

**PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT  
TANAH BERDASARKAN PERKABAN NOMOR 11 TAHUN 2016  
TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN DENGAN  
MEDIASI**

**Skripsi**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mengajukan Skripsi  
Pada Fakultas Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya



Oleh :

**SABDA GHALY AL BANNA  
201610115149**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
2023**

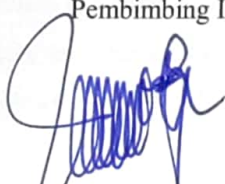
## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Berdasarkan Perkaban Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Dengan Mediasi  
Nama Mahasiswa : Sabda Ghaly Al Banna  
Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115149  
Program Studi/Fakultas : Hukum / Ilmu Hukum

Bekasi, Juni 2023

MENYETUJUI

Pembimbing I



Diana Fitriana, SH., MH.  
NIDN. 0424039003

Pembimbing II



Indra Lorenly Nainggolan, SH., MH.  
NIDN. 0326078902

## LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Berdasarkan Perkaban Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Dengan Mediasi  
Nama Mahasiswa : Sabda Ghaly Al Banna  
Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115149  
Program Studi/Fakultas : Hukum / Ilmu Hukum  
Tanggal Lulus Ujian Skripsi :

Bekasi , Juli 2023

MENGESAHKAN

Ketua Penguji : Dr. Sugeng S.H., M.H

NIDN. 0312117102

Penguji I : Diana Fitriana S.H., M.H

NIDN. 0424039003

Penguji II : Rahmat Saputra S.H., M.H

NIDN. 0304058306

MENGETAHUI

Ketua Program Studi  
Ilmu Hukum



Diana Fitriana, S.H., M.H.  
NIDN. 0424039003

Dekan  
Fakultas Hukum



Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H.  
NIDK. 0403096602

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama: : Sabda Ghaly Al Banna

NPM : 201610115149

TTL : Bekasi, 31 Juli 1998

Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa saya yang berjudul "*Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Berdasarkan PERKABAN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Dengan Mediasi*" adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bekasi, Juni 2023

Yang membuat pernyataan,



Sabda Ghaly Al Banna

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA  
ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS LEMBAR**

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI**

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Sabda Ghaly Al Banna

NPM : 201610115149

TTL : Bekasi, 31 Juli 1998

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (Non Exclusive Royalty Free Rights) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH BERDASARKAN PERKABAN NOMOR 11 TAHUN 2016 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN** beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmediakan/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan Hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, Juni 2023



Sabda Ghaly Al Banna

## ABSTRAK

**Sabda Ghaly Al Banna, 201610115149, *Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Berdasarkan Perkaban Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Dengan Mediasi.***

Mediasi dibidang pertanahan ini masih belum berjalan cukup efektif, dimana dari hasil temuan peneliti, berdasarkan hasil laporan dari Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia, yaitu Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kota Bekasi, sepanjang Tahun 2016 sampai dengan Tahun 2020, diketahui dari 3.015 perkara pertanahan yang dimediasi oleh Kantor Pertanahan diseluruh Indonesia, hanya 119 perkara yang berhasil diselesaikan melalui jalur mediasi. Pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, sejatinya belum cukup maksimal, dan masih perlu ditingkatkan kembali efektifitasnya. Dari hasil laporan pada Laporan Kinerja Instansi Pemerintah pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi diketahui bahwa penyebab mediasi berjalan kurang maksimal, karena penyelesaian dengan cara mediasi dianggap kurang efektif karena tidak menggunakan model mediasi yang bisa diterima oleh para pihak. Padahal secara faktual seharusnya kasus tersebut dapat dilakukan melalui mediasi secara efektif daripada dibawa ke Pengadilan. Diketahui bahwa kendala internal yang dialami oleh seksi bagian pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi adalah karena terbatasnya jumlah personil pada seksi bagian pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang hanya berjumlah 6 orang, disertai adanya keterbatasan anggaran. Pertanahan Kota Bekasi pada tahun 2017-2020 hanya mampu menyelesaikan sengketa dengan mediasi dengan jumlah perkara yang terbatas karena adanya kendala eksternal maupun internal yang dialami oleh seksi bagian pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Pada seksi bagian pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan, sejatinya sudah berusaha menjalankan upaya mediasi berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 27 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dan Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007, meskipun diketahui bahwa hasilnya masih belum cukup maksimal, baik karena ada kendala internal maupun kendala eksternal yang dialami, sehingga belum memenuhi kepastian hukum.

**Kata Kunci:** konflik pertanahan, mediasi, penanganan sengketa pertanahan, instansi pemerintah, alternatif penyelesaian

## ABSTRACT

**Sabda Ghaly Al Banna, 201610115149, *Settlement of Overlapping Land Certificate Dispute Based on regulation of the head of the national land agency Number 11 of 2016 Concerning Settlement of Land Cases by Mediation.***

Mediation in the land sector is still not running effectively enough, based on the findings of researchers, based on reports from the Directorate General of Land Dispute and Conflict Handling at the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning of the Republic of Indonesia, namely the National Land Agency / Bekasi City Land Office, from 2016 to In 2020, it is known that out of 3,015 land cases mediated by Land Offices throughout Indonesia, only 119 cases were successfully resolved through mediation. At the Bekasi City Land Office, it is not optimal enough, and its effectiveness still needs to be increased. From the results of the report on the Performance Report of Government Agencies at the Bekasi City Land Office, it is known that the causes of mediation are not running optimally because settlement by mediation is considered less effective. After all, it does not use a mediation model that is acceptable to the parties. Even though factually the case should have been carried out through mediation effectively rather than being taken to court. It is known that the internal constraints experienced by the section on land dispute control and handling at the Bekasi City Land Office were due to the limited number of personnel in the land dispute handling and control section at The Bekasi City Land Office, which only has 6 people, is accompanied by budget constraints. Bekasi City Land Affairs in 2017-2020 was only able to resolve disputes through mediation with a limited number of cases due to external and internal constraints experienced by the land dispute control and handling section, at the Bekasi City Land Office. In the section on controlling and handling land disputes, it has tried to carry out mediation efforts based on Law Number 30 of 1999 concerning Arbitration and Alternative Dispute Resolution, Article 27 PP Number 24 of 1997 concerning Land Registration, Regulation of the Head of the National Land Agency Number 11 of 2016 concerning Settlement of Land Cases, and Decision of the Head of BPN Number 34 of 2007, although it is known that the results are still not optimal enough, both because there are internal constraints and external constraints experienced so that legal certainty has not been fulfilled.

**Keywords:** land conflict, mediation, handling of land disputes, government agencies, alternative settlements.

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Warrahmatullahi Wabarakaatuh.*

Penulis mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah mencurahkan rahmat dan Kasih-Nya, sehingga penulis ini dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini tepat pada waktunya tanpa memenuhi kendala yang sangat fatal. Dan penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat wajib dalam meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Dalam penulisan skripsi ini penulis memilih judul : **“Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Tanah Berdasarkan Perkaban Nomor II Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Dengan Mediasi”**

Penulis sangat menyadari dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan, namun penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya. Penulisan skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Inspektur Jenderal Polisi (Purn) Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M., Selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
2. Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
3. Diana Fitriana S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan kontribusi pemikirannya dan bimbingan kepada penulis;
4. Indra Lorenly Nainggolan, S.H., M.H., . Selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan kepada penulis terutama terkait dengan hal teknik penulisan skripsi ini sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan sesuai kaidah-kaidah penulisan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;



5. Para Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang sangat berperan terhadap proses pembelajaran bagi saya;
6. Kedua orang tua saya, terima kasih yang tak terhingga untuk segala pengorbanan yang tanpa pamrih dalam mengasuh saya sampai detik ini, kepada beliaulah saya bisa bertahan dan menjadikan semangat hidup untuk menyelesaikan awal panjang dari pendidikan saya ini;
7. Terima kasih kepada Maulida Nur Andini yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Terima kasih kepada Hanifah Fauziyyah, serta sahabat-sahabat penulis yang lain seperti William Partogi, Rangga Andias , Adolf, Yuan, Dinda, Delfin, Raihan, Rifky, Tegar, Nasywa yang menjadikan semangat dalam pembuatan skripsi ini.
9. Kepada seluruh pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu per satu, yang pastinya telah banyak membantu penulis baik secara moril maupun materiil.

Sebagai manusia biasa penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, oleh karena itu penulis selalu mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

Bekasi, Juni 2023



Sabda Ghaly Al Banna

201610115149

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	9
1.3. Tujuan Penelitian.....	10
1.4. Kegunaan Penelitian.....	10
1.5. Kerangka Konseptual.....	10
1.6. Kerangka Teoritis.....	12
1.6.1. Teori Kepastian Hukum.....	12
1.6.2. Teori Penyelesaian Sengketa.....	13
1.6.3. Teori Mediasi.....	16
1.7. Kerangka Pemikiran.....	20
1.8. Penelitian Terdahulu.....	20
1.9. Metode Penelitian.....	25
1.1. Jenis Penelitian.....	25
1.2. Pendekatan Penelitian.....	25
1.3. Sumber Bahan Hukum.....	26
1.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	27
1.5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	28
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b>	<b>29</b>
2.1. Teori Kepastian Hukum.....	29
2.2. Teori Penyelesaian Sengketa.....	32
<b>BAB III. METODE PENELITIAN</b>	<b>35</b>
3.1. Sengketa Pertanahan.....	35
3.2. Penyelesaian Sengketa Dalam Mediasi Pada Badan Pertanahan Nasional.....	38
3.3. Penerapan Mediasi Dalam Penyelesaian Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi.....	61

**BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1. Penerapan Mediasi Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Pada Kantor  
Pertanahan Kota Bekasi..... 69

4.2. Kepastian Hukum Penerapan Metode Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa  
Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi..... 86

**BAB V. PENUTUP**

5.1. Kesimpulan..... 116

5.2. Saran..... 117

**DAFTAR PUSTAKA**

A. PERUNDANG-UNDANGAN..... 118

B. BUKU-BUKU..... 118

C. ARTIKEL JURNAL..... 119

