menghasilkan kesepakatan bersama “*Win-Win Solution*” dihindari dari kelambatan proses penyelesaian yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif menyelesaikan komprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik (Permono dkk., 2019). Proses penyelesaian sengketa melalui Lembaga non pengadilan salah satunya dapat menghemat biaya melainkan dalam proses pengadilan atau yang disebut litigasi.

Penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat dilakukan melalui mediasi yang merupakan suatu proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Proses ini melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral yang dikenal sebagai mediator. Mediator berperan dalam membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama melalui komunikasi dan negosiasi yang terstruktur dan terukur (Rahimah dkk., 2021). Beberapa permasalahan tanah, bisa diselesaikan dengan baik oleh Kantor Badan Pertanahan melalui mediasi. Mediasi adalah salah satu bagian dari alternatif penyelesaian sengketa (APS) disamping negosiasi arbitrase dan pengadilan (Panggabean, 2019).

Mediasi memungkinkan penyelesaian yang cepat menghemat waktu dan tentu saja mengurangi biaya pengadilan yang mahal. Hasil dari mediasi adalah kesepakatan bersama antara para pihak yang bersengketa yang dimediasi oleh mediator, yang tentu saja akan sangat bermanfaat jika dilakukan dengan benar (Wijiatmawati, 2014). Adanya pelaksanaan mediasi yang dilakukan dapat dijadikan sebagai upaya dalam bentuk perdamaian. Dalam proses mediasi kedua pihak memiliki kebebasan untuk mengungkapkan perasaan mereka satu sama lain, sehingga peluang untuk mencapai perdamaian menjadi lebih besar. Dengan demikian penyelesaian sengketa tanah dapat tercapai karena masing-masing pihak memiliki kesempatan untuk menyampaikan pendapat baik yang mereka rasakan maupun yang mereka harapkan (Sagoni dkk., 2023). Pelaksanaan hasil mediasi sebaiknya bergantung pada itikad baik dari kedua belah pihak dalam menyelesaikan permasalahan. Namun terlepas dari itikad baik tersebut keputusan mediasi yang dicapai bersama akan memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat jika pertama dapat didaftarkan di Pengadilan Negeri setempat (Nasir, 2013). Dengan adanya alternatif penyelesaian sengketa pertanahan berupa mediasi keuntungan bagi para pihak untuk menggunakan sebaik baiknya alternatif tersebut tanpa melalui jalur litigasi.

Adapun sengketa pertanahan yang diselesaikan melalui jalur non litigasi atau mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak yang dijadikan dalam pokok bahasan permasalahan oleh peneliti adanya salah satu kasus sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah pada tahun 2024 di daerah Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Lebak Pada Kasus Siti Supiah selaku pemohon berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 30/CIPANAS/1994 nama Siti Supiah selaku pembeli yang diperoleh dari Kiok Saputra seluas 300 m² terletak di Desa Cipanas, Kecamatan Cipanas Kabupaten Lebak yang dibuat dihadapan/dan oleh Widjayadikusumah, Selaku PPATS di wilayah Cipanas Selaku termohon berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1447/CIPANAS atas nama Totong Komarudin, Surat Ukur Nomor 1030/CIPANAS/2018 Tanggal 11 Oktober 2018, Seluas 819 m² terletak di Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Lebak terbit melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018. Pemohon Siti Supiah keberatan terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1447/CIPANAS bahwa terindikasi adanya surat pernyataan pengakuan hak atas sebidang tanah tanggal 14 Oktober 2023, terindikasi adanya surat pernyataan perjanjian pembayaran atas sebidang tanah pada tanggal 14 Oktober 2023 (pembayaran belum dilaksanakan). Penguasaan Kepemilikan Tanah Penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1447/CIPANAS atas nama Totong Komarudin Sebagian Luas 300 m². Berdasarkan kasus yang peneliti uraikan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“Penggunaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan AJB No. 30 Tahun 1994 Dengan Sertipikat HM No. 1447 Tahun 2018 Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak”**

B. Rumusan Masalah

Banyaknya kasus sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak peneliti mengambil salah kasus yang sedang berjalan pada tahun 2024 diambil dalam pokok bahasan dari permasalahan antara Siti Supiah dan Totong Khomarudin di Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Lebak. Banyak juga masyarakat berpikiran bahwa dengan mengurus masalah ke Pengadilan Negeri memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Sehingga aspek yang diteliti oleh peneliti berupa penyelesaian kasus sengketa pertanahan melalui jalur non litigasi yaitu mediasi. Untuk itu, peneliti akan merumuskan beberapa pertanyaan untuk memperjelas masalah dan alur pikir peneliti.

1. Apa faktor penyebab sengketa kepemilikan hak atas tanah antara Siti Supiah dan Totong Khomarudin di Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Lebak?
2. Bagaimana proses penanganan dan penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah antara Siti Supiah dan Totong Khomarudin melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak?
3. Bagaimana hasil dan solusi yang diberikan Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak dalam penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah antara Siti Supiah dan Totong Khomarudin melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian:
 - a. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah antara Siti Supiah dan Totong Khomarudin di Desa Cipanas Kecamatan Cipanas Kabupaten Lebak.
 - b. Untuk mengetahui tahapan penanganan dan penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah antara Siti Supiah dan Totong

Khomarudin melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak.

- c. Untuk mengetahui hasil dan solusi yang diberikan Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak dalam penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah antara Siti Supiah dan Totong Khomarudin melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak.

2. Manfaat dan kegunaan dari penelitian:

- a. Secara akademis, penulisan secara teoritis diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan kajian bagi peneliti selanjutnya terhadap masalah yang menjadi fokus penelitian dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang pertanahan mengenai penggunaan mediasi dalam penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah.
- b. Secara praktis, diharapkan dapat memberikan masukan, bahan evaluasi, serta informasi bagi Kantor Pertanahan dalam penggunaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak.
- c. Secara sosial, diharapkan bagi penelitian ini dapat memberikan informasi, gambaran serta pandangan kepada peneliti selanjutnya terhadap masalah di bidang pertanahan mengenai penggunaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dalam Penggunaan Mediasi pada Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah antara Siti Supiah dan Totong Khomarudin Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak dapat disimpulkan bahwa:

1. Faktor penyebab sengketa tanah antara Siti Supiah dan Totong Khomarudin, sengketa ini bermula dari klaim kepemilikan tanah seluas 300 m² yang sah secara hukum milik Siti Supiah, berdasarkan AJB Nomor 30/Cipanas/1994. Tanah ini awalnya merupakan bagian dari kepemilikan Kiok Saputra yang kemudian dijual kepada beberapa pihak, termasuk Siti Supiah. Komplikasi muncul ketika SHM Nomor 1447/Cipanas atas nama Totong Khomarudin terbit melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada tahun 2018. SHM ini mencakup sebagian tanah seluas 300 m² yang sudah menjadi hak milik Siti Supiah berdasarkan AJB Nomor 30/Cipanas/2018. Totong Khomarudin telah mengakui kepemilikan Siti Supiah atas tanah tersebut dan telah menyepakati pembayaran sebesar 90 Juta Rupiah pembayaran ini belum terlaksana. Totong Khomarudin yang memperoleh tanah warisan dari Alm. Toto (Ayah dari Totong Khomarudin) yang merupakan saudara kandung Siti Supiah. Tanah yang dimiliki oleh Totong Khomarudin secara fisik tidak mencakup tanah dari Siti Supiah yang diperoleh dari Kiok Saputra. Akibatnya, Siti Supiah merasa dirugikan dan telah mengajukan permohonan pembatalan SHM atas nama Totong Khomarudin ke Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak dan menempuh jalur Mediasi.
2. Proses Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan tahapan dari mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak merujuk pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala

Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berawal dari masuknya pengaduan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak, pemohon melengkapi berkas dokumen pendukung, pengolongan kasus, pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, mediasi, gelar akhir, penyelesaian kasus akhir. Pada kasus Siti Supiah dan Totong Khomarudin semua tahapan berhasil dilaksanakan serta mendapatkan kesepakatan bersama.

3. Hasil dan solusi yang diberikan pada kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah antara Siti Supiah dan Totong Khomarudin berupa Akta Perdamaian yang dibuat di hadapan/dan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak yang disepakati bersama oleh masing-masing Pihak. Isi Akta Perdamaian adalah pelepasan sebagian hak atas tanah yang masuk ke dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1447/Cipanas/2018 tercatat atas nama Totong Khomarudin seluas 819 m². Kesepakatan yang dilepaskan sesuai dengan penunjukan batas kembali oleh Siti Supiah dan Totong Khomarudin berdasarkan kondisi fisik lapangan. Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak, memberikan solusi kepada Siti Supiah dan Totong Khomarudin agar kedua belah pihak yang bersengketa (objek dan subjek) harapannya bersama-sama mengajukan Akta Perdamaian ke Pengadilan Negeri setempat. Untuk menguatkan Akta Perdamaian menjadi Putusan Pengadilan.

B. Saran

1. Untuk mencegah timbulnya Gugatan dikemudian hari antara kedua belah pihak yang bersengketa (subjek dan objek), disarankan agar Akta Perdamaian yang telah disepakati tidak berhenti ditahap kesepakatan. Tujuannya adalah agar Akta Perdamaian tersebut dapat dituangkan ke dalam Putusan Pengadilan. Dengan demikian, Akta Perdamaian akan memperoleh kekuatan hukum tetap (inkrah).
2. Peningkatan Sumber Daya Manusia (SDM) di Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak, khususnya pada Seksi 5 Pengendalian dan Penanganan Sengketa, menjadi krusial mengingat tingginya volume agenda sengketa. Penambahan (SDM) ini bertujuan untuk memastikan penyelesaian pekerjaan yang efektif dan efisien di Seksi 5 tersebut. Selain itu, untuk memimpin jalannya mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak, Kepala Seksi dan Koordinator Substansi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa disarankan memiliki sertifikasi mediator.

DAFTAR PUSTAKA

- Afifuddin, M., & Made Saihu. (2024). Pengolahan Data. *Jurnal Ilmiah Sain dan Teknologi*, 2, 163–175.
- Agustina, L. (2025). Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi Perbandingan Efektivitas Penyelesaian Sengketa Antara Jalur Litigasi Dengan Penyelesaian Melalui Jalur Non Litigasi. *Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 46–53.
- Aidi, Z. (2022). Mediasi Elektronik Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri Pada Era Pandemi Covid-19. *Jurnal Hukum Magnum Opus*, 5, 133–146.
- Annastasyia Mukrimah Yusuf, Ma'ruf Hafidz, H. K. (2024). Peran Kementerian Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan sengketa Pertanahan Melalui Mediasi. *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 5(1), 260–275.
- Ardani, M. N. (2019). Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum. *Gema Keadilan*, 6(3), 268–286. <https://doi.org/10.14710/gk.2019.6659>
- Ardiansyah, Risnita, & Jailani, M. S. (2023). Teknik Pengumpulan Data Dan Instrumen Penelitian Ilmiah Pendidikan Pada Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif. *Jurnal IHSAN: Jurnal Pendidikan Islam*, 1(2), 1–9. <https://doi.org/10.61104/ihsan.v1i2.57>
- Arung Labi, J. M., Susyanti Nur, S., & Lahae, K. (2021). Analisis Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Tongkonan. *Mulawarman Law Review*, 6(32), 15–31. <https://doi.org/10.30872/mulrev.v6i1.525>
- Arwana, Y. C., & Arifin, R. (2019). Jalur Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia. *Jambura Law Review*, 1(2), 212–236. <https://doi.org/10.33756/jalrev.v1i2.2399>
- Ashadi, Hafidz, M., & Rahman, S. (2021). Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui. *Journal of Lex Generalis (JLS)*, 2(9), 2590–2602. <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/2590-2602/729>
- Asiva Noor Rachmayani. (2015). Peran Mediasi Sebagai Salah Satu Solusi Alternatif Penyelesaian Sengketa. *Jurnal Ilmu Syariah*, 3, 6.
- Asril, J. (2018). Peranan Lembaga Arbitrase Dalam Penyelesaian Sengketa Dagang Nasional Dan Internasional. *Jurnal Ilmiah MEA*, 2(2), 218. <http://www.journal.stiemb.ac.id/index.php/mea/article/view/674>
- Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. A. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum

- kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 197–210.
<https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>
- Avivah, L. N., Wulan, D., & Andari, T. (2022). Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertipikat Tanah. *Jurnal Tunas Agraria*, 5(September), 197–210.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Lebak, D. A. 2024. (2019). Badan Pusat Statistik Kabupaten Lebak. *Lebakkab.Bps.Go.Id*.
<https://lebakkab.bps.go.id/publication/2019/08/16/4d2bf2a0481ab88bffffa1408/kabupaten-lebak-dalam-angka-2019.html>
- Bangkalan, S. A., & Kudus, I. (2021). Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam*, 12, 51–72.
- Benuf, K., Azhar, M., Badan, S., Hukum, K., Hukum, F., Diponegoro, U., Hukum, P., & Kontemporer, M. (2020). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan*, 7, 20–33.
- Bintang S, A. M., Amaliya, L., Ixal, D. S., Ardiansyah, M. A., & Yusuf Suroso, Z. (2024). Peran Mediasi dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan: Studi Kasus di Desa Sumberjaya Kecamatan Tempuran Kabupaten Karawang. *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga*, 6(2), 2113–2129.
<https://doi.org/10.47467/as.v6i2.6947>
- Boboy, J. T. B., Santoso, B., & Irawati, I. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin. *Notarius*, 13(2), 803–818.
<https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31168>
- Cahyaningtyas, K. (2023). Kajian Hukum Terkait Penyelesaian Terbitnya Sertipikat Tanpa Sepengetahuan Pihak Yang Menguasai Tanah. *Jurnal Hukum*, 1(1), 1–14.
- Cristina, M. (2019). Persengketaan-Persengketaan Tanah di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 7(3), 72–79.
- Dapar, R. (2018). Kepastian Hukum Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Privatum*, VI(10), 25–32.
- Dewi, N. N., & Setiasih, H. (2024). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 14(1), 67–86.
<https://doi.org/10.55499/dekrit.v14n1.256>

- Farahdillah, P., Siti, D., Marpaung, H., & Karawang, U. S. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi. *Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 9(1), 381–395.
- Hansen, S. (2020). Investigasi Teknik Wawancara dalam Penelitian Kualitatif Manajemen Konstruksi. *Jurnal Teknik Sipil*, 27(3), 283. <https://doi.org/10.5614/jts.2020.27.3.10>
- Hartana, & Darmika, P. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10(3), 327–334. <https://www.andrianfebrianto.com/2019/10/sengketa->
- Hasanah, H. N., & Dr. Rizka, S.Ag., M. H. (2023). Pelaksanaan Program Transformasi Digital Mengenai Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Surakarta. *Universitas Muhamadiyah Surakarta*, 3, 1–16.
- Irawansah, D., Jufrin, & Sukirman. (2023). Penggunaan Mediasi Penyelesaian Sengketa Perdata Pertanahan Oleh Pemerintah Desa. *SEWAGATI: Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat*, 2(2), 75–89. <https://doi.org/10.61461/sjpm.v2i2.28>
- Khotimah, K., & Ula, D. M. (2023). Strategi Komunikasi Negosiasi Pengusaha Untuk Mencapai Kesepakatan Bisnis. *Jurnal Ilmu Sosial*, 01(11), 40–50.
- Malahati, F., B, A. U., Jannati, P., Qathrunnada, Q., & Shaleh, S. (2023). Kualitatif: Memahami Karakteristik Penelitian Sebagai Metodologi. *Jurnal Pendidikan Dasar*, 11(2), 341–348. <https://doi.org/10.46368/jpd.v11i2.902>
- Manthovani, R., & Istiqomah, I. (2017). Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2(2), 23. <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>
- Mardalena, E. (2022). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kepahiang Perspektif Hukum Islam. *Qiyas : Jurnal Hukum Islam dan Peradilan*, 7(2), 126–131. <https://doi.org/10.29300/qys.v7i2.8210>
- Martono, Hendra Sudrajat, Ardiansyah, Saskia Dwi Anggraini, Nurul Magfira, Anisa Pratiwi, Anugrah, M. F. A. (2024). Penyuluhan Hukum Sengketa Tanah di Kelurahan Paria Kab. Wajo. *Journal of Society Service*, 1(2), 16–22.
- Masriani, Y. T. (2022). Pentingnya Kepemilikan Sertipikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak. *Jurnal USM Law Review*, 5(2), 539–552.

- Mohammad, Nayoan, K. (2018). Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Manado. *Jurnal Eksekutif*, 1(1), 1–11. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/jurnaleksekutif/article/view/21106/20817>
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press.
- Muhamad, A., Sinaulan, R. L., & Khalimi, K. (2023). Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 2(11), 4667–4676. <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i11.1778>
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Jurnal Tunas Agraria*, 6954(April).
- Muljono, B. E. (2016). melalui pendekatan kualitatif, sedangkan untuk mendukung penelitian dilakukan observasi dan wawancara. Bahan utama dari penelitian ini adalah data kepustakaan dan data empiris yang. *Universitas Islam Lamongan*, 20–27.
- Nasir, M. (2013). Analisis Hukum Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kota Gorontalo. *Jurnal Hukum*, 384–397.
- Ningrum, H. R. S. (2014). Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2), 219. <https://doi.org/10.26532/jph.v1i2.1481>
- Nuna, M., Ahmad, I., Bilondatu, A., & Kodai, D. A. (2021). Esensi Penyelesaian Sengketa Perdata melalui Mediasi Non litigasi. *Journal of Judicial Review*, 23(June), 85–96.
- Nurasa, A., & Mujiburohman, D. A. (2020). Pemeliharaan data pendaftaran tanah. In *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah* (hal. 126 hlm). STPN Press.
- Onny, R., & Chandra, F. (2020). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut PP.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal ilmiah ilmu hukum*, 26(24), 358–371.
- Panggabean, H. (2019). Tinjauan Hukum Atas Mediasi Dalam Sengketa Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara. *Jurnal Rectum*, 1(2), 188–196.
- Permono, & Rosmidah. (2019). Penerapan Tehnik Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kabupaten Muaro Jambi. *Jurnal Inovatif*, XII(II), 111–131.
- Prawira, S. S., Fahmal, A. M., & Yunus, A. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi: Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng. *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 1(1), 20–41. <https://doi.org/10.52103/jlp.v1i1.23>

- Rahimah, A., Mustaqim, R. A., & Fithria, N. (2021). Efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di badan pertanahan nasional kota banda aceh. *Fakultas Syariah dan Hukum UIN*, 20, 1–21.
- Rahmawati, N. (2022). Pendaftaran Tanah Berbasis Desa Lengkap. *Jurnal Tunas Agraria*, 5(2).
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *Jurnal bundamedia grup*, 2(1), 31–40.
- Rizky Fadilla, A., & Ayu Wulandari, P. (2023). Literature Review Analisis Data Kualitatif: Tahap Pengumpulan Data. *Mitita Jurnal Penelitian*, 1(No 3), 34–46.
- Rosiana, & Junaidi. (2022). Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi. *Jurnal Rechten : Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia*, 4(2), 32–40. <https://doi.org/10.52005/rechten.v4i2.101>
- Sahnan, Arba, M., & Wira Pria Suhartana, L. (2019). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 7(3), 436–450. <https://doi.org/10.29303/ius.v7i3.714>
- Sam, I. M., Setiowati, S., & Riyadi, R. (2020). Analisis Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah di Sempadan Pantai di Kelurahan Bintarore. *Tunas Agraria*, 3(2), 122–139. <https://doi.org/10.31292/jta.v3i2.112>
- Sarjita. (2019). Strategi Mengelola Konflik Pertanahan. In *Mimbar Hukum* (Vol. 1, Nomor 1, hal. 82). https://stpn.ac.id/288/1/Sarjita_Mimbar_Hukum.pdf
- Simeon, F. C., & Wibowo, D. P. (2020). Idealisasi Sifat Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 3(28), 253–265.
- Sudiro, A. A., & Putra, A. P. (2020). Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Pendaftaran Tanah dan Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Di Daftarkan. *Jurnal Ilmu Hukum*, V(1), 22–28.
- Sulaeman Sagoni, Rahmi, S. H. (2023). Efektivitas Hukum Terhadap Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kelurahan Cina, Kecamatan Pammana, Kabupaten Wajo. *Journal of Law*, 2(1), 79–90.
- Sumarna, D., & Kadriah, A. (2023). Penelitian Kualitatif Terhadap Hukum Empiris. *Jurnal Serambi Hukum*, 16(02), 101–113.

- Tampil, K. F., Lumintang, D. W., & Soeikromo, D. (2009). *Sengketa Tanah Warisan Menurut Hukum Perdata*.
- Taolin, F. T., Mujiburohman, D. A., Widarbo, K., Tinggi, S., & Nasional, P. (2024). Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Tunas Agraria*, 7(January), 68–85.
- Usman, A. H., Hukum, D. F., Palembang, U. M., Jenderal, J., & Yani, A. (2020). Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, 1(September 1960), 60–76.
- Wijiatmawati, N. K. (2014). Kekuatan Hukum Dari Hasil Mediasi Di Pengadilan. *Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 3–4.
- Wulansari, H., Junarto, R., & Mujiburohman, D. A. (2021). Mewujudkan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif. *Riau Law Journal*, 5(1), 61–74. <https://rlj.ejournal.unri.ac.id>
- Yuliasuti, E., Sholahuddin, H., & Liarasari, L. D. (2022). Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi (Studi Kasus Nomor Surat Undangan Mediasi 405 / Und- Nasional Kota Blitar). *Yustiabellen*, 8, 86–96.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 16 Tahun 2025 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri
Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang
Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994 Tentang
Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur tentang Hak Pengelolaan,
Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan
Secara Elektronik

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasioanal
Nomor 15 Tahun 2024 tentang Pencegahan Kasus Pertanahan