

**PERAN LEMBAGA MEDIASI DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA PERTANAHANAN**

(Studi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah)

Skripsi

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Untuk
Memperoleh Sebutan Sarjana Sains Terapan
pada Program Diploma IV Pertanahan**

Jurusan Manajemen Pertanahan



Oleh :

SITTI FAUZIAH

NIM. 07162321/MANAJEMEN

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
YOGYAKARTA**

2011

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
INTISARI	xi
ABSTRACT	xii
BAB. I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Batasan Masalah.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
1. Tujuan Penelitian.....	6
2. Kegunaan Penelitian.....	6
BAB. II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka.....	7
1. Sengketa Tanah.....	7
a. Pengertian Sengketa Tanah.....	7
b. Jenis-jenis Sengketa Tanah.....	8
c. Penyebab Sengketa Tanah.....	11
d. Penyelesaian Sengketa Tanah.....	13
2. Pengertian Peran.....	16
3. Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi.....	17
a. Pengertian Mediasi.....	17

	b. Jenis-jenis Mediasi.....	19
	c. Prinsip-prinsip Mediasi.....	21
	d. Tahapan/mekanisme pelaksanaan mediasi.....	23
	B. Kerangka Pemikiran.....	27
BAB. III	METODE PENELITIAN	28
	A. Metode Penelitian.....	28
	B. Lokasi Penelitian.....	28
	C. Jenis dan Sumber Data.....	29
	D. Teknik Pengumpulan Data.....	30
	E. Teknik Analisis Data.....	30
	F. Skema Kerangka Penelitian.....	33
	G. Sistematika Penulisan.....	34
	H. Jadwal Penelitian.....	35
BAB. IV	GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	37
	A. Kota Surakarta.....	37
	1. Letak Wilayah.....	37
	2. Kependudukan.....	38
	B. Kantor Pertanahan Kota Surakarta.....	40
	1. Keadaan Pegawai.....	41
	2. Kegiatan Pelayanan Kantor Pertanahan.....	44
BAB. V	PERAN LEMBAGA MEDIASI DALAM PENYELESAIAN	
	SENGKETA PERTANAHAN.....	50
	Peran Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi.....	50
BAB. VI	KENDALA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH	
	MELALUI MEDIASI.....	77
	A. Kendala dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalu mediasi.....	77
	B. Solusi dari kendala penyelesaian sengketa pertanahan Melalui mediasi.....	78
BAB VII	KESIMPULAN DAN SARAN.....	80
	A. Kesimpulan.....	80

B. Saran..... 81

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRACT

Increasing population density is not proportional to the amount of land available, the land tends to remain while the land needs of the population will continue to rise. The increasing number of uncontrolled population impact on issues that include land disputes, conflict and crime. Point 4 of the principle of land claim settlement land must contribute to creating harmony, concord, convenience so that the conflict land disputes can be reduced. One way of resolving land disputes by the National Land Agency of Indonesian Republic in this case the Land Office of Surakarta is mediation. Mediation is a policy that stipulated in the decision of the Head of National Land Agency of Republic of. 34 Year 2007 on Technical Guidelines for Handling and Land Problem solving. One of mediation as outlined in the Technical Instructions on the Implementation Mechanism, Number Mediation 05/JUKNIS/DV/2007. Mediation is one of the alternative dispute resolution because of the resulting solution is more directed to the solution mrnguntungkan all parties.

The purpose of this study to find out how the role of the Land Office of Surakarta in the resolution of land disputes through a mediation agency and constraints faced by the Land Office of Surakarta in resolving land disputes through a mediation agency. The research method used by deskriptii research with a qualitative approach. Descriptive method is a method that is more focused on solving existing problems, the actual problem by collecting data, preparing, explaining and then analyzed to obtain clarity on the question of settlement, then the conclusion is drawn from things that are common to the things that are special.

Based on research results, obtained: as a mediator of the Land Office of Surakarta assist the parties in dispute settlement land to provide a balanced manner to the parties and can bring about justice and expediency as well as providing certainty and legal protection. The community chose mediation because the process is simple does not take a long time and are familial.

Keywords: Dispute Resolution, Mediation, Land Office

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Meningkatnya kepadatan penduduk tidak sebanding dengan luas tanah yang ada, luas tanah yang cenderung tetap sementara kebutuhan penduduk akan tanah terus meningkat. Meningkatnya jumlah penduduk yang tak terkendali berdampak pada permasalahan pertanahan yang meliputi sengketa, konflik dan perkara.

Permasalahan pertanahan di Kota Surakarta terjadi karena kepadatan penduduk yang laju pertumbuhannya sangat padat. Berdasarkan data tahun 2007 jumlah penduduk di Kota Surakarta sejumlah 515.372 jiwa, pertumbuhan penduduk mengalami kenaikan pada tahun 2006-2007 sebesar 0,48.

Menurut salah satu pejabat di Kantor Pertanahan Kota Surakarta pemukiman yang ideal seharusnya memiliki kepadatan serkisar ± 30 KK/Ha atau 300 KK/Km². jika diperkirakan dalam satu KK ada 4,3 jiwa maka kepadatan ideal untuk wilayah pemukiman adalah 130 jiwa/Ha atau 1.300 jiwa/Km². Jadi, dapat diketahui bahwa kepadatan penduduk di Kota Surakarta hampir 10 kali lipat lebih tinggi dibandingkan dengan kondisi idealnya bahkan tergolong sangat padat. Hal ini yang menyebabkan tanah mempunyai nilai ekonomis dan politis yang sangat strategis di Kota Surakarta.

Kota Surakarta juga sama dengan kota-kota besar di Indonesia yang mengalami arus urbanisasi dari daerah-daerah sekitarnya. Fenomena ini

berdampak langsung pada peningkatan jumlah penduduk di dalam wilayah Kota Surakarta. Sementara itu ketersediaan tanah yang tidak ikut bertambah seiring dengan pertambahan penduduk membuat nilai ekonomi tanah juga ikut melambung tinggi dan cenderung sulit dikendalikan. Akibat yang paling nyata adalah masyarakat ekonomi lemah sulit memiliki tanah untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya. Masyarakat ekonomi lemah di perkotaan cenderung melakukan okupasi terhadap tanah-tanah yang tidak dikelola dengan baik oleh pemiliknya.

Letak Kota Surakarta yang strategis dan latar belakang budaya Kota Surakarta yang legendaris menjadikan Kota Surakarta sebagai salah satu tujuan wisata yang dapat mendatangkan pemasukan daerah. Selain itu nilai-nilai budaya yang melekat pada lokasi wisata mempengaruhi kebijakan pemerintah dalam mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanahnya, contohnya yaitu: Kota Surakarta merupakan *vorstelandon* yang termasuk daerah jajahan Pemerintah Hindia Belanda secara tidak langsung. Maksud jajahan tidak langsung adalah Pemerintah Hindia Belanda menjajah daerah Surakarta melalui raja sehingga hal tersebut mempengaruhi kebijakan politis di Surakarta.

Nilai ekonomis dan politis yang sangat strategis ini, dapat berpeluang terjadinya permasalahan pertanahan di Kota Surakarta. Permasalahan tersebut dapat dibedakan menurut tipenya yaitu sengketa, konflik dan perkara. Berdasarkan data dari Kantor Kota Surakarta jumlah sengketa pertanahan yang diselesaikan dengan mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta

sejak tahun 2007 sampai tahun 2009 dari 24 kasus sengketa 18 di antaranya dapat diselesaikan dengan mediasi.

Tipe sengketa yang terjadi antara berbagai pihak yang sama-sama memiliki kepentingan, antara lain:

1. Permasalahan pertanahan antara orang dengan orang
2. Permasalahan pertanahan antara orang dengan Badan Hukum
3. Permasalahan pertanahan antara orang dengan Pemerintah
4. Permasalahan pertanahan antara orang dengan Keraton
5. Permasalahan pertanahan antara Keraton dengan Pemerintah Kota
6. Permasalahan pertanahan antar Instansi Pemerintah.

Empat prinsip pertanahan pada poin ke-4 menyatakan penataan pertanahan harus berkontribusi untuk menciptakan harmoni, kerukunan, kenyamanan sehingga konflik sengketa pertanahan dapat dikurangi. Salah satu cara penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam penyelesaian sengketa adalah dengan mediasi. Mediasi merupakan kebijakan yang diatur dalam keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan penyelesaian Masalah Pertanahan. Salah satu mengenai mediasi yang dituangkan dalam Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/DV/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi.

Menyatakan bahwa mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan melalui mediator. Penyelesaian sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta lebih banyak dilakukan melalui mediasi.

Menurut informasi dari salah satu pegawai Kantor Pertanahan Kota Surakarta, penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi terjadi atas keinginan para pemohon/ pihak yang bersengketa. Selain itu mediasi mempunyai kelebihan dibandingkan penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan apabila dilihat dari segi waktu, biaya dan tenaga/ pikiran, dimana penyelesaian permasalahan pertanahan melalui mediasi dirasakan lebih efektif. Mediasi juga memberikan kepada para pihak yang bersengketa perasaan kesetaraan kedudukan dalam hukum. Disamping itu upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan dan paksaan. Dengan demikian, solusi yang dihasilkan lebih mengarah kepada solusi yang menguntungkan semua pihak *win-win solution*.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **PERAN LEMBAGA MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN (Studi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta)**

B. Rumusan Masalah.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana peran lembaga mediasi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam penyelesaian sengketa Pertanahan?
2. Apa saja kendala dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui lembaga mediasi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta?

C. Batasan Masalah

Menyadari luasnya permasalahan akan dihadapi dalam penelitian ini, maka penyusun membatasi permasalahan yang diteliti yakni tentang sengketa tanah yang penyelesaiannya melalui lembaga mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah dalam kurun waktu 3 tahun, mulai dari tahun 2007 sampai dengan tahun 2009.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui bagaimana peran lembaga mediasi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

- b. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui lembaga mediasi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah :

- a. Lembaga mediasi diharapkan dapat menyelesaikan sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
- b. Setelah mengetahui kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan mediasi, diharapkan dapat dilakukan upaya pencegahan agar mediasi dapat berjalan dengan lancar.

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan:

1. Lembaga mediasi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta berperan sebagai mediator dalam hal ini sangat penting dalam membantu mencari solusi bagi penyelesaian sengketa pertanahan yang di diselesaikan melalui mediasi karena untuk memberikan rasa keadilan bagi kedua belah pihak. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi terhadap situasi atau persoalan yang dihadapi dan mengatur pengungkapan emosi. Mediator akan sering bertemu pada para pihak yang bersengketa secara pribadi, sebagai wadah informasi antara para pihak. Mediator akan mempunyai lebih banyak informasi tentang sengketa tanah, dimana dapat kita lihat dari tahun 2007 sampai 2009, 24 (dua puluh empat) kasus sengketa pertanahan yang masuk ke Kantor Pertanahan Kota Surakarta 18 (delapan belas) kasus di antaranya dapat diselesaikan dengan mediasi yang menemukan kesepakatan.
2. Masih adanya masyarakat yang kurang menyadari akan pentingnya dilakukan mediasi sebagai jalan terbaik, ini dapat diketahui dengan

adanya ketidak hadiran dari salah satu pihak, pengingkaran terhadap kesepakatan hasil mediasi yang dilakukan oleh para pihak.

B. Saran

1. Lembaga mediasi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta bertindak sebagai mediator atau penengah dalam penyelesaian sengketa hendaknya berperan dengan baik dan tidak memihak salah satu pihak.
2. Lembaga mediasi di Kantor Pertanahan Kota surakarta seharusnya lebih banyak mengadakan pertemuan kepada masyarakat agar dapat memahami bahwa mediasi lebih baik dipilih sebagai cara untuk menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan pihak lain, mediasi juga tidak memakan waktu, tenaga dan besifat kekeluaergaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Bustam, (2008), *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Lembaga Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan*. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta
- Christopher W. Moore, ediasi Lingkungan, Jakarta, *Indonesian Center for Environmental Law dan CDR Associates*.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2007
- Echolas, Jhon M. Hassan Shadily (1990), *Kamus Inggris Indonesia*, PT.Gramedia, Jakarta,
- Emirzon, Joni, (2001), *Alternatif Penyelesaian sengketa di luar pengadilan*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Gustav Radbruk dalam Ahmad Ali dalam Muhallis (2005), *Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Kasus Di Kota Makassar)* (Tesis), Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makassar, Makassar
- Hadari Nawawi, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi Revisi
- Herwandi, (2010), *Peran Kantor Pertanahan Dalam Rangka Penyelesaian sengketa tanah secara mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat*, Tesis, Universitas Semarang
- Maria S. W. Sumardjono, (2008),” *Mediasi sengketa tanah*”potensi penerapan alternative penyelesaian sengketa (ADR) di bidang pertanahan.
- Moore. C. W, (1986). *The mediation Process: Practical Strategies for Resolving Conflict*, Jossey Bass Inc.
- Murad, Rusmadi, (1991), *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas*, Alumni, Bandung.
- Nasution (2002 Dalam I Gusti Nyoman Guntur, (2003), *Penyelesaian Sengketa Pertanahan (manajemen konflik pertanahan*, Yogyakarta
- Perangin, Effendi. (1990), *Mencegah Sengketa Tanah : Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjaminkan Tanah secara Umum*, Edisi I. Cet. II, CV Rajawali, Jakarta.
- Sarjita, (2005), *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Jogjakarta.

Soni Harsono (1995 Dalam I Gusti Nyoman Guntur, (2003), *Penyelesaian Sengketa Pertanahan (manajemen konflik pertanahan*, Yogyakarta

Susanti Adi Nugroho, 2009, *Mediasi sebagai alternative penyelesaian sengketa*, Edisi pertama, telaga ilmu Indonesia, Jakarta

—————, (2009), *Kantor Pertanahan Kota Surakarta*, Kantor Pertanahan Surakarta, Surakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, UU Nomor 30 Tahun 1999

Undang-undang tentang Kekuasaan Kehakiman, UU Nomor 4 Tahun 2004

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Petunjuk Teknis tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi, Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/DV/2007 Tahun 2007.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Nasional.

Ketetapan MPR RI tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Ketetapan MPR RI Nomor IX/MPR/2001.

Riwayat Pekerjaan : **a. CPNS Tanggal 01-02-2005 di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.**

b. PNS Tanggal 01-03-2006 di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provisi Gorotalo.