

**IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN AKIBAT  
WANPRESTASI MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA  
YOGYAKARTA PADA TAHUN 2022-2023**



**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**SITI IQSOBAYANI PUTRI YULIANI  
NIM. 21103040112**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**  
**DOSEN PEMBIMBING:**  
**ISWANTORO, S.H., M.H.**  
**NIP. 19661010 199202 1 001**

**PRODI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2024**

## ABSTRAK

Penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi dapat dilakukan melalui 2 jalur yaitu jalur litigasi dan non litigasi. Seiring berjalananya waktu, masyarakat mulai menyadari bahwa terdapat banyak kekurangan dalam penyelesaian sengketa secara litigasi sehingga dibutuhkan alternatif penyelesaian sengketa pertanahan lain salah satunya adalah mediasi yang dilakukan di kantor pertanahan setempat. Adapun tipologi sengketa pertanahan di antaranya berupa sengketa pemilikan dan penguasaan, prosedur letak, batas, dan luas, sengketa waris, putusan pengadilan. Implementasi penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berkaitan dengan hal tersebut penulis merumuskan masalah yaitu: bagaimanakah penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta pada Tahun 2022-2023, serta bagaimana kepastian hukum para pihak yang bersengketa dalam penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan yuridis-empiris. Metode pengumpulan data dengan memperoleh dari wawancara dan dokumentasi. Sedangkan metode analisis data yang digunakan adalah kualitatif dengan analisis penelitian menggunakan metode penalaran induktif sehingga dapat ditarik kesimpulan dengan mengaitkan antara data dan fakta temuan dengan teori-teori yang bersifat umum, dalam hal ini adalah penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta pada tahun 2022-2023 dan kemudian menganalisisnya menggunakan tiga kerangka teori yakni teori kepastian hukum dan teori penyelesaian sengketa untuk mendapatkan kesimpulan yang benar dan akurat.

Adapun hasil penelitian ini bahwa, Pertama penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi pada tahun 2022-2023 penanganannya sama seperti penyelesaian sengketa pertanahan lainnya yaitu dengan melalui mediasi yang terdiri dari beberapa tahap yaitu tahap pra mediasi, mediasi, dan paska mediasi. Kedua, penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi tersebut telah memenuhi kepastian hukum bagi para pihak. Kepastian hukum dapat dilihat dari penerapan peraturan atau hukum yang berfungsi sebagai dasar untuk melaksanakan mediasi dalam hal ini Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

**Kata Kunci:** *Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Wanprestasi, Mediasi, Kantor Pertanahan, Keadilan, Kepastian Hukum.*

## ABSTRACT

*Settlement of land disputes due to wanpretasi can be done through 2 channels, namely litigation and non-litigation channels. Over time, people began to realize that there were many shortcomings in litigation dispute resolution so that alternative land dispute resolution was needed, one of which was mediation conducted at the local land office. The typology of land disputes includes ownership and control disputes, location, boundary and area procedures, inheritance disputes, court decisions. The implementation of land dispute resolution due to default through mediation at the Yogyakarta City Land Office is based on Regulation of the Minister of ATR / Head of BPN Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases. In this regard, the author formulates the problem, namely: how is the settlement of land disputes due to default through mediation at the Yogyakarta City Land Office in 2022-2023, and how is the legal certainty of the parties to the dispute in the settlement of land disputes due to default through mediation at the Yogyakarta City Land Office.*

*This type of research is field research with a juridical-empirical approach. The data collection method is obtained from interviews and documentation. While the data analysis method used is qualitative with research analysis using the inductive reasoning method so that conclusions can be drawn by linking the data and facts found with general theories, in this case the settlement of land disputes due to default through mediation at the Yogyakarta City Land Office in 2022-2023 and then analyzing it using three theoretical frameworks, namely the theory of legal certainty and the theory of dispute resolution to get the correct and accurate conclusion.*

*The results of this study are that, First, the settlement of land disputes due to default in 2022-2023 is handled the same as the settlement of other land disputes, namely through mediation which consists of several stages, namely pre-mediation, mediation, and post-mediation stages. Second, the settlement of land disputes due to default through mediation has fulfilled legal certainty for the parties. Legal certainty can be seen from the application of regulations or laws that serve as the basis for carrying out mediation in this case Regulation of the Minister of ATR / KBPN No. 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases.*

**Keywords:** *Land Dispute Resolution, Default, Mediation, Land Office, Justice, Legal Certainty.*

## HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

### SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Surat Persetujuan Skripsi

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

*Assalamualaikum wr.wb.*

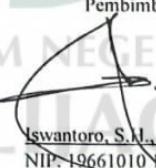
Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka saya selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudari:

Nama : Siti Iqsobayani Putri Yuliani  
NIM : 21103040112  
Judul Skripsi : Implementasi Penyelesaian Sengketa Pertanahan Akibat Wanprestasi Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta pada Tahun 2022-2023

Sudah dapat diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan/Program Studi Ilmu Hukum (IH) UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam bidang sosial.

Dengan ini saya mengharap agar skripsi tersebut di atas dapat segera dimunaqosahkan. Atas perhatiannya saya ucapkan terimakasih.

Yogyakarta, 09 Desember 2024  
Pembimbing,

  
Iswantoro, S.I., M.H.

NIP. 196610101992021001

## HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-1344/Un.02/DS/PP.00.9/12/2024

Tugas Akhir dengan judul : IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN AKIBAT WANPRESTASI MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA PADA TAHUN 2022-2023

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : SITI IQSOBAYANI PUTRI YULIANI  
Nomor Induk Mahasiswa : 21103040112  
Telah diujikan pada : Rabu, 11 Desember 2024  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

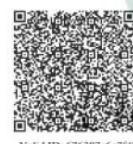
#### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Iswantoro, S.H., M.H.  
SIGNED

Valid ID: 67644226d8c38



Pengaji I

Surur Roiqoh, M.H.  
SIGNED



Pengaji II

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 6763998406bdc



Yogyakarta, 11 Desember 2024

UIN Sunan Kalijaga

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.  
SIGNED

Valid ID: 6764dc6c7c376

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

### SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siti Iqsobayani Putri Yuliani  
NIM : 21103040112  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi saya yang berjudul “IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN AKIBAT WANPRESTASI MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA PADA TAHUN 2022-2023” adalah hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penyusun tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis orang lain, kecuali bagian-bagian tertentu yang penyusun ambil sebagai acuan.

Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penyusun.

Yogyakarta, 09 Desember 2024

Yang menyatakan,

  
Siti Iqsobayani Putri Yuliani  
NIM 21103040112

**MOTTO**

*“Selain usaha, perlu ada Do’ a karena  
Do’ a tanpa usaha itu bohong dan  
usaha tanpa Do’ a itu sombong”*



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan memanjatkan puji syukur atas kehadirat Allah SWT, skripsi ini penulis  
persesembahkan kepada:

Kedua orang tua tercinta, Ayahanda Moh. Sobir dan Ibunda Roziqoh yang selalu  
mendukung, mendidik, serta memberikan do'a tiada henti.

Kakak kandungku, Muh. Rifqi Iqsobayadinur, S.H.,M.Kn.

Keluarga besarku, sahabatku, dan teman-temanku yang selalu memberikan do'a,  
nasihat, menemani dan mendukung penulis serta tempat berbagi ilmu.

Almamaterku, Prodi Ilmu Hukum 2021.

Kampus tercinta UIN Sunan Kalijaga.



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

لَحْمَدُ اللَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، وَبِهِ نَسْتَعِينُ عَلَى أُمُورِ الدُّنْيَا وَالدِّينِ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْمُرْسَلِينَ  
وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ، أَمَّا بَعْدُ

Segala Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmatNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Implementasi Penyelesaian Sengketa Pertanahan Akibat Wanprestasi Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Pada Tahun 2022-2023”** sebagai syarat mendapatkan gelar sarjana. Shalawat serta salam semoga selamanya tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai pembawa rahmat bagi seluruh alam.

Segala upaya untuk menjadikan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan sesuai dengan standar penulisan karya ilmiah lainnya, meskipun demikian sangat jauh dikatakan sempurna. Penulis berharap, semoga skripsi ini memiliki nilai manfaat luas bukan hanya bagi penulis, melainkan bagi seluruh pembaca. Saran dan kritik yang bersifat membangun merupakan harapan dari penulis untuk memperbaiki skripsinya menjadi lebih baik. Adapun terselesaiannya penulisan skripsi ini tentu bukan atas usaha penulis semata, melainkan atas bantuan dan dukungan dari pihak lain. Oleh sebab itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang dengan ikhlas membantu penulis dalam penulisan skripsi ini, terutama kepada:

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D.
2. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag
3. Wakil Dekan III Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Dr. Saifuddin, S.H.I., MSI.
4. Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga sekaligus Dosen Pendamping Akademik yang senantiasa memberikan arahan dan dukungan kepada penulis dalam melaksanakan pembelajaran di program studi Ilmu Hukum dengan tulus dan Ikhlas membekali dan membimbing penulis dalam memperoleh ilmu pengetahuan, semoga Ibu selalu diberikan kesehatan serta ilmu yang Ibu berikan menjadi pahala yang tidak pernah putus.
5. Bapak Syaifulahil Maslul, M.H. selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
6. Bapak Iswantoro, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang senantiasa memberikan arahan, masukan, dukungan dan bimbingan dengan ikhlas kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

7. Seluruh dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan bagi penulis selama menempuh pendidikan sarjana.
8. Staf pengajar dan seluruh pegawai Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga yang turut membantu dalam proses penyelesaian penyusunan skripsi ini.
9. Keluargaku tercinta Ayah Moh. Sobir dan Ibu Roziqoh atas do'a, cinta, kasih sayang, dukungan dan nasehat yang tak pernah putus, serta kakak kandungku tersayang Muh. Rifqi Iqsobayadinur, S.H.,M.Kn. yang telah memberikan motivasi kepada penulis sehingga penulis dapat terus berjuang dalam menggapai cita-cita.
10. Sahabatku Mely Noviyanti yang selalu setia memberikan dukungan dan menemani perjalanan perkuliahan penulis.
11. Sahabatku Esty dan Ica yang selalu memberikan dukungan walaupun dari jauh, semoga pertemanan ini akan selalu terjaga di mana pun kita berada.
12. Teman-teman group Surga Firdaus (Mely, Audina, Arsel) yang telah memberikan dukungan dan menemani penulis di saat senang maupun sedih. Semoga pertemanan kita abadi, selamanya.
13. Pimpinan dan Koordiv KPK periode tahun 2023-2024 (Adnan, Haqiqi, Dimas, Ikhsan, Mely, Dalpin, dan Arsel) yang telah membersamai

penulis berproses dalam organisasi dan telah menjadi tempat untuk berbagi ilmu pengetahuan.

14. Keluarga Besar Komunitas Pemerhati Konstitusi (KPK), yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terimakasih telah menemani penulis dalam berproses, berkompetisi dan mendapatkan juara serta pengalaman yang luar biasa. Penulis berharap, semoga KPK selalu jaya, menjadi rumah ternyaman untuk belajar, dan terus mengharumkan nama kampus. Salam Konstitusi!
15. Teman-temanku group Tugas Sidang (Audina, Amel, Aurel, Auliza, Aldi, Brian, Giyas, Nugi, Vito) atas segala dukungannya untuk penulis selama perkuliahan, semoga kita kompak terus dan suatu saat bisa reuni dengan versi sudah sukses di jalan masing-masing, aamiin.
16. Teman-temanku satu Angkatan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga serta kakak, adik kelasku yang telah memberikan dukungan, bantuan, dan informasi mengenai perkuliahan.
17. Bapak Satria Eri Wibowo, S.ST., M.M. selaku KASI Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Ibu Nely selaku staf Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, yang telah meluangkan waktu dan memberikan ilmu untuk ulasan penelitian yang penulis laksanakan.
18. Cast Clash Of Champions by Ruangguru (Kevin, Sandy, Maxwell, Axel, Yesaya, Brian, Kadit, Xaviera, Shakira, Najwa, dan masih banyak lainnya) yang telah memberikan motivasi luar biasa kepada penulis

untuk tetap berusaha menggapai cita-cita, tidak takut bermimpi, dan belajar dengan maksimal.

19. Kepada seluruh pihak yang ikut andil dalam kelancaran penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa tulisan ini jauh dari sempurna sehingga dengan senang hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat membawa manfaat bagi banyak orang. Aamiin.

Yogyakarta, 09 Desember 2024

Siti Iqsobayani Putri Yuliani  
NIM. 21103040112



## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
D. Telaah Pustaka.....	8
E. Kerangka Teori.....	11
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Pembahasan .....	15
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KEPASTIAN HUKUM DAN PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI MEDIASI .....</b>	<b>17</b>
A. Teori Kepastian Hukum.....	17
B. Teori Penyelesaian Sengketa .....	18
<b>BAB III SENGKETA PERTANAHAN, WANPRESTASI, DAN MEDIASI..</b>	<b>24</b>
A. Sengketa Pertanahan .....	24
1. Pengertian Sengketa .....	24
2. Sengketa Pertanahan.....	25
3. Macam-macam Sengketa Pertanahan.....	25
B. Wanprestasi .....	30
1. Pengertian Wanprestasi.....	30
2. Bentuk Wanprestasi .....	31
3. Akibat Hukum Adanya Wanprestasi.....	31

C. Mediasi.....	33
1. Pengertian Mediasi .....	33
2. Data-data tentang Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta .....	36
<b>BAB IV PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN AKIBAT WANPRESTASI MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA .....</b>	<b>39</b>
A. Analisis Penyelesaian Sengketa Pertanahan Akibat Wanprestasi Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta .....	39
B. Analisis Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Akibat Wanprestasi Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta..	53
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>61</b>
A. Kesimpulan .....	61
B. Saran.....	62
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>63</b>
1. Peraturan Perundang-undangan dan Peraturan Hukum Lain .....	63
2. Buku .....	63
3. Jurnal .....	64
4. Skripsi dan Tesis.....	66
5. Lain-lain .....	68
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>I</b>



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara dengan sumber daya alam yang melimpah sehingga menjadikan Indonesia sebagai negara agraris.<sup>1</sup> Kekayaan alam dan lahan tanah pertanian yang subur menjadikan mata pencaharian mayoritas masyarakatnya berasal dari bidang pertanian. Selain untuk pertanian, tanah memiliki berbagai fungsi diantaranya seperti mendirikan bangunan, bercocok tanam, membuat jalan raya, industri dan lain sebagainya. Nilai ekonomis tanah dari waktu ke waktu semakin tinggi karena pertambahan jumlah penduduk yang meningkat sementara ketersediaan tanah tetap. Keadaan ini menyebabkan penggunaan tanah semakin bersaing karena tanah merupakan area multi kegiatan dan multi manfaat yang akan menentukan tingkat persaingan dan nilai tanah sehingga sering menjadi objek tindak pidana atau perbuatan melawan hukum.

Untuk memperoleh atau memiliki tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli tanah. Jual beli sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1458 KUH Perdata, mempunyai pengertian sebuah kesepakatan yang terjadi antara seorang penjual dan pembeli pada suatu barang dan harga.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Qurrotu Ayun, Shidiq Kurniawan dan Wahyu Adhi Saputro, “Perkembangan Konversi Lahan Pertanian di Bagian Negara Agraris,” *VIGOR: Jurnal Pertanian Tropika dan Subtropika*, Vol. 5:2 (2020), hlm. 38.

<sup>2</sup> R. Sabrina Dhea B, “Penyelesaian Sengketa Mengenai Adanya Sertifikat Ganda Terhadap Hak Milik Atas Tanah pada Kasus yang Terjadi di Kabupaten Pemalang”, *Skripsi* Universitas Atma Jaya Yogyakarta (2021), hlm. 4.

Sedangkan, pengertian jual beli tanah secara adat adalah perbuatan pemindahan hak atas tanah yang sifatnya terang dan tunai. Terang yang dimaksud adalah harus dilakukan dihadapan kepala adat sedangkan tunai berarti bahwa pembayaran harganya harus dilakukan pada waktu yang bersamaan.<sup>3</sup>

Praktik jual beli tanah merupakan salah satu jenis perikatan yang pada umumnya melibatkan notaris atau pejabat yang berwenang. Pada perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang biasanya berlaku atas kebebasan berkontrak dimana para pihak dapat bebas untuk menentukan isi dari perjanjian yang akan dibuat. Namun, dalam pelaksanaan perjanjian seringkali terjadi hal-hal yang menyebabkan tidak berjalannya perjanjian sesuai dengan kesepakatan. Hal tersebut mungkin terjadi karena kelalaian maupun kesalahan dari salah satu pihak sehingga mengakibatkan wanprestasi.<sup>4</sup> Salah satu penyebab wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah yaitu karena jual beli tanah dengan cara mengangsur sehingga pada saat pihak pembeli tidak dapat membayar atau melunasi kewajibannya akan timbul sengketa. Mengutip pendapat dari Maria S.W. Soemardjono bahwa “kasus sengketa di bidang pertanahan tidak akan pernah surut bahkan cenderung semakin kompleks dan luas

---

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013), hlm. 189.

<sup>4</sup> Willy Arnanda & Kadriah, “Wanprestasi Kesepakatan Pengembalian Batas Tanah Antara Pihak PTPN-1 Kebun Tualang Sawit dengan Kelompok Masyarakat Tani Bina Bersama di Kawasan Kecamatan Birem Bayeun, Kabupaten Aceh Timur,” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*, Vol. 7:4 (Desember 2023), hlm. 666.

cakupannya seiring dengan dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik”.<sup>5</sup> Artinya bahwa dibutuhkan sebuah terobosan baru dalam hal penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan.

Pada dasarnya kasus pertanahan tidak hanya sengketa pertanahan saja, merujuk pada Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020<sup>6</sup> tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, disebutkan bahwa kasus pertanahan terbagi menjadi sengketa pertanahan, konflik pertanahan, dan perkara pertanahan.<sup>7</sup> Definisi sengketa pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.<sup>8</sup> Konflik pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.<sup>9</sup> Sedangkan definisi perkara pertanahan adalah perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.<sup>10</sup> Dapat disimpulkan bahwa

---

<sup>5</sup> Kornelis Pius Siprianus Kaju, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang,” *Skripsi* Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta (2013), hlm. 1-2.

<sup>6</sup> Penulisan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional selanjutnya akan dipakai istilah Peraturan Menteri ATR/BPN.

<sup>7</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 1 Angka 1.

<sup>8</sup> *Ibid.*, Pasal 1 Angka 2.

<sup>9</sup> *Ibid.*, Pasal 1 Angka 3.

<sup>10</sup> *Ibid.*, Pasal 1 Angka 4.

sengketa dan konflik pertanahan memiliki perbedaan yang signifikan yakni terletak pada dampak sosial-politiknya.

Dalam bidang hukum, sengketa dapat diartikan sebagai suatu masalah dimana dua orang atau lebih saling mempermasalkan suatu objek tertentu yang terjadi karena adanya kesalahpahaman, perbedaan pendapat atau persepsi antar para pihak sehingga menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>11</sup> Pada saat terjadi sengketa pertanahan maka membutuhkan penyelesaian. Secara teoritis, penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui dua cara yaitu dengan jalur litigasi dan non litigasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi yaitu proses penyelesaian sengketa di pengadilan dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan dan hasil akhir dari penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose position*.<sup>12</sup> Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur litigasi dirasakan mempunyai banyak kelemahan dan tidak memberikan hasil yang memuaskan terhadap rasa keadilan sehingga menimbulkan anggapan luas di masyarakat bahwa lembaga peradilan kurang optimal dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Berbeda halnya dengan penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi

---

<sup>11</sup> Isna Dwi Fatatun, “Keadilan dan Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman,” *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2016), hlm. 3.

<sup>12</sup> Rosita, “Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi),” *Al-Bayyinah: Journal of Islamic Law*, Vol. 6:2 (Desember 2017), hlm. 100.

yang merupakan penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal yang sering dikenal sebagai *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dilakukan secara musyawarah dengan menggunakan pendekatan nurani dan moral sesuai dengan kemauan para pihak dan hasil akhir dari penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi yaitu *win-win solution*.<sup>13</sup>

Diantara berbagai jenis penyelesaian sengketa tersebut di atas, maka penulis mengkaji lebih dalam mengenai mediasi. Terdapat dua jenis mediasi yaitu mediasi di pengadilan (litigasi) dan mediasi di luar pengadilan (non litigasi), dalam tulisan ini penulis berfokus pada mediasi di luar pengadilan (non litigasi) yaitu dilakukan di Kantor Pertanahan. Salah satu cara untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur non litigasi yaitu dengan mediasi. Pada hakikatnya, mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang netral untuk membantu para pihak yang bersengketa.<sup>14</sup>

Berdasarkan data dari laporan kinerja Badan Pertanahan Nasional (BPN)<sup>15</sup> Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 2022 menunjukkan sengketa pertanahan yang telah diselesaikan yaitu hanya berjumlah 12 kasus dimana capaian kinerja pada tahun 2022 mengalami penurunan karena adanya beberapa faktor. Selanjutnya pada tahun 2023 telah menyelesaikan 24

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm.102.

<sup>14</sup> Elsaria Tarigan, “Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang,” *Tesis* Universitas Medan Area Medan (2020), hlm. 4.

<sup>15</sup> Penulisan Badan Pertanahan Nasional untuk selanjutnya akan dipakai istilah BPN.

kasus.<sup>16</sup> Dari banyaknya kasus tersebut, dijelaskan bahwa kasus sengketa didominasi oleh sengketa penguasaan dan kepemilikan antara perorangan dengan perorangan. Sedangkan diketahui bahwa data kasus sengketa pertanahan yang masuk di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta pada tahun 2022 berjumlah sepuluh (10) sengketa dan sampai dengan bulan Oktober 2023 berjumlah delapan (8) sengketa yang diselesaikan melalui mediasi.<sup>17</sup>

Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan mengatur mengenai mediasi dalam penyelesaian kasus pertanahan. Kemudian BPN mengeluarkan Petunjuk teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007.<sup>18</sup> Berdasarkan hal tersebut, maka penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur non litigasi dengan cara mediasi dapat dilakukan di Kantor Badan Pertanahan setempat.

Berdasarkan pemaparan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN AKIBAT WANPRESTASI MELALUI**

---

<sup>16</sup> Data dari BPN DIY 2022 <https://diy.atrbpn.go.id/pengumuman/detail/2700/release-laporan-kinerja-lkj-2023>, diakses pada 28 Juni 2024.

<sup>17</sup> Evi Trinita Veronika Sijabat, “Pelaksanaan Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta),” *Skripsi* Universitas Atma Jaya Yogyakarta (2023), hlm. 4.

<sup>18</sup> Isna Dwi Fatatun, “Keadilan dan Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi...hlm. 5-6.

**MEDIASI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA  
YOGYAKARTA TAHUN 2022-2023”**

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka penulis mengangkat pokok masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta pada Tahun 2022-2023?
2. Bagaimana kepastian hukum para pihak yang bersengketa dalam penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta?

**C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan pokok permasalahan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengkaji bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta pada Tahun 2022-2023.
- b. Untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana kepastian hukum para pihak dalam penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

2. Manfaat dan Kegunaan Penelitian:

- a. Secara teoritis, diharapkan dapat memberikan pengetahuan pemikiran ilmiah dan memperluas wawasan kepada pembaca mengenai mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.
- b. Secara praktis, diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dan dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat umum mengenai praktik penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi. Selain itu, diharapkan penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi untuk pelaksanaan mediasi yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota dalam penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi.

#### **D. Telaah Pustaka**

Untuk menghindari adanya kesamaan dan plagiasi terhadap penelitian terdahulu maka penulis melakukan penelusuran dan analisis terhadap beberapa penelitian yang penulis temukan, diantaranya sebagai berikut:

*Pertama*, penelitian skripsi yang dilakukan oleh Azka Jihadul Ulya dari Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 2016 berjudul “Mekanisme Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap”.<sup>19</sup>

Hasil skripsi ini menyatakan bahwa pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap pada dasarnya telah sesuai dengan peraturan

---

<sup>19</sup> Azka Jihadul Ulya, “Mekanisme Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap,” *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2016).

perundang-undangan yang berlaku. Perbedaan dengan penelitian ini yaitu terletak pada rumusan masalah yang lebih berfokus pada penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi tersebut apakah memenuhi keadilan dan kepastian hukum para pihak yang bersengketa.

*Kedua*, penelitian skripsi yang dilakukan oleh Isna Dwi Fatatun dari Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 2016 berjudul "Keadilan dan Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015".<sup>20</sup> Hasil penelitian memaparkan bahwa mediasi yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman telah memenuhi keadilan dan kepastian bagi para pihak yang bersengketa karena terdapat kesepakatan perdamaian para pihak yang merupakan bentuk dari hasil negosiasi para pihak. Pembeda dari tulisan ini terletak pada objek penelitian yaitu di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

*Ketiga*, penelitian skripsi yang dilakukan oleh Duana Karomi dari Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 2015 berjudul "Implementasi Mediasi dalam Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta)".<sup>21</sup> Skripsi ini menjelaskan bahwa pelaksanaan mediasi di

---

<sup>20</sup> Isna Dwi Fatatun, "Keadilan dan Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman," *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2016).

<sup>21</sup> Duana Karomi, "Implementasi Mediasi dalam Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta)," *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2015).

Kantor Pertanahanan Kota Yogyakarta telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, faktor penyebab para pihak untuk memilih penyelesaian sengketa dengan mediasi diantaranya karena biaya murah dan waktu penyelesaian yang cepat, rahasia terjamin, adanya itikad baik dari para pihak serta anjuran dari Kantor Pertanahanan untuk melakukan mediasi terlebih dahulu sebelum menempuh jalur Pengadilan. Perbedaan dengan tulisan ini, penulis berfokus pada sengketa pertanahan akibat wanprestasi di tahun 2022-2023.

*Keempat*, jurnal berjudul “Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah karena Wanprestasi Kajian Hukum di Pengadilan Negeri”.<sup>22</sup> Jurnal ini membahas mengenai penyelesaian sengketa jual beli tanah karena wanprestasi yang dilakukan secara litigasi atau di Pengadilan. Perbedaan dengan tulisan ini, penulis membahas penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahanan Kota Yogyakarta.

*Kelima*, penelitian Tesis yang dilakukan oleh Bunga Desyana Pratami dari Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia tahun 2018 berjudul “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi (Studi di Kantor Pertanahanan Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta)”.<sup>23</sup> Penelitian Bunga berfokus pada pelaksanaan

---

<sup>22</sup> Juan A.J. Walandouw, “Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah karena Wanprestasi Kajian Hukum di Pengadilan Negeri,” *Jurnal Privatum*, Vol. 5:4, (Juni 2017).

<sup>23</sup> Bunga Desyana Pratami, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi (Studi di Kantor Pertanahanan Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta),” *Tesis* Universitas Islam Indonesia (2018).

mediasi dan faktor penghambatnya sedangkan penelitian ini lebih berfokus terhadap pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi.

## **E. Kerangka Teori**

### 1. Teori Kepastian Hukum

Gustav Radbruch dalam teorinya bahwa hukum pada hakikatnya memiliki 3 (tiga) nilai dasar yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian.<sup>24</sup> Kepastian hukum merupakan salah satu ciri hukum yang tidak dapat dipisahkan. Artinya bahwa kepastian hukum merupakan unsur penting karena hukum lahir untuk mewujudkan ketertiban di dalam masyarakat. Hukum tanpa adanya kepastian maka akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan sebagai pedoman bagi semua orang sehingga dapat dipahami bahwa kepastian hukum akan mendatangkan keadilan.

Kepastian hukum muncul sebagai bentuk perlindungan bagi para pencari keadilan terhadap perilaku sewenang-wenang. Hal tersebut berkesesuaian dengan pendapat yang disampaikan oleh Van Apeldoorn bahwa kepastian hukum memiliki dua segi yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum.<sup>25</sup> Artinya bahwa

---

<sup>24</sup> Sulasiyah Amini & Suratman, “Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum,” *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 6:3 (Agustus 2022), hlm. 1338.

<sup>25</sup> Mario Julyano & Aditya Yuli Sulistyawan, “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum,” *Jurnal Crepido*, Vol. 1:1 (Juli 2019), hlm. 14.

pihak pencari keadilan dapat mengetahui hukum apa yang berlaku sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi pencari keadilan.

Dalam penelitian ini, teori keadilan dijadikan sebagai pisau analisis untuk menjawab rumusan masalah yang kedua terkait bagaimana kepastian hukum para pihak yang bersengketa dalam penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

## 2. Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa mengkaji dan menganalisis mengenai klasifikasi perselisihan dan pertikaian yang terjadi di masyarakat, faktor-faktor penyebab konflik, serta cara dan strategi untuk mengakhiri konflik tersebut.<sup>26</sup> Penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara litigasi maupun non litigasi. Penyelesaian sengketa secara non litigasi biasa disebut dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yang dilakukan melalui proses konsultasi, negosiasi, konsiliasi, pendapat hukum oleh lembaga arbitrase, arbitrase, *good offices*, dan mediasi. Dari tujuh proses tersebut, dalam penelitian ini lebih menekankan pada penyelesaian sengketa melalui proses mediasi.

Dalam penelitian ini, teori penyelesaian sengketa dijadikan sebagai pisau analisis untuk menjawab rumusan masalah pertama dan kedua mengenai bagaimanakah penyelesaian sengketa pertanahan akibat

---

<sup>26</sup> Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, dan Irawati, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin," *Jurnal Notarius*, Vol. 13:2 (2020), hlm. 807.

wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta pada Tahun 2022-2023 dan bagaimana kepastian hukum para pihak yang bersengketa dalam penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

#### **F. Metode Penelitian**

Untuk memudahkan penelitian sehingga memperoleh kesimpulan yang komprehensif dan akurat, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

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

Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian lapangan (*field research*). Penulis memaparkan data-data yang ditemukan di lapangan dan menganalisisnya dengan menggunakan kerangka teori yang ada untuk mendapatkan kesimpulan yang benar dan akurat. Adapun lokasi yang dijadikan objek penelitian adalah Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

##### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis. Penulis menguraikan fakta-fakta pelaksanaan dan problematika mediasi sengketa pertanahan akibat wanprestasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta serta menganalisisnya dengan menggunakan teori-teori sebagaimana dalam kerangka teori.

##### **3. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian berupa yuridis-empiris. Pendekatan ini berfokus pada bekerjanya hukum di masyarakat dan melihat hukum dalam artian nyata.<sup>27</sup>

#### 4. Sumber Data

Penulis mengklasifikasikan sumber data menjadi dua bagian, yaitu:

##### a. Data Primer

Data primer diperoleh dari sumber rujukan berupa hasil wawancara dengan mediator di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta serta pihak-pihak terkait.

##### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapat dalam bentuk yang sudah jadi, sudah dikumpulkan dan telah diolah oleh pihak terkait. Dalam hal ini berupa buku, jurnal dan dokumentasi-dokumentasi yang terkait dengan permasalahan.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Penulis menggunakan teknik-teknik sebagai berikut:

##### a. Wawancara

Teknik wawancara digunakan untuk memperoleh data primer terkait pelaksanaan mediasi pada sengketa pertanahan akibat wanprestasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Bentuk wawancara ini ditujukan kepada mediator yang ada di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

---

<sup>27</sup> Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, (Tangerang Selatan: Unpam Press, 2018), hlm. 62.

### b. Dokumentasi

Teknik dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data yang sudah diolah, seperti berita acara pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, penelusuran kepustakaan serta membaca literatur yang memiliki relevansi dengan penelitian.

## 6. Analisis Data

Penulis menggunakan metode kualitatif sehingga dapat memberikan gambaran yang komprehensif terhadap fenomena yang diteliti, yaitu berkenaan dengan pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan akibat wanprestasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Selanjutnya, metode ini menggunakan metode induktif agar dapat ditarik kesimpulan dengan mengaitkan antara data dan fakta yang temukan dengan teori-teori yang bersifat umum.

## G. Sistematika Pembahasan

Bab *Pertama*, berisi tentang pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah yang akan diteliti, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat, kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab *Kedua*, dalam bab ini membahas secara komprehensif landasan teoritis yang berisi tentang teori kepastian hukum dan teori penyelesaian sengketa.

Bab *Ketiga*, dalam bab ini berisi tentang deskripsi sengketa pertanahan, wanprestasi, dan mediasi disertai dengan data-data tentang mediasi di Kantor Pertanahanan Kota Yogyakarta pada Tahun 2022-2023.

Bab *Keempat*, membahas dan menganalisis bagaimanakah penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahanan Kota Yogyakarta dikaitkan dengan teori kepastian hukum dan teori penyelesaian sengketa, serta apa saja kendala dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi.

Bab *Kelima* adalah Penutup, dalam bab ini penulis memaparkan temuan-temuan atas rumusan masalah yang telah dirumuskan pada bab satu, jawaban tersebut untuk selanjutnya dijadikan kesimpulan dalam penelitian ini. Selain itu, penulis menyertakan saran yang berkaitan dengan temuan pada penelitian ini



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam bab-bab sebelumnya maka dapat ditarik Kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang merupakan peraturan terbaru dan sudah tidak megacu pada Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Penyelesaian Masalah Pertanahan khususnya Petunjuk Teknis tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Penyelesaian sengketa pertanahan yang diakibatkan wanprestasi khususnya melalui mekanisme mediasi secara umum sama penanganannya dengan sengketa pertanahan melalui mediasi lainnya.
2. Kepastian hukum para pihak yang bersengketa dalam penyelesaian sengketa pertanahan akibat wanprestasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dapat dilihat dari penerapan peraturan atau hukum yang berfungsi sebagai dasar untuk melaksanakan mediasi dalam hal ini Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Tujuan dari kepastian penyelesaian sengketa melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota

Yogyakarta adalah untuk menjamin dan melindungi dari kepemilikan hak atas tanah milik perseorangan yang dalam penanganannya disesuaikan dengan data-data yang terdapat di Kantor Pertanahanan.

## B. Saran

1. Untuk Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta
  - a. Harus memaksimalkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya alternatif penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahanan Kota Yogyakarta.
  - b. Meningkatkan kemampuan mediator dalam hal berkomunikasi atau menyampaikan opsi-opsi penyelesaian sengketa dalam proses negosiasi, karena hal tersebut sangat penting untuk menentukan keberhasilan suatu mediasi.
2. Untuk Para Pihak yang akan melakukan mediasi
  - a. Para pihak yang bersengketa diharapkan untuk menghadiri mediasi serta mengikuti mediasi dengan itikad baik sehingga diharapkan akan menghasilkan keputusan yang baik pula.
  - b. Setelah adanya kesepakatan perdamaian hendaknya untuk dilegalitaskan atau diajukan ke pengadilan negeri setempat untuk memperoleh akta perdamaian untuk menjamin kepastian hukum sehingga tidak terjadi sengketa di kemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Peraturan Perundang-undangan dan Peraturan Hukum Lain

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah

Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif

Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak

Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala KBPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang

Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 34 Tahun 2007

tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah

Pertanahan.

### 2. Buku

Abbas Syahrizal, *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana, 2009.

Amriani Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata*

*Di Pengadilan*, Jakarta: Rajawali, 2011.

Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, Tangerang Selatan: Unpam Press,

2018.

H.S., Salim, *Hukum Kontrak Teori & Praktik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Grafika Offset, 2019.

Hutagalung Maru Sophar, *Praktik Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Soekanto Soerjono, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013.

Syarief Alza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Gramedia, 2012.

Winarta Hendra Frans, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

### 3. Jurnal

Amini Sulasiyah & Suratman, “Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum”, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 6:3, (Agustus 2022).

Arnanda Willy & Kadriah, “Wanprestasi Kesepakatan Pengembalian Batas Tanah Antara Pihak PTPN-1 Kebun Tualang Sawit dengan Kelompok Masyarakat Tani Bina Bersama di Kawasan Kecamatan Birem Bayeun, Kabupaten Aceh Timur”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*, Vol. 7:4, (Desember 2023).

Ayun Qurrotu, Shidiq Kurniawan dan Wahyu Adhi Saputro, “Perkembangan Konversi Lahan Pertanian di Bagian Negara Agraris”, *VIGOR: Jurnal Pertanian Tropika dan Subtropika*, Vol. 5:2 (2020).

- Boboy Tarochi Juwita, Budi Santoso, dan Irawati, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin”, *Jurnal Notarius*, Vol. 13:2, (2020).
- Iswantoro, “Dilematika Sengketa Pertanahan dan Penyelesaiannya dalam Perspektif Hukum Positif”, *Jurnal Supremasi Hukum*, Vol. 2:1, (Juni 2013).
- Julyano Mario & Aditya Yuli Sulistyawan, “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum”, *Jurnal Crepido*, Vol. 1:1, (Juli 2019).
- Palasari Cahya & Ni Putu Rai Yuliartini, “Penyelesaian Sengketa Secara Damai Dalam Perspektif Hukum Internasional,” *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 8:2, (Agustus 2022).
- Rosita, “Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)”, *Al-Bayyinah: Journal of Islamic Law*, Vol. VI:2, (Desember 2017).
- Syahruddin Muhammad, Meiske Sondakh, dan Josina Emilia Londa, “Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah yang Disebabkan Pembeli Tidak Membayar Lunas Harga Tanah yang Diperjanjikan”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 10:5, (2022).
- Walandouw, A.J. Juan, “Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah karena Wanprestasi Kajian Hukum di Pengadilan Negeri”, *Jurnal Privatum*, Vol. 5:4, (Juni 2017).

#### 4. Skripsi dan Tesis

Amanda Ria Anisa, “Eksekusi Objek Jaminan Gadai Milik Pihak Ketiga Akibat Wanprestasi (Studi Kasus di Pegadaian Lempuyangan)”, *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2024).

B Dhea Sabrina R, “Penyelesaian Sengketa Mengenai Adanya Sertifikat Ganda Terhadap Hak Milik Atas Tanah pada Kasus yang Terjadi di Kabupaten Pemalang”, *Skripsi* Universitas Atma Jaya Yogyakarta, (2021).

Fatatum Dwi Isna, “Keadilan dan Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman”, *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, (2016).

Kaju Siprianus Pius Kornelis, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang”, *Skripsi* Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, (2013).

Karomi Duana, “Implementasi Mediasi dalam Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta)”, *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, (2015).

Pratami Desyana Bunga, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi (Studi di Kantor Pertanahan Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta)”, *Tesis* Universitas Islam Indonesia, (2018).

Rosyida Ulfatur, “Peran Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dalam Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah dengan Mediasi di Kota Yogyakarta Tahun 2018-2019 Guna Mewujudkan Keadilan dan Kepastian Hukum”, *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, (2019).

Setyowati Dani, “Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Alternative Dispute Resolution Perspektif Hak Asasi Manusia”, *Tesis* Universitas Darul Ulum Islamic Centre Sudirman Guppi, (2023).

Sijabat Veronika Trinita Evi, “Pelaksanaan Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta)”, *Skripsi* Universitas Atma Jaya Yogyakarta, (2023).

Tarigan Elsaria, “Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang”, *Tesis* Universitas Medan Area Medan, (2020).

Ulya Jihadatul Azka, “Mekanisme Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap”, *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan kalijaga Yogyakarta, (2016).

Yusuf Fadilah Ahmad, “Implementasi Permen No. 6 Tahun 2018: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Perspektif Teori Kepastian Hukum dan Maqasid Asy-Syari’ah,” *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, (2023).

## 5. Lain-lain

<https://diy.atrbpn.go.id/pengumuman/detail/2700/release-laporan-kinerja-lkj-2023>

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/sengketa>

<https://kbbi.web.id/wanprestasi>

