

**IMPLEMENTASI MEDIASI DALAM PENANGANAN DAN
PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN (STUDI DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA)**



SKRIPSI

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

**OLEH:
DUANA KAROMI
11340075**

PEMBIMBING

- 1. UDIYO BASUKI, S.H., M.HUM.**
- 2. DR. EUIS NURLAELAWATI, M.A.**

**ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2015**

ABSTRAK

Penyelesaian kasus pertanahan melalui jalur pengadilan banyak sekali kekurangannya, diantaranya adalah prosedur yang sangat rumit, biaya yang terlampau mahal serta memakan banyak waktu dan tenaga. Sehingga perlu untuk mencari alternatif penyelesaian sengketa pertanahan lain yang dapat menyelesaikan sengketa dengan cepat namun biaya yang murah dan waktu yang singkat. Kantor Pertanahan (BPN) membuat terobosan baru dalam penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan yaitu melalui mekanisme “mediasi”. Mediasi adalah salah satu bagian dari *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Di Indonesia ADR diterjemahkan menjadi Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS), dasar hukumnya dapat ditemukan dalam Pasal 60 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, yang sebelumnya diatur juga dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Sedangkan mekanisme mediasi diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah pelaksanaan mediasi sudah sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku khususnya pada Tahun 2014 serta mengetahui faktor-faktor penyebab mediasi dipilih oleh masyarakat.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *yiridis empiris*, yaitu suatu penelitian disamping melihat hukum positif juga melihat pada praktek atau kenyataan di lapangan. Teknik analisis data yang digunakan adalah *deskriptif kualitatif*, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis dan selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

Berdasarkan penelitian, diperoleh hasil bahwa: Dalam pelaksanaannya, mediasi yang dijalankan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yaitu berdasarkan Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang tahapan mediasi. Tahapan tersebut dibagi menjadi tiga tahap, yaitu tahap pra mediasi, kemudian dilanjutkan dengan tahap mediasi dan yang terakhir adalah tahap paska mediasi. Sedangkan faktor yang menyebabkan para pihak memilih penyelesaian sengketa melalui mediasi tidak lain karena: 1) biaya murah dan menghemat waktu karena penyelesaiannya yang cepat, 2) kerahasiaannya terjaga, hal ini disebabkan karena mediasi dilaksanakan tertutup, dalam artian tidak semua orang bisa menghadiri atau menyaksikannya seperti berperkara di Pengadilan yang sifatnya terbuka untuk umum, 3) adanya itikad baik para pihak untuk menyelesaikan kasus mereka melalui mediasi, dan 4) Kantor Pertanahan (BPN) juga menganjurkan untuk melakukan mediasi terlebih dahulu dalam penyelesaian sengketa sebelum ke Pengadilan.

Kata Kunci: Mediasi, Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Kantor Pertanahan.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DUANA KAROMI
NIM : 11340075
Jurusan/ Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum
Judul : **Implementasi Mediasi dalam Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta)**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 29 September 2015

Yang menyatakan



DUANA KAROMI

NIM 11340075



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Surat Persetujuan Skripsi

Kepada:
Yth. Dekan Fakultas Syaria'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
di Yogyakarta

Assalamu'alaikumWr. Wb.

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

Nama : Duana Karomi
NIM : 11340075
Judul : Implementasi Mediasi dalam Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta)

Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syaria'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatian kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikumWr. Wb.

Yogyakarta, 29 September 2015
Pembimbing I

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
NIP. 19730825 199903 1 004



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Surat Persetujuan Skripsi

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

Assalamu'alaikumWr. Wb.

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

Nama : Duana Karomi
NIM : 11340075
Judul : Implementasi Mediasi dalam Penanganan Kasus
Pertanahan (Studi di Kantor Pertanahan Kota
Yogyakarta)

Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 29 September 2015
Pembimbing II

Dr. Euis Nurlaelawati, M.A.
NIP. 19700704 199603 2 002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

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

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : UIN.02/DS/PP.00.9/0519/2015

Tugas Akhir dengan judul : IMPLEMENTASI MEDIASI DALAM PENANGANAN DAN PENYELESAIAN
KASUS PERTANAHAN (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA
YOGYAKARTA)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : DUANA KAROMI
Nomor Induk Mahasiswa : 11340075
Telah diujikan pada : Rabu, 30 September 2015
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang/Penguji I

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
NIP. 19730825 199903 1 004

Penguji II

Iswantoro, S.H., M.H.
19661010 199202 1 001

Penguji III

Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.
19751010 200501 2 005

Yogyakarta, 30 September 2015

UIN Sunan Kalijaga
Fakultas Syariah dan Hukum
YOGYAKARTA



Prof. Dr. H. Muhammad Hanafi, M.Ag.
NIP. 19670518 199703 1 003

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DUANA KAROMI
NIM : 11340075
Jurusan/ Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum
Judul : **Implementasi Mediasi dalam Penanganan dan
Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi di Kantor
Pertanahan Kota Yogyakarta)**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 29 September 2015

Yang menyatakan

DUANA KAROMI

NIM 11340075



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Surat Persetujuan Skripsi

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

Assalamu'alaikumWr. Wb.

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

Nama : Duana Karomi
NIM : 11340075
Judul : Implementasi Mediasi dalam Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta)

Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syaria'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatian kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikumWr. Wb.

Yogyakarta, 29 September 2015
Pembimbing I

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
NIP. 19730825 199903 1 004



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Surat Persetujuan Skripsi

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

Assalamu'alaikumWr. Wb.

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

Nama : Duana Karomi
NIM : 11340075
Judul : Implementasi Mediasi dalam Penanganan Kasus
Pertanahan (Studi di Kantor Pertanahan Kota
Yogyakarta)

Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 29 September 2015
Pembimbing II

Dr. Euis Nurlaelawati, M.A.
NIP. 19700704 199603 2 002



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-07/RO

PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor: UIN.02/DS/PP.00.9/0519/2015

Skripsi dengan Judul : Implementasi Mediasi dalam Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta)

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Duana Karomi
NIM : 11340075
Telah di Munaqasyahkan pada : Rabo, 30 September 2015
Nilai Munaqasyah : A-

Dan dinyatakan telah diterima oleh Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

TIM MUNAQASYAH
Ketua Sidang/Penguji I

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
NIP. 19730825 199903 1 004

Penguji II

Penguji III

Iswantoro, S.H., M.H.
NIP. 19661010 199202 1 001

Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.
NIP. 19751010 200501 2 005

Yogyakarta, 30 September 2015
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Syafiq Mahmudah Hanafi., M.Ag.
NIP. 19670518 199703 1 003

MOTTO

"Cara yang cepat

dalam mengubah situasi buruk itu

sangat sederhana,

mulailah di saat orang lain sedang menunda,

dan teruslah melangkah di saat yang lain berhenti"

Kejarlah duniamu seakan-akan kamu akan hidup selamanya, namun beribadahlah kamu

seakan-akan kamu akan mati esok

(Nabi Muhammad SAW)

PERSEMBAHAN

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang kupersembahkan karya tulis ini kepada:

1. Orang tuaku tercinta, ayahku Durma dan Ibuku Mariah terima kasih untuk semua do'anya, restu dari kalian, fasilitas yang telah kalian berikan, dukungan dan harapan yang senantiasa tercurah hingga sekarang saya bisa berhasil mendapat gelar Sarjana Hukum, terima kasih yang sebesar besarnya semoga anakmu ini bisa menjadi orang yang sukses dunia akhirat yang dapat membanggakanmu dan juga berguna bagi nusa dan bangsa.
2. Adikku Wirduna Robbani, Syaikhwali Robbi dn Munazira Nur Firdaus tercinta, yang senantiasa memberikan semangat, harapan, kekuatan, dan hiburan untuk senantiasa menjalani hidup dengan penuh keikhlasan.
3. Kepada Alm. Kakekku A. Arun dan nenekku I. Arun yang selalu mendukung, menghibur dan memotivasi, dan keluarga besarku terima kasih atas do'a dan restu kalian sehingga aku bisa menyelesaikan kuliahku.
4. Terima kasih juga untuk Muhsin kekasihku atas kepercayaan dan kesetiaanmu terhdapku, atas motivasi dan dukunganmu, atas nasehat-nasehatmu, atas kasih sayangmu kepadaku. Sangat menyenangkan mengenalmu.
5. Terima kasih kepada Sahabat-sahabatku Idawati, Putri Anisatul Mabruroh, S.H. Sukma Palugan, S.H. yang selalu menemaniku dan memotivasiku dari jauh di sela-sela waktu kesibukanku mengerjakan tugas kuliah dan tugas akhir.

6. Sahabatku Nur Zubaidah, S.H. dan Putri Andini, S.H. terima kasih sudah memotivasiku dan membantuku untuk menyelesaikan tugas akhir. Untuk Putri Andini, terima kasih sudah mengantar dan menemaniku ke sana kemari untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Sahabatku Roihatul Jannah yang super gokil, yang selalu menghibur dengan canda dan tawa serta Musik Malaysianya, terima kasih atas do'a dan motivasinya. Memori jalan bareng ke Kampus dan Perpus yang takkan terlupakan. Terima kasih untuk semuanya.
8. Terima kasih juga untuk seluruh dosen Prodi Ilmu Hukum, dan Khususnya untuk pembimbing skripsi saya tercinta, Bapak Udiyo Basuki dan ibu Euis Nurlaelawati, dan ibu Siti Fatimah selaku pembimbing akademik dan almamaterku Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
9. Lombok, tanah kelahiranku tercinta. Tidak banyak yang bisa saya perbuat, dan mudah-mudahan di masa yang akan datang saya dapat membuatnya menjadi lebih baik.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين وبه نستعين على امور الدنيا والدين. أشهد أن لا إله إلا الله وحده
لا شريك له وأشهد أن سيدنا محمدا عبده ورسوله. اللهم صل على سيدنا محمد وعلى آله
وصحبه أجمعين

Segala puji bagi Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat melakukan penelitian dan penyusunan skripsi tanpa suatu halangan apapun. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari zaman kegelapan ke zaman yang terang benderang yakni Islam.

Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi sebagai syarat memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Penyusun menyadari sepenuhnya, bahwa penyelesaian penelitian dan penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu, penyusun menghaturkan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Prof. Drs. H. Akh. Minhaji, MA., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

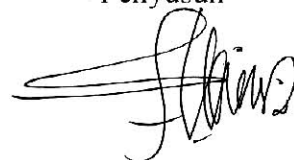
2. Bapak Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Ahmad Bahiej, S.H., M.Hum, selaku Ketua Jurusan Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Dan terima kasih juga kepada Bapak Faisal Lukman Hakim, S.H., M.Hum, selaku Sekertaris Jurusan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I saya, yang rela dan ikhlas meluangkan waktu di sela-sela kesibukan untuk mengarahkan, membimbing serta memberikan arahan, kritik, dan saran tanpa lelah dengan kesabaran hingga tersusunlah skripsi saya ini.
5. Ibu Dr. Euis Nurlaelawati, M.A, selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu memberikan arahan dan dukungannya, sekaligus selaku Dosen Pembimbing II yang sangat membantu membimbing penyusunan skripsi saya, memberikan waktu di sela-sela kesibukan, arahan, kritik, dan saran tanpa lelah dengan kesabaran hingga tersusunlah skripsi saya ini.
6. Staf pengajar dan seluruh pegawai UIN Sunan Kaliaga Yogyakarta yang turut membantu dalam proses penyelesaian penyusunan skripsi ini.

7. Bapak Durma dan Ibu Mariah, terima kasih nasihat, kasih sayang, dan semua perhatian yang telah diberikan, motivasi dan do'anya yang terus mengalir.
8. Adik Wirduna Robbani dan Syaikhwali Robbi, terima kasih untuk semangat dan hiburannya, serta kesediaan untuk mengantar dan menjemput saya untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Bapak Aziz Setiyawan Selaku KASUBSI SKP. Kantor Pertanian Kota Yogyakarta.
10. Untuk teman-teman kuliah sepejuangan, Baiq Tibiyani, Idawati, dan Sadiatul Mufarohati. Terimakasih untuk persahabatan bantuan dan motivasinya, Kalian sangatlah istimewa bagi saya.
11. Teman-teman Ilmu Hukum dan teman KKN Losari-Sukoharjo terima kasih untuk persahabatannya.
12. Semua pihak yang telah membantu penulisan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penyusun tidak mungkin mampu membalas segala budi baik yang telah irelakan oleh semua pihak, hanya ribuan terima kasih semoga seluruh amal ebaikan mendapat balasan dari Allah SWT.Amin.

Yogyakarta, 17 September 2015

Penyusun



Duana Karomi

11340075

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
HALAMAN PENGESAHAN	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
D. Telaah Pustaka.....	11
E. Kerangka Teoretik.....	16
F. Metode Penelitian.....	23
G. Sistematika Pembahasan	28

BAB II KONFLIK PERTANAHAN DAN PENYELESAIAN MELALUI

MEDIASI

A. Konflik Pertanahan.....	30
1. Teori Konflik.....	30
2. Konflik Pertanahan.....	37
3. Akar Konflik Pertanahan.....	41
B. <i>Alternative Dispute Resolution</i> (ADR) secara Umum	42
1. Dasar Pemberdayaan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan	43
2. Bentuk-Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan	45
3. Faktor yang Mendorong Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan	53
4. Keuntungan dan Kelemahan Penyelesaian Sengketa melalui ADR	57
C. Mediasi sebagai Salah Satu <i>Alternative Dispute Resolution</i> (ADR).....	58
1. Pengertian Mediasi.....	58
2. Ruang Lingkup Mediasi	61
3. Prinsip-Prinsip Mediasi	62
4. Proses Mediasi.....	63
5. <i>Mediator's Skill</i>	65

BAB III TINJAUAN UMUM KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA

A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.....	69
1. Profil dan Sejarah Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.....	69
2. Visi dan Misi	80
B. Fungsi dan Agenda Kebijakan	81
1. Fungsi BPN Kota Yogyakarta.....	81
2. Agenda Kebijakan BPN Kota Yogyakarta.....	79
C. Prinsip Pertanahan Nasional.....	85
D. Data Kasus Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta	
1. Tabel Rekapitulasi Kasus Pertanahan Tahun 2006 Sampai Dengan 2012	86
2. Tabel Laporan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Tahun 2014 ...	86

BAB IV PELAKSANAAN MEDIASI DALAM PENANGANAN KASUS PERTANAHAN

A. Kesesuaian Pelaksanaan Mediasi Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan	89
1. Prosedur Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta	90
2. Tahapan Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta	91

3. Tipe Mediator dalam Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta	109
B. Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi	111
C. Analisis Kasus Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta	113
1. Mediasi terhadap Sengketa Tanah antara Andityawan Sudiro, S.H., selaku kuasa hukum dari Ahli waris R. Soetikno dengan Tjahyo Wartono.....	115
2. Mediasi terhadap Sengketa Tanah antara Ir. Bambang Irawan, S.H., dengan Esti Anna Widarsih, S.H., (Notaris/PPAT Kota Yogyakarta).....	117

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	122
B. Saran.....	125

DAFTAR PUSTAKA	127
-----------------------------	------------

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Surat Izin Penelitian dari Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Surat Izin Penelitian Gubernur Biro Pembangunan Setda. Daerah Istimewa Yogyakarta
3. Surat Izin Penelitian Walikota Daerah Istimewa Yogyakarta

4. Surat Keterangan Wawancara dengan KASUBSI SKP. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.
5. Rekapitulasi Sengketa Pertanahan, Konflik Pertanahan dan Perkara Pertanahan.
6. Data Laporan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tahun 2014.
7. Berita Acara Nomor 03/SKP/BA./III/2014 tentang Gelar Mediasi masalah Tanah/ Bangunan HGB No. 32/ Tegalrejo di Jalan Wolter Monginsidi No. 17 Yogyakarta.
8. Kriteria dan Bentuk Penyelesaian Kasus Pertanahan Pertanahan.
9. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Pertunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Mediasi.
10. Curriculum Vitae

DAFTAR TABEL

1. Tabel 1 Data Rekapitulasi Sengketa Pertanahan, Konflik Pertanahan dan Perkara Pertanahan Tahun 2006 s/d 2012 86
2. Tabel 2 Laporan penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Tahun 2014 86
3. Tabel 3 Analisis Data Kasus Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Tahun 2014 114

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Permasalahan-permasalahan tentang tanah merupakan salah satu topik yang tidak habis-habisnya untuk dibahas dan dibicarakan. Berbicara tentang pertanahan, salah satu undang-undang di Indonesia yang mengatur tentang hal tersebut adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Negara Indonesia merupakan salah satu negara agraris, dimana tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena tanah selain memiliki nilai ekonomis, juga mempunyai nilai filosofis. Namun seiring dengan berjalannya waktu yang disertai dengan berkembangnya suatu masyarakat, dimana tanah tidak hanya digunakan sebagai tempat bermukim namun digunakan juga sebagai sarana dalam melaksanakan kegiatan usaha sehingga tidak jarang menyebabkan sengketa pertanahan¹ atau konflik pertanahan.² Penyebab konflik atau sengketa

¹Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat. <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Data-Pertanahan/Kasus-Pertanahan/Nasional>, diakses pada hari senin, 18 Mei 2015, pukul 09.01 WIB, (untuk lebih jelasnya lihat Pasal 1 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan).

²Konflik pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai

tersebut sangat beraneka macam dan multidimensi, seperti karena masalah ekonomi, politik, agama, suku, golongan, dan sebagainya. Hal ini kemudian menimbulkan konflik kepentingan (*conflict of interest*). Konflik atau sengketa merupakan aktualitas dari suatu perbedaan dan atau pertentangan antara dua pihak atau lebih dimana konflik menjadi hal yang mendesak untuk dibahas mengingat semakin meningkatnya jumlah dan kadar konflik dari hari ke hari.³

Pada hakikatnya, konflik atau sengketa muncul karena adanya masalah. Masalah sendiri terjadi karena adanya kesenjangan antara *das Sollen* dan *das Sein*, atau karena adanya perbedaan antara hal yang diinginkan dengan hal yang terjadi.⁴

Pada dasarnya konflik yang terjadi dalam masyarakat dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu: konflik vertikal dan konflik horizontal. Konflik vertikal adalah konflik antara *elit*⁵ dengan masyarakat. Konflik horizontal adalah konflik yang terjadi di kalangan masyarakat, baik konflik antaragama, suku, golongan, harta benda, konflik bisnis, dan lain-lain.⁶

kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Data-Pertanahan/Kasus-Pertanahan/Nasional>, diakses pada hari senin, 18 Mei 2015, pukul 09.01 WIB, (untuk lebih jelasnya lihat Pasal 1 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan).

³Bambang Sutiyoso, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Yogyakarta: Gama Media, 2008, hlm. 2.

⁴*Ibid.*

⁵*Elit* maksudnya ialah bisa pejabat, para pengambil kebijakan, kelompok bisnis, dan sebagainya. *Ibid.*

⁶*Ibid.*, hlm. 2-3.

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁷

Secara teoritis, cara penyelesaian sengketa dapat dibedakan menjadi dua, yaitu: melalui jalur litigasi dan jalur nonlitigasi. Jalur litigasi (*ordinary court*) merupakan mekanisme penyelesaian perkara⁸ melalui jalur pengadilan dengan menggunakan pendekatan hukum (*law approach*) melalui lembaga penegak hukum yang berwenang.⁹ Pada dasarnya jalur litigasi merupakan *the last resort* atau *ultimum remedium*, yaitu sebagai upaya terakhir apabila penyelesaian sengketa secara perdamaian atau di luar pengadilan tidak berhasil menemukan titik temu atau jalan keluar.

Sedangkan jalur nonlitigasi (*extra ordinary court*) merupakan mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan, tetapi menggunakan mekanisme yang hidup dalam masyarakat yang bentuk dan macamnya sangat bervariasi, seperti musyawarah, perdamaian dan lain-lain. Salah satu cara

⁷Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1991), hlm. 22.

⁸Perkara adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih diminta penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Data-Pertanahan/Kasus-Pertanahan/Nasional>, diakses pada hari senin, 18 Mei 2015, pukul 09.01 WIB, (untuk lebih jelasnya lihat Pasal 1 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan).

⁹Bambang Sutiyoso, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa....*, hlm. 5.

yang berkembang saat ini adalah melalui lembaga ADR (*Alternatif Dispute Resolution*).¹⁰ Sedangkan *Alternatif Dispute Resolution* ini diterjemahkan menjadi Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Ada juga yang menyebutnya sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK).¹¹

Dewasa ini dasar hukum pengembangan ADR di Indonesia dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009. Ketentuan dalam Pasal 60 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 menyatakan, bahwa:¹²

Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Dasar hukum pengembangan ADR sebelumnya diatur juga dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.¹³

Di bidang pertanahan belum ada suatu peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit memberikan dasar hukum penerapan *Alternatif Dispute Resolution* (ADR). Namun, hal ini tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak menggunakan lembaga ADR di bidang pertanahan berdasarkan 2 (dua) alasan, yaitu: Pertama, di dalam setiap sengketa perdata yang diajukan di muka pengadilan, hakim selalu mengusulkan untuk

¹⁰*Ibid.*, hlm. 5-6.

¹¹Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Fikahati Aneska, 2002), hlm. 11.

¹²Rachmadi Usman, *Mediasi di Pengadilan dalam Teori dan Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 9.

¹³Lihat Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

penyelesaian secara damai oleh para pihak (Pasal 130 HIR). Kedua, secara eksplisit cara penyelesaian masalah berkenaan dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah diupayakan melalui jalur musyawarah.¹⁴

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, (Keppres Nomor 53 Tahun 1993) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 yang merupakan peraturan pelaksanaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993, mengatur tentang tata cara melakukan musyawarah secara cukup terinci.¹⁵

Dalam perkembangannya, hal ini dimuat dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Perpres Nomor 36 Tahun 2005) yang diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang telah dilengkapi dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007. Dengan berlakunya Perpres Nomor 36 Tahun 2005, maka Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dinyatakan tidak berlaku lagi.¹⁶

Dengan berjalannya waktu, penyelesaian sengketa melalui ADR secara implisit dimuat dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006

¹⁴Mediasi Sengketa Tanah sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Bidang Pertanahan, <http://www.hukumproperti.com/2010/06/27/mediasi-sengketa-tanah-sebagai-alternatif-penyelesaian-sengketa-di-bidang-pertanahan/>, diakses Rabo, 20 Mei 2015, pukul 15.51 WIB.

¹⁵*Ibid.*

¹⁶*Ibid.*

tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam struktur organisasi BPN dibentuk 1 (satu) ke deputian, yakni Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan (Deputi). BPN telah pula menerbitkan Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007. Dalam menjalankan tugasnya menangani sengketa pertanahan, BPN melakukan upaya melalui mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa alternatif.¹⁷

Pembentukan Deputi tersebut menyiratkan 2 (dua) hal, yaitu pertama, bahwa penyelesaian berbagai konflik dan sengketa pertanahan itu sudah merupakan hal yang sangat mendesak sehingga diupayakan membentuk ke deputian untuk penanganannya. Kedua, terdapat keyakinan bahwa tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan.¹⁸ Tidak berhenti sampai disana, bahkan salah satu kegiatan dalam program strategis BPN RI adalah percepatan penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan¹⁹ berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Dimana di

¹⁷*Ibid.*

¹⁸*Ibid.* (Lihat juga Maria SW Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*, cet. 2 (Jakarta: Kompas, 2008), hlm.7).

¹⁹Kasus pertanahan adalah sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional, <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Data-Pertanahan/Kasus-Pertanahan/Nasional>, Senin, 18 Mei 2015, pukul 09.01 WIB, (untuk lebih jelasnya lihat Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan).

tingkat Kabupaten/ Kota pelaksana yang menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah Kepala Kantor Pertanahan (kakan).²⁰

Cara penyelesaian sengketa melalui ADR ini lebih diminati dari pada cara penyelesaian sengketa melalui peradilan, karena peran dan fungsi peradilan dianggap mengalami beban yang terlampau padat (*overloaded*), lamban dan buang waktu (*waste of time*), serta biaya mahal. Cara penyelesaian sengketa melalui ADR ada beberapa macam, meliputi:²¹ (1) Konsultasi, (2) Negosiasi, (3) Mediasi, (4) Konsiliasi, (5) Pendapat Hukum, (6) Arbitrase, (7) *Good Offices*, dan lain-lain.

Dari berbagai macam penyelesaian sengketa melalui ADR tersebut, penulis akan mengkaji lebih dalam mengenai mediasi. Berhubungan dengan ada dua macam mediasi yaitu mediasi di pengadilan (litigasi) dan di luar pengadilan (non litigasi), maka penulis akan mengkaji lebih dalam tentang mediasi di luar pengadilan (non litigasi). Dimana penulis membatasi penelitian ini, yaitu pada kasus pertanahan yang berhasil diselesaikan dengan mediasi pada Tahun 2014.

Mediasi (penengahan) merupakan mekanisme penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga (mediator) yang tidak memihak (*impartial*) yang turut aktif memberikan bimbingan atau arahan guna mencapai penyelesaian.

²⁰Lihat Pasal 1 ayat (13) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

²¹Bambang Sutiyoso, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, ..., hlm. 28.

Namun, seorang mediator tidak berfungsi sebagai hakim yang berwenang mengambil keputusan, karena inisiatif penyelesaian tetap berada pada tangan para pihak yang bersengketa. Dengan demikian hasil penyelesaiannya bersifat kompromi.²²

Mediator dalam hal ini sangat berperan penting dalam keberhasilan suatu mediasi. Seorang mediator haruslah mempunyai kemampuan analisis dan keahlian menciptakan pendekatan pribadi para pihak yang terlibat sengketa. Dia harus bisa memahami dan memberikan reaksi positif atas persepsi masing-masing pihak. Tujuannya adalah membangun hubungan baik dan kepercayaan.²³

Kepercayaan para pihak kepada mediator mempermudah tercapainya suatu konsensus. Mediator, di sini khususnya dari BPN itu sendiri tidak perlu harus mengantongi "sertipikat" sebagai seorang "mediator". Yang diutamakan adalah tujuan dan fungsi mediator tercapai yaitu menyelesaikan permasalahan pertanahan dalam rangka menuntaskan masalah tanpa menimbulkan masalah.²⁴

Lembaga mediasi di bidang pertanahan, harus sering dilakukan oleh aparat Badan Pertanahan Nasional, namun di dalam pembicaraannya belum populer. Hal ini disebabkan adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa itu sendiri, adanya kurang percaya pada

²²*Ibid.*, hlm. 31.

²³Herwandi, "Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara", *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro* (2010), hlm 15.

²⁴*Ibid.*, hlm 16.

efektivitas pelaksanaan putusan mediasi dan kekhawatiran akan menimbulkan kerancuan dan pemanfaatan lembaga arbitrase yang telah ada.²⁵

Berdasarkan pemahaman yang demikian itu, lembaga penyelesaian sengketa melalui mediasi perlu di populerkan, terutama bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Oleh karena selain dimungkinkan pemanfaatannya, dari tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dapat mencakup penyelesaian sengketa dengan cara demikian.²⁶

Data di Badan Pertanahan Nasional (BPN) di tingkat Pusat, Kantor Wilayah Propinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota seluruh Indonesia. Sampai dengan bulan September 2013, jumlah kasus pertanahan mencapai 4.223 kasus yang terdiri dari sisa kasus tahun 2012 sebanyak 1.888 kasus dan kasus baru sebanyak 2.335 kasus. Jumlah kasus yang telah selesai mencapai 2.014 kasus atau 47,69% yang tersebar di 33 Propinsi seluruh Indonesia.²⁷

Dari latar belakang di atas, maka penulis sangat tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang **Implementasi Mediasi dalam Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta).**

²⁵*Ibid.*

²⁶*Ibid.*, hlm. 17.

²⁷<http://www.bpn.go.id/Publikasi/Data-Pertanahan/Kasus-Pertanahan/Nasional>,
Senin, 18 Mei 2015, pukul 09.01 WIB.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini meliputi:

1. Apakah proses pelaksanaan mediasi sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya pada Tahun 2014?
2. Apa faktor-faktor yang menyebabkan para pihak yang bersengketa memilih penyelesaian melalui mediasi?

C. Tujuan Dan Manfaat

Adapun tujuan dan manfaat penelitian, yaitu:

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui apakah proses pelaksanaan mediasi sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku pada tahun 2014.
- b. Untuk mengetahui apa saja faktor-faktor yang menyebabkan para pihak yang bersengketa memilih penyelesaian melalui mediasi.

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis
 - 1) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran atau masukan dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya bidang pertanahan tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan melalui mediasi di luar pengadilan (non litigasi).

- 2) Dapat dijadikan pedoman atau referensi bagi para pihak atau peneliti lain yang ingin mengkaji secara mendalam tentang mediasi di luar pengadilan, khususnya tentang kasus pertanahan.

b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan wawasan serta pengetahuan mengenai alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi.

D. Telaah Pustaka

Pembahasan-pembahasan yang berkaitan dengan alternatif penyelesaian sengketa terutama melalui mediasi sudah sangat banyak dikaji dan diteliti. Untuk menghindari terjadinya kesamaan terhadap penelitian yang telah ada sebelumnya, penyusun melakukan penelusuran terhadap penelitian yang telah ada sebelumnya. Penelitian-penelitian tersebut diantaranya:

Herwandi dalam tesisnya yang berjudul “Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara”. Menjelaskan tentang peran kantor pertanahan dalam rangka penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara serta membahas mengenai analisis yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam rangka penyelesaian sengketa tanah secara mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara. Penelitian ini menghasilkan bahwa sebagai mediator, Kantor Pertanahan Jakarta Utara mempunyai peran pembantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan

membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Serta mediasi di lingkungan instansi pertanahan dalam hal ini Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebenarnya juga secara tidak di sadari telah di jalankan oleh aparat pelaksana secara sporadis dengan mengandalkan kreatifitas dan seni di dalam gaya kepemimpinan masing-masing pejabat, tetapi baru pada saat sekarang ini upaya mediasi telah memiliki payung hukumnya dilengkapi pedoman serta petunjuk teknis yang memadai sehingga tidak ada keraguan bagi aparat pelaksana untuk menjalankannya.²⁸

Selain itu Naomi Helena Tambunan dalam tesisnya berjudul “Peran Lembaga Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah yang Diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi”. Menjelaskan tentang kedudukan putusan mediasi pada sengketa tanah dalam pemeliharaan data pertanahan tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum serta membahas bagaimana efektifitas lembaga mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan bagi para pihak dan kantor pertanahan Kotamadya Jambi. Penelitian ini menghasilkan kekuatan Perjanjian Penyelesaian Sengketa (perdamaian) melalui mediasi yang diselenggarakan oleh kantor Pertanahan mengikat para pihak karena perjanjian tersebut merupakan kesepakatan antara para pihak yang dibuat dengan suka rela dan tanpa paksaan. Sehingga kedudukan putusan mediasi oleh Kantor Pertanahan adalah sebagai komponen atau sumber data yuridis dalam melakukan pendaftaran tanah dan pemeliharaan

²⁸Herwandi, “Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara”, *Thesis* Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro (2010).

data yang diselenggarakan oleh kantor Pertanahan. Serta pada dasarnya tidak semua sengketa tanah dapat diselesaikan dengan mediasi, namun setiap sengketa antara kepentingan pribadi/ perseorangan, maka mediasi dapat diupayakan.²⁹

Sri Hajati, Agus Sekarmadji dan Sri Winarsi dalam jurnal berjudul “Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Mediasi dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Efisiensi dan Berkepastian Hukum”. Menjelaskan tentang tingkat pemahaman masyarakat tentang mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa pertanahan yang efektif, efisien dan berkepastian hukum, serta model penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi. Penelitian ini menghasilkan bahwa tingkat pemahaman masyarakat terhadap mediasi masih rendah serta dalam penyelesaian mediasi terdapat beberapa model mediasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, model midiasi berdasarkan Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007, dan model midiasi berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008. Secara faktual mediasi yang dilakukan di masyarakat belum menggunakan mekanisme seperti yang ada dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga model penyelesaian secara mediasi belum

²⁹Naomi Helena Tambunan, “Peran Lembaga Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi”, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia* (2010), hlm. 59-60.

tergambarkan dapat menyelesaikan kasus pertanahan secara efektif, efisien dan berkepastian hukum.³⁰

Sementara, Citra Felani dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Medan”. Menjelaskan tentang peran Kantor Pertanahan dalam rangka menyelesaikan sengketa tanah secara mediasi di Kantor Pertanahan Kota Medan serta membahas tentang pelaksanaan mediasi dalam sengketa pertanahan dan membahas tentang kendala-kendala dalam pelaksanaan mediasi. Penelitian ini menghasilkan bahwa sebagai mediator, Kantor Pertanahan Kota Medan mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan mengatur pengungkapan emosi. Pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh BPN perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Kurangnya penerapan sanksi perundang-undangan tersebut sangat berpengaruh terhadap perlindungan hukum pemilik hak atas tanah dan masyarakat pada umumnya.³¹

³⁰Sri Hajati dkk, “Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Mediasi dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Efisiensi dan Berkepastian Hukum”, *Jurnal Dinamika Hukum*, vol. 14 No. 1 (Januari 2014), hlm. 47-48.

³¹Citra Felani, “Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Mediasi dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Efisiensi dan Berkepastian Hukum”, *Skripsi Universitas Sumatera Utara* (2013), hlm. i.

Skripsi Lisa Nurita Putri dengan judul “Mediasi dan Sengketa Pertanahan: Studi Tentang Okupsi Tanah di Ketingan Baru Kelurahan Jebres Kota Surakarta”. Penelitian ini membahas tentang mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam menyelesaikan okupasi tanah di Ketingan Baru Kelurahan Jebres Kota Surakarta serta membahas mengenai kekuatan hukum dari hasil mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta, dalam sengketa okupasi tanah di Ketingan Baru Kelurahan Jebres Kota Surakarta. Penelitian ini menghasilkan Pihak-pihak yang terlibat adalah: 54 pemegang Hak Milik dan Hak Guna Bangunan yang berkedudukan sebagai pemegang hak atas tanah di Ketingan Baru Kelurahan Jebres Kota Surakarta yang tanahnya diokupasi oleh warga pendatang / warga okupan, 259 Kepala Keluarga yang melakukan okupasi tanah Ketingan Baru Kelurahan Jebres Kota Surakarta, Badan Pertanahan Nasional, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang berkedudukan sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa okupasi tanah di Ketingan Baru Kelurahan Jebres Kota Surakarta. Dan hasil dari mediasi tersebut adalah 259 Kepala Keluarga okupan bersedia pindah (relokasi lahan) ke tempat lain, dan diberikan tanah dengan sertifikatkan hak milik. Hal ini sesuai dengan dengan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.³²

³²Lisa Nurita Putri, “Mediasi dan Sengketa Pertanahan: Studi Tentang Okupsi Tanah di Ketingan Baru Kelurahan Jebres Kota Surakarta”, *Skripsi* Universitas Muhammaadiyah Surakarta (2014), hlm. 15.

E. Kerangka Teoretik

Dalam tulisan ini penulis menggunakan beberapa teori yang menurut penulis perlu dijadikan landasan untuk mencapai kesuksesan dalam tulisan ini, yaitu:

1. Teori Konflik dan Konflik Pertanahan

a. Teori Konflik

Konflik berasal dari kata kerja Latin *configere* yang yang berarti saling memukul. Secara sosiologis, konflik diartikan sebagai suatu proses sosial antara dua orang atau lebih (bisa juga kelompok) dimana salah satu pihak berusaha menyingkirkan pihak lain dengan menghancurkannya atau membuatnya tidak berdaya.³³

Teori konflik muncul sebagai reaksi dari munculnya teori struktural fungsional. Teori konflik mulai merebak pada tahun 1950-an dan 1960-an. Teori konflik menyediakan alternatif terhadap teori struktural fungsional. Teori konflik memandang bahwa perubahan sosial tidak terjadi melalui proses penyesuaian nilai-nilai yang membawa perubahan, tetapi terjadi akibat adanya konflik yang menghasilkan kompromi-kompromi yang berbeda dengan kondisi semula. Teori ini didasarkan pada pemilikan sarana-sarana produksi sebagai unsur pokok pemisahan kelas dalam masyarakat.³⁴

³³Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hlm. 29.

³⁴*Ibid.*, hlm. 31.

Teori konflik menurut Karl Marx dalam tulisan Bernhard Limbong, ada dua³⁵: *Pertama* teori konflik menganggap bahwa di dalam masyarakat tidak akan selamanya berada pada keteraturan, buktinya dalam masyarakat mana pun pasti pernah mengalami konflik atau ketegangan. *Kedua*, teori konflik juga mengatakan bahwa konflik itu perlu³⁶ agar terciptanya perubahan sosial.

Sedangkan menurut Lewis A. Coser dalam tulisan Bernhard Limbong, konflik dibagi menjadi dua: *pertama* konflik relistis, berasal dari kekecewaan terhadap tuntutan-tuntutan khusus yang terjadi dalam hubungan dan dari perkiraan kemungkinan keuntungan para partisipan, dan yang ditujukan pada objek yang dianggap mengecewakan. Contohnya para karyawan yang mogok kerja agar tuntutan mereka berupa kenaikan gaji dinaikkan. *Kedua*, konflik nonrelistis, yaitu konflik yang bukan berasal dari tujuan-tujuan saingan yang antagonis, tetapi dari kebutuhan untuk meredakan ketegangan, paling tidak dari salah satu pihak.³⁷

Sedangkan teori konflik Ralf Darendorf merupakan separuh penerimaan, separuh penolakan, serta modifikasi teori sosiologi Karl

³⁵*Ibid.*

³⁶*Ibid.*, hlm. 32. (Konflik itu perlu agar terciptanya perubahan sosial maksudnya ialah: ketika struktural fungsional mengatakan bahwa perubahan sosial dalam masyarakat itu selalu terjadi pada titik equilibrium, teori konflik melihat perubahan sosial disebabkan karena adanya konflik-konflik kepentingan. Namun, pada titik tertentu, masyarakat mampu mencapai sebuah kesepakatan bersama, dimana di dalam konflik, selalu ada negosiasi-negosiasi yang dilakukan sehingga terciptalah suatu konsensus).

³⁷*Ibid.*, hlm. 34.

Marx. Bahwa tidak selalu pemilik sarana-sarana juga bertugas sebagai pengontrol. Dan menerima teori Karl Marx adalah ide mengenai pertentangan kelas sebagai satu bentuk konflik dan sebagai sumber perubahan sosial.³⁸

b. Konflik Pertanahan

Menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan memberi batasan mengenai apa itu kasus pertanahan. Pasal 1 angka 1 Perka BPN tersebut menyatakan bahwa³⁹:

“Kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/ atau kebijakan pertanahan nasional”.

Sengketa pertanahan, dalam ranah hukum dapat dikatakan bahwa sengketa tanah adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlmasalahakan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalah pahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.⁴⁰

Sedangkan konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi

³⁸*Ibid.*, 36-37.

³⁹Lihat Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

⁴⁰Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan...*, hlm. 48.

terhadap satu objek permasalahan. Menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang memberi penekanan bahwa konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.⁴¹

Sedangkan perkara pertanahan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan memberi pengertian bahwa perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di BPN RI.⁴²

Akar konflik pertanahan dibagi menjadi 2 (dua) yaitu: umum dan khusus. Akar konflik pertanahan yang bersifat umum disebabkan oleh faktor hukum dan non hukum. Sedangkan akar konflik pertanahan yang bersifat khusus disebabkan oleh kasus penguasaan dan pemilikan, kasus pertanahan dan pendaftaran tanah, kasus batas bidang tanah, kasus ganti rugi eks tanah pertikelir, kasus tanah

⁴¹*Ibid.*, hlm. 50-51.

⁴²*Ibid.*, hlm. 51.

ulayat, kasus tanah objek *landrefrom*, kasus pengadaan tanah, kasus pelaksanaan putusan.⁴³

2. Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Ditinjau secara konseptual, mediasi berasal dari bahasa Inggris yaitu *mediation* yang berarti perantaraan, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *medio* artinya pertengahan dan di dalam kamus bahasa Indonesia mediasi berarti menengahi.⁴⁴ Mediasi yaitu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan baik oleh pihak ke tiga, di luar sistem peradilan maupun di dalam sistem peradilan dalam bentuk mediasi, arbitrase, dan lainnya. Sedangkan yang dilaksanakan di dalam sistem peradilan dikenal dengan *Court Annexed Mediation* atau juga disebut *Court Annexed Dispute Resolution*.⁴⁵

Sementara itu, pada dasarnya mediasi yang di atur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah merupakan salah satu bentuk perikatan, mediasi juga dikenal dengan sebutan perdamaian. Pengertian ini terumus di dalam Pasal 1851 KUHPerdata, yang berbunyi:

“Perdamaian adalah suatu persetujuan yang berisi bahwa dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, kedua belah pihak mengakhiri suatu perkara yang sedang diperiksa pengadilan ataupun mencegah timbulnya suatu perkara, persetujuan ini hanya memiliki kekuatan hukum apabila dibuat secara tertulis”.

⁴³*Ibid.*, hlm. 75-89.

⁴⁴Edi As'adi, *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 3.

⁴⁵*Ibid.*

Sedangkan menurut Takdir Rahmadi, mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak mempunyai kewenangan memutus. Pihak netral tersebut disebut mediator dengan tugas memberikan bantuan prosedural dan substansial.⁴⁶

Mediasi merupakan proses negosiasi penyelesaian masalah dimana pihak luar tidak memihak dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka guna mencapai suatu kesepakatan hasil negosiasi yang memuaskan. Tidak seperti halnya dengan para hakim atau arbiter, mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa antara para pihak, dan dalam hal ini para pihak memberi kuasa kepada mediator untuk membantu mereka menyelesaikan problem diantara mereka.⁴⁷

Mediator menurut Fuller dalam tulisan Takdir Rahmadi memiliki beberapa fungsi, yaitu katalisator, pendidik, penerjemah, narasumber, penyandang berita jelek, agen relitas, dan sebagai kambing hitam (*scapegoat*).⁴⁸ Fungsi sebagai “katalisator” diperlihatkan dengan kemampuan lahirnya suasana yang konstruktif bagi dialog atau

⁴⁶Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2010), hlm. 12.

⁴⁷Gary Goodpaster, *Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi*, (Jakarta: ELIPS Project, 1993), hlm. 201.

⁴⁸Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Mufakat...*, hlm. 14-15. (Pandangan Lon Fuller dapat dilihat dalam Lonard R. Riskin dan James E. Westbrook, 1987, *Dispute Resolution and Lawyers*, abridged edition, West Publishing Co., St Paul Minn., hlm. 95-96).

komunikasi di antara para pihak dan bukan sebaliknya. Sebagai “pendidik” dimaksudkan berusaha memahami kehendak, aspirasi, prosedur kerja, keterbatasan politis, dan kendala usaha dari para pihak. Sebagai “penerjemah” maksudnya mediator harus berusaha menyampaikan dan merumuskan usulan pihak yang satu kepada pihak lainnya melalui bahasa yang enak didengar oleh pihak lainnya, tetapi tanpa mengurangi maksud atau sasaran yang hendak dicapai oleh pengusul. Sebagai “narasumber” maksudnya ialah mediator harus mampu mendayagunakan atau melipatgandakan kemanfaatan sumber-sumber informasi yang tersedia. Sebagai “penyandang berita jelek” yakni mediator harus menyadari bahwa para pihak dapat bersikap emosional, maka mediator harus siap menerima perkataan dan ungkapan yang tidak enak dan kasar dari salah satu pihak. Sebagai “agen realitas”, mediator harus memberitahu atau memberi pengertian secara terus terang satu atau para pihak, bahwa sasarannya tidak mungkin atau tidak masuk akal untuk dicapai melalui sebuah proses perundingan. Sebagai “kambing hitam”, mediator harus siap menjadi pihak yang dipersalahkan apabila orang-orang yang dimediasi tidak merasa sepenuhnya puas terhadap prasyarat-prasyarat dalam kesepakatan.⁴⁹

Mediasi dilihat dari sifat prosesnya berupa mufakat/ konsensus, ada pihak netral yaitu mediator yang kewenangannya hanya memberi

⁴⁹*Ibid.*

saran saja,⁵⁰ sifatnya tidak formal atau tata cara tidak diatur dalam undang-undang, melihat kedepan, kooperatif dan berdasarkan kepentingan. Seseorang mediator membantu pihak-pihak yang bersedia merangkai suatu kesepakatan yang memandang ke depan, memenuhi kebutuhan-kebutuhannya dan memenuhi standar kejujuran mereka sendiri. Seperti halnya para hakim dan arbiter, mediator harus tidak berpihak dan netral, serta mereka tidak mencampuri untuk memutuskan dan menetapkan suatu keluaran substantif, para pihak sendiri memutuskan apakah mereka akan setuju atau tidak,⁵¹ serta proses mediasi tertutup, dengan kecuali berdasarkan Perma Nomor 1 Tahun 2008, dengan hasil akhir berupa kesepakatan atau gagal.⁵²

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Guna memenuhi tujuan penelitian yang telah dikemukakan, penelitian ini dirancang sebagai penelitian dengan studi lapangan (*field research*). Penelitian ini dilakukan melalui suatu tahapan eksploratif, yang bertujuan mengidentifikasi indikator mengenai Implementasi Mediasi dalam Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di

⁵⁰*Ibid.*, hlm. 26.

⁵¹Gary Goodpaster, *Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi...*, hlm. 242-243.

⁵²Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa melalui Pendekatan Mufakat...*, hlm. 26.

Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, yang mencakup kegiatan utama, yaitu:

- a. Telaah dokumen dan kepustakaan, untuk mendapatkan gambaran mengenai Implementasi Mediasi dalam Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang mencakup kesesuaian pelaksanaan mediasi dengan Peraturan Perundang-Undangan dan faktor penyebab mediasi dipilih, yang akan digunakan untuk menganalisis data yang didapat di lapangan; dan
- b. Studi di lapangan yang bertujuan untuk mengidentifikasi Implementasi Mediasi dalam Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang mencakup kesesuaian pelaksanaan mediasi dengan Peraturan Perundang-Undangan dan faktor penyebab mediasi dipilih dalam penyelesaian sengketa.

2. Pendekatan Masalah

Dalam melakukan penelitian ini penyusun menggunakan penelitian hukum dengan metode pendekatan *yuridis empiris*. Yuridis empiris yaitu suatu penelitian disamping melihat hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek di lapangan.⁵³

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif-analisis, yakni mendeskripsikan dan menganalisis apakah pelaksanaan mediasi sudah sesuai dengan

⁵³Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985), hlm. 1.

Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku serta mencari tahu faktor-faktor yang menyebabkan para pihak memilih penyelesaian sengketa melalui mediasi.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang beralamat di Jalan Kusumanegara No. 161 Yogyakarta.

5. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat yang dilakukan melalui *interview* (wawancara), observasi, maupun alat lainnya.⁵⁴ Pengambilan data dilakukan di Kantor Pertanahan Yogyakarta.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan yang digunakan untuk melengkapi data primer.⁵⁵

b. Sumber Data

1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, terdiri dari segala peraturan perundang-

⁵⁴P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Cetakan kelima, (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), hlm. 87.

⁵⁵*Ibid.*, hlm. 88.

undangan dan peraturan pelaksana lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini seperti:

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
- c) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
- f) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
- g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan atau keterangan-keterangan mengenai Peraturan Perundang-undangan, berbentuk buku-buku hasil karya para sarjana hukum, literatur hasil penelitian, jurnal-jurnal hukum dan lain-lain.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.⁵⁶ Adapun bahan hukum tersier yang dimaksud adalah kamus hukum.

6. Metode Pengumpulan Data

a. Observasi

Metode ini digunakan untuk melakukan pengamatan secara langsung ke lokasi yang dijadikan sebagai objek penelitian dan mencatat secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang akan disusun teliti.

b. Wawancara

Penyusun melakukan pengumpulan data dalam bentuk komunikasi secara langsung kepada responden yang dapat mewakili dalam pengambilan data dan disesuaikan dengan pedoman wawancara yaitu menggunakan metode *in depth interview* (wawancara mendalam), yaitu dengan menajukan pertanyaan yang

⁵⁶Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 117.

lebih mendalam guna mendapatkan informasi data yang lebih akurat dan objektif.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode pengumpulan data berupa dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penelitian ini, kemudian mendeskripsikan dalam bentuk susunan data yang mudah dimengerti.

7. Metode Analisi Data

Data yang berhasil dikumpulkan diolah secara sistematis selanjutnya dilakukan analisis deskriptif kualitatif yaitu meneliti, menelaah, data-data yang ada dalam bentuk uraian secara logis, dan sistematis dan sistematis untuk menjawab rumusan masalah yang ada, dan data yang diperoleh baik dari studi pustakan maupun studi dokumen yang pada dasarnya merupakan data yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari data yang bersifat umum kepada hal yang bersifat khusus.⁵⁷

G. Sistematika Pembahasan

Dalam penulisan ini, penyusun memberi gambaran secara umum dalam memberikan kemudahan bagi para pembaca, maka penyusun mencoba

⁵⁷Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, Cetakan 3, 1998), hlm. 10.

menguraikannya secara sistematis yang terbagi dari 5 (lima) bab, setiap bab terdiri dari beberapa sub bab yang terperinci sebagai berikut:

Bab Pertama, berisi pendahuluan yang bertujuan untuk mengantarkan pembahasan secara keseluruhan, pada bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua, berisi tentang tinjauan umum konflik pertanahan dan penyelesaian sengketa melalui mediasi dengan pembahasan meliputi: konflik pertanahan, ADR (Alternatif Dispute Resolution) secara umum, dan mediasi sebagai salah satu ADR atau alternatif penyelesaian sengketa.

Bab Ketiga, membahas tentang tinjauan umum tentang Kantor BPN Kota Yogyakarta dan kasus pertanahan. Dengan sub bab meliputi: profil dan sejarah, visi dan misi, fungsi dan agenda kebijakan, prinsip pertanahan nasional, dan kasus pertanahan.

Bab Keempat, berisi tentang analisi hasil penelitian, meliputi pelaksanaan mediasi dan kesesuaian dengan Peraturan Perundang-undangan.

Bab Kelima, sebagai bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban dari pokok masalah yang ada pada bab pertama.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari paparan dan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa:

1. Kesesuaian pelaksanaan mediasi dengan peraturan perundang-undangan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dalam pelaksanaannya sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengaturan tentang mediasi tersebut diatur dalam Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang tahapan mediasi. Tahapan tersebut dibagi menjadi tiga tahap, yaitu tahap pra mediasi, kemudian dilanjutkan dengan tahap mediasi dan yang terakhir adalah tahap paska mediasi. Sedangkan pengaturan mengenai prosedur tentang pelayanan pengaduan kasus pertanahan, pelayanan informasi kasus pertanahan, pengkajian kasus pertanahan yang meliputi pengkajian sengketa, pengkajian konflik, dan pengkajian perkara, kemudian mengenai prosedur penanganan kasus pertanahan, penyelesaian kasus pertanahan dan lain-lain di atur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Sedangkan dalam proses pelaksanaannya, mediasi masih belum sepenuhnya mampu menyelesaikan masalah-masalah atau sengketa

pertanahan karena tidak semua mediasi berjalan mulus atau berhasil. Hal ini dapat dilihat dari data laporan kasus pertanahan di kantor pertanahan Kota Yogyakarta tahun 2014 bahwa dari 4 (empat) kasus, hanya 2 (dua) yang berhasil dengan mediasi dan 2 (dua) lainnya gagal dan di selesaikan melalui jalur pengadilan. Penyebabnya antara lain, karena:

- a. Para pihak yang kurang paham akan fungsi mediasi;
- b. Mereka yang bersengketa masih cenderung berorientasi pada kalah atau menang; dan
- c. Mereka juga masih mengedepankan ego yang tinggi sehingga sulit untuk mencapai kesepakatan atau konsensus.

Penanganan kasus-kasus pertanahan dapat ditinjaklanjuti oleh BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dengan terlebih dahulu adanya pengaduan dari masyarakat. Dari pengaduan inilah kemudian akan diproses hingga ditemukan adanya penyelesaian atas kasus-kasus tersebut. Dalam Penanganan dan Penyelesaian kasus pertanahan, BPN sendiri mempunyai dua jalan penyelesaian yaitu melalui jalur mediasi (non litigasi) dan melalui jalur pengadilan (litigasi). Atas kasus yang diadukan ke Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, terlebih dahulu di analisis untuk di lihat apakah sengketa tersebut dapat diselesaikan dengan mediasi atau tidak. Jika setelah di analisis, sengketa tersebut dapat diselesaikan dengan mediasi, maka terlebih dahulu pihak dari Kantor Pertanahan memberikan solusi/arahan agar sengketa tersebut diselesaikan melau mediasi atau lebih menganjurkan penyelesaia

sengketa melalui mediasi. Namun hal ini kembali lagi kepada para pihak yang bersengketa, apakah ada itikad baik untuk menyelesaikan sengketa yang dihadapi melalui jalur mediasi atau tidak.

Apabila sengketa yang diadukan berhasil dengan mediasi, maka hasil mediasi tersebut berupa kesepakatan perdamaian dan dapat langsung ditindaklanjuti dan dijadikan dasar untuk melakukan legalisasi aset ataupun pelayanan pertanahan lainnya oleh pihak yang bersangkutan di Kantor Pertanahan setempat sehingga para pihak yang berhak atas bidang tanah yang disengketakan akan memperoleh haknya dan kepemilikan pihak tersebut didukung dengan dibuatnya sertifikat. Selain itu, dapat pula kesepakatan perdamaian diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan/memperoleh akta perdamaian. Dimana perancang PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Mediasi di Pengadilan juga memberikan sebuah prosedur bagi pihak-pihak yang berhasil menyelesaikan sengketa secara perdamaian di luar pengadilan, tetapi masih memiliki kekhawatiran, bahwa jika salah satu pihak tidak menepati janji kesepakatan damai yang telah disepakati, maka dengan akta perdamaian tersebut dapat dilakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan berupa gugatan wan prestasi.

2. Faktor-faktor yang menyebabkan para pihak memilih mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan antara lain karena:
 - a. Biaya murah dan menghemat waktu karena penyelesaiannya yang cepat;

- b. Kerahasiaannya terjamin, hal ini disebabkan karena mediasi dilaksanakan tertutup, dalam artian tidak semua orang bisa menghadiri atau menyaksikannya seperti berperkara di Pengadilan, dimana semua orang bisa menyaksikan prosesnya karena sifatnya terbuka untuk umum;
- c. Adanya itikad baik para pihak untuk menyelesaikan kasus mereka melalui mediasi; dan
- d. Terlepas dari itu semua, Kantor Pertanahan (BPN) juga menganjurkan untuk melakukan mediasi terlebih dahulu dalam penyelesaian sengketa, apabila tidak bisa dengan mediasi baru diselesaikan melalui jalur pengadilan.

B. Saran

Adapun saran yang dapat diberikan kepada BPN sebagai seorang mediator adalah:

1. Sebagai seorang mediator, Kantor pertnahn (BPN) mempunyai tugas yang lebih besar dan peran yang penting dalam hal:
 - a. Memaksimalkan lembaga mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa pertanahan.
 - b. Meningkatkan kemampuannya dalam hal berkomunikasi atau menyampaikan opsi-opsi penyelesaian sengketa, karena menurut penulis kemampuan/keahlian berbicara sangat menentukan ketika dalam proses negosiasi. Suatu yang benar apabila disampaikan

dengan tidak benar akan menimbulkan kesalah pahaman. Jadi kecakapan dalam menyampaikan sesuatu itu sangat menentukan keberhasilan suatu mediasi.

2. Bertindak sebagai seorang mediator dalam penyelesaian masalah pertanahan hendaknya Kantor pertanahan (BPN) dapat berperanan dengan baik dan tidak memihak salah satu pihak, dan
3. Harus lebih sering melakukan atau memberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat dengan tujuan agar masyarakat lebih memahami tentang mediasi sehingga dapat melaksanakan mediasi dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Pengkajian Masalah Pertanahan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

B. Buku-Buku Hukum

Abbas, Syahrizal, *Mediasi dalam Hukum Syari'ah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana, 2009.

Abdurrasyid, Priyatna, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Fikahati Aneska, 2002.

Amriani, Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.

As'adi, Edi, *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.

Felani, Citra, "Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Mediasi dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Efisiensi dan Berkepastian Hukum", *Skripsi Universitas Sumatera Utara*, 2013.

- Goodpaster, Gary, *Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi*, Jakarta: ELIPS Project, 1993.
- Hajati, Sri, dkk, “Model Penyelesaian Sengketa Pertahanan melalui Mediasi dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Efisiensi dan Berkepastian Hukum”, *Jurnal Dinamika Hukum*, vol. 14 No. 1, Januari 2014.
- Harahab, Yahya, *Arbitrase Ditinjau dari Reglaman Acara Perdata (Rv), Peraturan Prosedur BANI, International Centre for the Settlement of Investmen Disputes (ICSID), UNCITRAL Arbitration Rules, Convention on the Award, PERMA No. 1 Tahun 1990*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Herwandi, “Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah secara Mediasi di Kantor Pertanahan, Jakarta Utara”, *Thesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro*, 2010.
- Kraybill, Ronal S., Alice Frazer Evans dan Robert A. Evans, *Peace Skills: Membangun Mediator Terampil Membangun Perdamaian*, Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2006.
- Limbong, Bernhard, *Konflik Pertanahan*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012.
- Muchsan, *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1992.

- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 1991.
- Partanto, A., dan Al Barry, *Kamus Ilmiah Populer*, Surabaya: Arloka, 1994.
- Poerwadarminta, W. J. S., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: PN Balai Pustaka, 1982.
- Putri, Lisa Nurita, “Mediasi dan Sengketa Pertanahan: Studi Tentang Okupsi Tanah di Ketingan Baru Kelurahan Jebres Kota Surakarta”, *Naskah Publikasi Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 2014.
- Rahmadi, Takdir, *Mediasi Penyelesaian Sengketa melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: Rajawali Pres, 2010.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press, 1985.
- , *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, Cetakan 3, 1998.
- Subagyo, P. Joko, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Cetakan kelima, Jakarta: Rineka Cipta, 2008.
- Sumardjono, Maria SW , *Mediasi Sengketa Tanah*, cet. 2, Jakarta: Kompas, 2008.
- Sunggono, Bambang, *Motode Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Jakarta: Raja Grapindo Persadaj , 2001.

Sutiyoso, Bambang, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Yogyakarta: Gama Media, 2008.

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

Tambunan, Naomi Helena, “Peran Lembaga Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi”, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia*, 2010.

Thalib, Hambali, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*, Jakarta: Kencana, 2009.

Usman, Rachmadi, *Mediasi di Pengadilan dalam Teori dan Praktik*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

C. Lain-lain

Mediasi Sengketa Tanah sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Bidang Pertanahan, <http://www.hukumproperti.com/2010/06/27/mediasi-sengketa-tanah-sebagai-alternatif-penyelesaian-sengketa-di-bidang-pertanahan/>, diakses Rabo, 20 Mei 2015, pukul 15.51 WIB.

<http://www.bpn.go.id/Publikasi/Data-Pertanahan/Kasus-Pertanahan/Nasional>, Senin, 18 Mei 2015, pukul 09.01 WIB.

CURICULUM VITAE



Nama : DUANA KAROMI
TTL : Jomang, 17 Februari 1994
Agama : Islam
Jenis Kelamin : Perempuan
Alamat : Jomang, Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, NTB.
Alamat Jogja : Pondok Pesantren Sunan Pandanaran, Jl. Kaliurang KM 12.5 Candi Sardonoharjo Ngaglik Sleman Yogyakarta.
HP/Emil : 081804347837/duanakaromi@gmail.com
Nama Orang Tua : Durma (Ayah) / Mariah (Ibu)
Riwayat Pendidikan :

- SD Negeri 3 Sengkol (1999-2005).
- SMP Negeri 1 Pujut (2005-2008).
- SMA Plus Munirul Arifin (YANMU) NW Praya (2008-2011).
- Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2011-Sekarang).

Pengalaman Organisasi:

- Mengikuti Program “YANMU ENGLISH SCHOOL” di Yayasan Pondok Pesantren Munirul Arifin (YANMU) NW Praya.
- Mengikuti Bimbingan Muqri’ Thoriqoh Baca dan Menghafal Al-Qur’an YANBU’A di Pondok Pesantren Sunan Pandanaran.