PENANGANAN SENGKETA PERTANAHAN
MELALUI MEDIASI
(Studi di Kantor Pertanahan Kota Padang)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan Pada Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan

0leh:
TRIWAHYUDI GUSNI
NIM : 08172370 / M

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
YOGYAKARTA
2012

ABSTRACT

The emergence of the problem of soil showed that the control, ownership, use and utilization of land has not been disciplined and focused. There are many land uses that overlap each other in a variety of interests that are not as intended. The fact also shows that the acquisition and ownership of land is still lame, there is a small group of people who own land in excess, on the other hand there is a large group of people who have only very limited amounts of land, did not even own the land tenure of land by unscrupulous lead- certain elements unilaterally, this has led to land disputes. Mediation is one of the parties in resolving disputes by mutual agreement through a neutral mediator, and not make a decision or conclusion for the parties but to support the facilitator for the implementation of inter-party dialogue in an atmosphere of openness, honesty and brainstorm to achieve consensus. In this paper the authors examines the procedures, mechanisms and constraints as well as follow up the implementation of mediation in the Land Office Padang.

To answer the problem, the authors use empirical research methods juridical law, the study obtained data from the primary data or data obtained directly from the object under study. Primary data obtained by the investigators by interview with the official land office, from the data collected were analyzed used qualitative approach to generate data that are used for descriptive analysis or presentation gives an overview on the subject and object of research.

This study can be obtained from any of the following: First, the implementation of mediation in the Land Office Padang still refers to Decree of the Head of National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 34 of 2007, when a decision has been revoked since the enactment of the Head of National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 3 in 2011. Second, the constraints of the implementation of internal factors mediating the temperament, education, discipline and external factors derived from the other party. Third, follow up the implementation of mediation is the Minutes of the Ratification of the Physical and Data Announcements Data Juridical, the final conclusion of the head office, bookkeeping and making land rights certificates.

Key words: Handling disputes, mediation.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL ……... i
LEMBAR PENGESAHAN ……. ii
PERNYATAAN KEASLIAN ……. iii
LEMBAR PERSEMBAHAN ……. iv
KATA PENGANTAR ……..…… v
INTISARI ……..…….... vii
ABSTRACT viii
DAFTAR ISI ……... ix
DAFTAR TABEL ……... xi
DAFTAR GAMBAR …….. xii
DAFTAR LAMPIRAN …….. xiii
DAFTAR ISTILAH …… xiv
BAB I : PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah ..……... 1
B. Rumusan Masalah …….. 7
C. Tujuan Penelitian ……... 7
D. Manfaat Penelitian …..……..... 8
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN
A. Tinjauan Pustaka …… 9
1. Hak Atas Tanah …….. ……... 9
2. Sengketa Pertanahan ……... 12
3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan ……. 16
4. Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Mediasi …. 21
5. Tahapan Pelaksanaan Mediasi …… 23
B. Kerangka Pemikiran …….. 35
BAB III : METODE PENELITIAN
A. Jenis Penelitian …..……. 38
B. Lokasi Penelitian……. 39

C. Jenis Data dan Bahan Hukum …… 40
D. Teknik Pengumpulan Data . …..……. 41
E. Teknik Analisis Data …….. 42
F. Sistematika penulisan ……. 43
G. Jadwal Penelitian …… 45
BAB IV: GAMBARAN UMUM WILAYAH
A. Keadaan Fisik Wilayah Kota Padang ……. 46
B. Kantor Pertanahan Kota Padang …… 48
BAB V: PROSEDUR, MEKANISME DAN KENDALA SERTA TINDAK LANJUT PELAKSANAAN MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG
A. Prosedur dan mekanisme pelaksanaan dalam penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Padang …… 54
B. Kendala-kendala yang dihadapi terhadap pelaksanaan mediasi dan upaya mengatasi kendala pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Padang …..…… 78
C. Tindak Lanjut hasil pelaksanaan mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Padang …… 82
BAB VI: PENUTUP
A. Kesimpulan 87
B. Saran 88
DAFTAR PUSTAKA ……. 90
LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dengan demikian dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah, bahkan pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, hak untuk Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas.[1]

Kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh hampir seluruh lapisan masyarakat, sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa. Hal ini seiring

[1] Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah* , Visi Media, Jakarta, 2010, Hal. 4.

dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan semakin meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika dibidang ekonomi, sosial dan politik.

Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di negara kita ini belum tertib dan terarah. Masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Di samping itu, fakta juga menunjukkan bahwa penguasaan dan pemilikan tanah masih timpang. Ada sekelompok kecil masyarakat yang memiliki tanah secara berlebihan, di lain pihak ada sekelompok besar masyarakat yang hanya memiliki tanah dalam jumlah sangat terbatas, bahkan sama sekali tidak memiliki tanah, sehingga terpaksa hidup sebagai penggarap. Tidak jarang pula, dan bukan barang aneh, timbul ihwal penguasaan tanah oleh oknum-oknum tertentu secara sepihak.

Pengaduan-pengaduan masalah pertanahan pada dasarnya merupakan suatu fenomena yang mempersoalkan kebenaran suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan pertanahan seperti riwayat perolehan tanah, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, pembebasan tanah dan sebagainya. Hampir semua aspek pertanahan dapat mencuat

menjadi sumber sengketa pertanahan, seperti halnya keliru akan batas-batas tanah maupun keliru akan pemberian warisan.

Mengatasi permasalahan pertanahan yang semakin komplek dan untuk meminimalkan timbulnya sengketa pertanahan dalam masyarakat, maka BPN untuk kedepannya dituntut lebih proaktif dalam penyelesaian sengketa pertanahan sesuai dengan Sebelas Agenda BPN RI, khususnya Agenda ke-5 “menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan diseluruh Indonesia secara sistematis” serta TAP MPR RI No: IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Pasal 4 : “d. Mensejahterakan rakyat, terutama melalui peningkatan kualitas sumber daya manusia Indonesia” dan Pasal 5 : “d. menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip-prinsip sebagaimana Pasal 4 ketetapan ini”, dengan harapan “kata-kata konflik pertanahan tidak terdengar lagi”, sehingga masyarakat merasa lebih tenang terhadap kepemilikan hak atas tanah.

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan dua cara yaitu litigasi (Pengadilan) dan non litigasi. Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa atau perkara melalui jalur hukum atau pengadilan. Non litigasi adalah proses penyelesaian sengketa atau perkara diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar peradilan diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternaif Penyelesaian Sengketa.

Salah satu alternatif penyelesaian sengketa tanah adalah melalui upaya mediasi. Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat. [2]

Mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa menawarkan cara penyelesaian sengketa yang khas, karena prosesnya relatif sederhana, maka waktunya singkat dan biaya dapat ditekan.[3] Penyelesaian sengketa melalui mediasi di bidang pertanahan, harus sering dilakukan oleh aparat Badan Pertanahan Nasional, namun di dalam kenyataannya belum begitu dikenal oleh masyarakat, karena adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi itu sendiri.

Berkenaan dengan sengketa hukum pertanahan, penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan sangatlah memungkinkan dan relevan. Ini disebabkan kepercayaan masyarakat yang semakin menurun terhadap lembaga pengadilan, karena berperkara di pengadilan pada umumnya dirasakan sebagai proses yang membutuhkan waktu relatif lama, prosedurnya tidak sederhana, dan tidak murah biayanya.

Penyelesaian sengketa khususnya sengketa pertanahan yang memang merupakan sengketa yang paling pelik di masyarakat dilihat dari

---

[2] Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan,* Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, Hal. 69

[3] Maria S.W. Sumadjono, Nurhasan Ismail, Isharyanto, *Mediasi Sengketa Tanah "Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang pertanahan*", Kompas, Jakarta, 2008, Hal. 100

pengaduannya yang memang banyak terjadi dalam berbagai varian kasusnya, serta penyelesaian dengan akhir *"win – win solution"* yang merupakan harapan dari masyarakat membutuhkan adanya bantuan pihak ke tiga yang membantu dalam mengeksplorasi berbagai alternatif penyelesaian sengketa tersebut.

Berdasarkan pemahaman yang demikian itu penyelesaian sengketa melalui mediasi perlu dipopulerkan, terutama bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Hal ini selain dimungkinkan pemanfaatannya, dari tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dapat mencakup penyelesaian sengketa dengan cara demikian. Mengingat bahwa bangsa Indonesia terkenal dengan penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai mufakat, kiranya pemanfaatan lembaga mediasi dapat merupakan alternatif yang berdampak positif untuk penyelesaian sengketa pertanahan.

Pada konsideran menimbang huruf d Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyebutkan bahwa kebijakan nasional di bidang pertanahan perlu disusun dengan memperhatikan aspirasi dan peran serta masyarakat guna dapat memajukan kesejahteraan umum. Sehingga BPN berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya di bidang pertanahan, serta dalam membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan penyelesaian bila mana terdapat sengketa antar masyarakat mengenai haknya di bidang pertanahan.

Penyelesaian sengketa pertanahan ini diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang menerangkan bahwa pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan merupakan sarana untuk menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara pertanahan dan memperkecil potensi timbulnya masalah pertanahan yang diterapkan di kantor wilayah dan kantor pertanahan diseluruh wilayah Republik Indonesia.

Salah satu kantor pertanahan yang melaksanakan peraturan tersebut di atas adalah Kantor Pertanahan Kota Padang karena peraturan ini merupakan petunjuk pelaksanaan pengelolaan, pengkajian dan penanganan kasus pertanahan. Selama 3 (tiga) tahun terakhir telah terjadi 345 kasus pertanahan yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kota Padang. Dimana 345 kasus pertanahan tersebut terdiri dari 117 sengketa, 6 konflik, dan 222 perkara. Sedangkan jumlah sengketa yang sudah diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang sebanyak 83 sengketa dengan rincian 48 sengketa diselesaikan melalui mediasi dan 35 sengketa prosesnya berlanjut ke pengadilan. Dengan demikian, maka jumlah sengketa yang diselesaikan melalui mediasi sebanyak 58% dari jumlah sengketa yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kota Padang.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk menelitinya dan mengusulkannya dalam skripsi dengan judul:

"PENANGANAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI (Studi di Kantor Pertanahan Kota Padang)"

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, ada beberapa hal yang dapat dirumuskan masalahnya antara lain:

1. Bagaimana prosedur dan mekanisme dalam pelaksanaan penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi?
2. Apa kendala-kendala yang dihadapi terhadap pelaksanaan mediasi dan bagaimana cara mengatasinya?
3. Bagaimana tindak lanjut hasil pelaksanaaan mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

Beranjak dari rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui tentang prosedur dan mekanisme dalam pelaksanaan penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Padang.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi terhadap pelaksanaan mediasi dan cara mengatasinya di Kantor Pertanahan Kota Padang.
3. Untuk mengetahui tindak lanjut hasil pelaksanaan mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota padang.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian sebagaimana dimaksudkan:

1. Manfaat Teoritis

   Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi atau sarana informasi tambahan yang berkaitan dengan masalah sengketa pertanahan dan cara penanganannya secara mediasi.

2. Manfaat Praktis

   Diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi instansi yang berwenang dalam bidangnya yaitu Kantor Pertanahan Kota Padang dalam penanganan sengketa tanah melalui mediasi dan masyarakat.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tentang permasalahan yang peneliti kaji, peneliti dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut

1. Pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Padang sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011, walaupun dalam Peraturan itu tidak dijelaskan secara rinci mengenai pelaksanaan mediasi, hal ini membuat pegawai Kantor Pertanahan Kota Padang khususnya seksi sengketa masih menerapkan sebagian dari Keputusan Kepala BPN No 34 tahun 2007 yaitu Petunjuk Teknis No. 05/JUKNIS/D.V/2007.
2. Kendala-kendala terhadap pelaksanaan mediasi adalah:
   a. Faktor Internal yaitu temperamen, tingkat pendidikan, kedisiplinan.
   b. Faktor Eksternal yaitu disebabkan oleh pihak ketiga yang berusaha mempengaruhi para pihak yang bersengketa.

   Cara mengatasi kendala-kendala pelaksanaan mediasi adalah:
   a. Peran aktif dari mediator dengan bekal kemampuan yang dimilikinya, agar mediator dapat mengendalikan proses mediasi untuk menuntun para pihak mencapai suatu kesepakatan.
   b. Melakukan Sosialisasi/arahan pada masyarakat tentang arti penting mediasi.

3. Tindak Lanjut hasil pelaksanaan mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Padang

   Berdasarkan Surat perjanjian Penyelesaian Sengketa (perdamaian) maka proses penerbitan sertipikat hak atas tanah selanjutnya adalah:

   a. Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis
   b. Kesimpulan Akhir Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang.
   c. Pembukuan Hak Atas Tanah dan Penerbitan Sertipikat.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, ada beberapa saran-saran yang ingin peneliti sampaikan terkait dengan permasalahan yang peneliti kaji. Adapun saran-saran tersebut adalah:

1. Dibuat peraturan pelaksanaan yang mengatur penanganan sengketa yang didalamnya lebih spesifik memuat tentang mekanisme mediasi yang lebih jelas sehingga dalam pelaksanaannya tidak menimbulkan perbedaan pesepsi.
2. Menganjurkan kepada setiap pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan masalahnya dengan jalan musyawarah dan atau mediasi, mengingat pelaksanaan mediasi dapat diperoleh dengan biaya yang murah dan waktu yang singkat.
3. Berdasarkan keputusan yang telah disepakati, diharapkan masing-masing pihak yang bersengketa melaksanakan kewajibannya dengan

konsisten sesuai dengan butir-butir kesepakatan. Hal itu bertujuan untuk meminimalisir ketegangan serta pertentangan sehingga dapat mengikatkan kembali keharmonisan dan kekeluargaan di masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abbas, Syahrizal. *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.

Astuti, Lili Dwi. dkk, *Eksistensi/Keberadaan Lembaga Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa,Konflik,Dan Perkara Pertanahan, (Laporan Penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Semarang),* Yogyakarta, STPN, 2009

Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008.

Emirzon, Joni. *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001

Fajar, Mukti & Achmad, Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.

Moleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi, Cet. XXII, PT Remaja Rosdakarya, Bandung. 2006.

Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1991.

Sarjita, *Teknik & Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jogjakarta, Tugu Jogja pustaka, 2005.

_____, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah, (Makalah disampaikan pada workshop Penguatan SDM Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman*, Sleman: Kantor BAPPEDA, 11 November 2008)

Sembiring, J.J, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2000.

Soemartono,Gatot. *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006

Soekanto, Soerjono. *pengantar penelitian hukum*, ui-press, jakarta, 1986.

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2005.

_____,dkk, *Mediasi Sengketa Tanah "Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan"*, Kompas, Jakarta, 2008.

_____, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009.

Sukayadi, dkk, *Penyelesaian Masalah, Konflik dan Sengketa Pertanahan*. (Modul Pratikum Program Diploma IV) STPN, 2008.

Website http://wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah

B. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960.

_____,*Undang-undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, UU No.30 Tahun 1999.

_____,*Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam*, Ketetapan MPR No. IX/MPR/2001 Tahun 2001.

_____,*Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997.

_____,*Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional*, Perpres No. 10 Tahun 2006.

Mahkamah Agung, *Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*, Perma No. 1 Tahun 2008 .

Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan*, Perkaban No. 3 Tahun 2011.

Badan Pertanahan Nasional, *Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan*, Keputusan Ka.BPN No. 34 Tahun 2007