

**MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI MEDIASI  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CILACAP**



**SKRIPSI**

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

**OLEH:**

**AZKA JIHADUL ULYA**

**NIM: 11340045**

**PEMBIMBING:**

- 1. ISWANTORO, S.H., M.H.**
- 2. UDIYO BASUKI, S.H., M.Hum.**

**PRODI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2016**

## ABSTRAK

Penyelesaian sengketa tanah merupakan upaya penyelesaian sengketa antara para pihak yang merasa hak atas tanahnya dirugikan. Salah satu penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah dengan cara “mediasi”. Mediasi itu sendiri termasuk bagian dari *Alternative Dispute Resolution* (ADR), yang dalam bahasa Indonesia disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Salah satu dasar hukum dari Alternatif Penyelesaian Sengketa ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa Alternatif yang dipertegas dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Pada dasarnya mediasi dapat ditempuh menggunakan dua jalur yaitu jalur litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan), yang kesemuanya tersebut memiliki kekurangan dan kelebihan. Pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap adalah berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Berkaitan dengan hal tersebut penyusun merumuskan masalah yaitu: apakah proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap sudah sesuai aturan hukum.

Jenis penelitian yang penyusun gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu dengan memperoleh data dari wawancara, observasi, serta penelusuran berkas yang terkait di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, selanjutnya penelitian ini didukung dengan penelitian kepustakaan (*library research*) sebagai pelengkap. Pendekatan dalam penelitian ini ialah pendekatan *juridis-empiris*.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa: dalam pelaksanaannya mediasi yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yaitu sebagian besar sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu peraturan tersebut yaitu Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Mediasi. Pelaksanaan mediasi yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap sebagian besar sudah sesuai dengan prosedur/tata urutan yang berlaku. Kemudian berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yaitu pada Pasal 23 ayat (1) dan (2) yang menjelaskan mediasi yang selesai di luar pengadilan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri untuk memperoleh akta perdamaian. Mediasi yang sudah selesai dimediasikan antara para pihak yang bersengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap tidak harus mengajukan gugatan ke pengadilan negeri setempat untuk memperoleh akta perdamaian. Hal tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata kunci: Mediasi, sengketa tanah, litigasi, non litigasi, penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan, kantor pertanahan.



### SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Azka Jihadul Ulya  
NIM : 11340045  
Jurusan/Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum  
Perguruan Tinggi : UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
Judul : Mekanisme Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi di Kantor  
Pertanahan Kabupaten Cilacap

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya, dan seluruh isinya adalah benar asli hasil karya sendiri dan bukan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya orang lain, kecuali pada bagian-bagian tertentu yang secara tertulis diacu dalam penyusunan ini disebutkan dalam acuan daftar pustaka dan sudah sesuai dengan etika keilmuan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 15 November 2016

Yang Menyatakan,



Azka Jihadul Ulya  
NIM: 11340045





## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal: Persetujuan Skripsi

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

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

Nama : Azka Jihadul Ulya  
NIM : 11340045  
Judul : Mekanisme Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi  
di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap

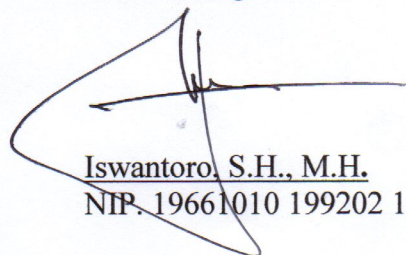
Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

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

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 15 November 2016

Pembimbing I



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





## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal: Persetujuan Skripsi

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

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

Nama : Azka Jihadul Ulya

NIM : 11340045

Judul : Mekanisme Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi  
di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap

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 Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 15 November 2016

Pembimbing II

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

NIP. 19730825 199903 1 004



## PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-525/Un.02/DS/PP.00.9/11/2016

Tugas Akhir dengan judul : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI MEDIASI DI KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN CILACAP

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : AZKA JIHADUL ULYA  
Nomor Induk Mahasiswa : 11340045  
Telah diujikan pada : Selasa, 22 November 2016  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

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

### TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang

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

Penguji I

Hifdzil Alim, S.H., M.H.  
NIP. 19840116 000000 1 301

Penguji II

Budi Ruhiatudin, S.H., M.Hum.  
NIP. 19730924 200003 1 001

Yogyakarta, 22 November 2016  
UIN Sunan Kalijaga  
Fakultas Syari'ah dan Hukum  
DEKAN



Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag.  
NIP. 19710430 199503 1 001



## MOTTO

" فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا (٥) إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا (٦) "

*Artinya : Karena sesungguhnya, sesudah kesulitan itu ada kemudahan.*

*Sesungguhnya, sesudah kesulitan itu ada kemudahan.*

عَنْ جَابِرٍ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : " الْمُؤْمِنُ  
يَأْفُ وَيُؤْلَفُ، وَ لَا خَيْرَ فِيمَنْ لَا يَأْفُ، وَ لَا يُؤْلَفُ، وَ خَيْرُ النَّاسِ  
أَنْفَعُهُمْ لِلنَّاسِ "

Diriwayatkan dan Jabir berkata, " Rasulullah SAW bersabda, orang beriman itu bersikap ramah dan tidak ada kebaikan bagi seorang yang tidak bersikap ramah. Dan sebaik-baik manusia adalah orang yang paling bermanfaat bagi manusia." (HR. Thabrani dan Daruquthni)

## *HALAMAN PERSEMBAHAN*

*Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT,  
Skripsi ini penyusun persembahkan kepada:*

*Kedua orang tua tercinta, Ayahku Sumisno dan Ibuku Nurul  
Bahiyah yang tak kenal lelah dalam mendidik, menasehati, dan  
membesarkanku serta selalu mendoakan penyusun tiada  
hentinya.*

*Keluarga besarku, sahabat-sahabat dan teman-temanku yang  
selalu mendoakan, menemani dan mendukungku serta tempat  
berbagi ilmu.*

*Almamaterku, Prodi Ilmu Hukum 2011  
Fakultas Syari'ah dan Hukum,  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.*

*Keluarga besar Pondok Pesantren Salafiyah Al-Muhsin Sleman,  
Yogyakarta.*



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

الحمد لله رب العالمين وبه نستعين وعلى امور الدنيا والدين. اشهد ان لا اله الا الله واشهد ان محمدا

رسول الله. اللهم صل على سيدنا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين. اما بعد

Puji syukur kehadiran Allah SWT Yang Maha Mendengar lagi Maha Melihat dan atas segala limpahan nikmat, rahmat, taufik serta hidayah-Nya, sehingga Alhamdulillah penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Mekanisme Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap**”. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada baginda Nabi Besar Muhammad SAW beserta para sahabat, keluarga dan para pengikutnya yang selalu kita nanti syafaatnya di hari kiamat.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Penyusun menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak semudah yang di bayangkan. Banyak kendala menghadang selama penulis mengerjakan skripsi dan melakukan penelitian. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang tiada hingganya dan hormat kepada:

1. Bapak Prof. Drs. KH. Yudian Wahyudi MA., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Agus Moh. Najib, S.Ag., M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Ibu Lindra Darnela, S.Ag., M.Hum, selaku Ketua Jurusan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Dan terima kasih juga kepada Bapak Faisal Lukman Hakim, S.H., M.Hum, selaku Sekretaris Jurusan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Iswantoro, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, kritik dan saran yang tiada henti-hentinya dengan sabar dan ikhlas dalam penyusunan skripsi saya sampai selesai saat ini.
5. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum, selau Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penyusunan skripsi saya sampai selesai saat ini.
6. Bapak Hifdzil Alim S.H., M.H., dan Bapak Budi Ruhiyatudin, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji Skripsi yang telah memberikan ilmu, bimbingan, masukan, pengarahan serta saran dalam penyelesaian skripsi saya ini.



7. Seluruh Dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan bagi penyusun selama menempuh pendidikan di UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Staf, karyawan dan seluruh pegawai UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah membantu saya dalam proses penyusunan skripsi ini.
9. Bapak Radiyanto, S.H, selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan ilmu dan wawasannya untuk ulasan dari penelitian saya sehingga skripsi ini bisa selesai.
10. Bapak Sumpeno, A.Ptnh, selaku Kepala Subseksi Perkara Pertanahan yang telah memberikan pengarahan kepada saya untuk ulasan dari penelitian skripsi saya ini.
11. Staf dan karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yang turut memberikan bantuan serta pelayanan yang baik kepada penyusun.
12. Teman-teman IH A angkatan 2011 yang telah memberikan pengalaman banyak kepada saya dan tempat bertukar ilmu sehingga mendorong dalam menyelesaikan skripsi ini.
13. Teman-teman KKN angkatan 83 Jetis, Saptosari, Gunungkidul. Terima kasih atas persahabatan dan ilmu yang kalian berikan semua. Serta kenangan indah yang sulit kita lupakan.
14. Semua pihak yang telah memberikan kontribusi dan membantu penulisan skripsi baik secara langsung maupun tidak langsung.

Pada dasarnya penyusun menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Tiada suatu hal apapun yang sempurna yang diciptakan seorang hamba melainkan kesempurnaan itu hanyalah milik-Nya. Dengan rendah hati penyusun menyadari keterbatasan pengetahuan serta pengalaman berdampak pada kekurangsempurnaan skripsi ini. Harapan penyusun semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan memberikan kontribusi yang positif untuk pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perdata. Amin.

Yogyakarta, 15 November 2016



Azka Jihadul Ulya  
NIM. 11340045

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	iv
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vi
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	vii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Pokok Masalah .....	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	10
D. Telaah Pustaka .....	11
E. Kerangka Teoritik .....	15
F. Metode Penelitian .....	20
G. Sistematika Pembahasan .....	24



## **BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG SENGKETA TANAH DAN**

### **ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA ..... 25**

- A. Pengertian Sengketa Tanah, Tipologi Kasus Pertanahan, dan Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah ..... 25
  - 1. Pengertian Sengketa Tanah ..... 25
  - 2. Tipologi Kasus Pertanahan ..... 29
  - 3. Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah ..... 31
- B. Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) di Luar Pengadilan ..... 34
  - 1. Pengertian Alternatif Penyelesaian Sengketa ..... 34
  - 2. Dasar Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa ..... 38
  - 3. Kelebihan dan Kekurangan Alternatif Penyelesaian Sengketa .....  
..... 40
- C. Macam-macam Alternatif Penyelesaian Sengketa ..... 45
  - 1. Konsultasi ..... 47
  - 2. Negosiasi ..... 50
  - 3. Konsiliasi ..... 51
  - 4. Penilaian Ahli ..... 54
  - 5. Arbitrase ..... 55
- D. Karakteristik Proses Penyelesaian Sengketa ..... 56

<b>BAB III PENYELESAIAN SENGKETA DI LUAR PENGADILAN</b>	
<b>DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CILACAP .....</b>	<b>58</b>
A. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap .....	58
1. Profil Kabupaten Cilacap .....	58
2. Penguasaan dan Kepemilikan Tanah di Kabupaten Cilacap.....	61
3. Pelayanan di Bidang Pertanahan dan Percepatan Legalisasi Asset di Kabupaten Cilacap .....	64
4. Penerimaan PNBP, BPHTB, dan PPh Kabupaten Cilacap .....	69
B. Mediasi Sebagai Salah Satu Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan .....	72
1. Pengertian dan Prinsip Mediasi .....	72
2. Syarat-syarat Keberhasilan Mediasi .....	78
3. Mediasi di luar Pengadilan .....	88
<b>BAB IV ANALISA PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN MELALUI</b>	
<b>MEDIASI .....</b>	<b>105</b>
A. Pelaksanaan Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap .....	105
B. Kendala Dalam Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap .....	114
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>115</b>
A. Kesimpulan .....	115
B. Saran .....	116

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>117</b>
-----------------------------	------------

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

A. Surat Izin Penelitian .....	I
B. Surat Bukti Penelitian .....	II
C. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Mediasi .. .....	IV
D. Curriculum Vitae .....	V

**DAFTAR TABEL**

Tabel 1 Karakteristik “Primary” Proses Penyelesaian Sengketa .....	56
Tabel 2 Penguasaan Tanah .....	61
Tabel 3 Kepemilikan Tanah .....	62
Tabel 4 Penerimaan PNBP, BPHTB, dan PPh .....	69
Tabel 5 Produk Sertifikat Tanah .....	70



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 1 ayat (1) “*Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia*”, ayat (2) “*Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional*”, ayat (3) “*Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi*”, ayat (4) “*Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air*”, ayat (5) “*Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia*”, ayat (6) “*Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini*”.<sup>1</sup>

Menurut Andi Hamzah, Agraria adalah masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya.<sup>2</sup> Menurut Subekti dan R. Tjitrosoedibio, Agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya. Apa yang ada di dalam tanah

---

<sup>1</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960.

<sup>2</sup>Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hlm. 32.

misalnya batu, kerikil, tambang, sedangkan yang ada di atas tanah dapat berupa tanaman, bangunan.<sup>3</sup>

Pada dasarnya dalam kehidupan sehari-hari banyak orang mengartikan tanah sebagai bagian dari bumi yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan berbagai makhluk hidup, termasuk manusia. Pengertian tersebut tentunya berasal dari banyaknya manfaat yang dapat diambil dari fungsi tanah seperti tempat mendirikan bangunan, tempat membuat jalan raya, tempat bercocok tanam, penghasil sumber daya mineral dan masih banyak manfaat yang lainnya. Dengan kata lain, tanah merupakan sesuatu hal yang penting bagi kehidupan manusia karena memberikan banyak manfaat. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah.<sup>4</sup>

Masyarakat Indonesia telah mengenal hukum tanah jauh sebelum terbentuknya berbagai aturan hukum tertulis yang mengatur mengenai tanah. Masyarakat mengenal mengenai penguasaan dan kepemilikan tanah tersebut sesuai dengan hukum tanah adatnya masing-masing. Salah satu ciri dari hukum tanah adat ini adalah tidak tertulis. Artinya, hukum ini hidup dalam kebiasaan masyarakat dari satu generasi berikutnya secara lisan. Hukum tanah adat ini pun berbeda untuk setiap daerah mengingat Indonesia merupakan sebuah negara dengan kumpulan suku dan budaya yang mempunyai karakteristik berbeda-beda. Hal ini menyebabkan terjadinya pluralistik

---

<sup>3</sup>Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1983), hlm. 12.

<sup>4</sup>G. Kartasapoetra, *Hukum Tanah, Jaminan UUPA bagi keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1984), hlm. 1.

hukum tanah adat di Indonesia dengan pengertian dan pengaturannya yang berbeda-beda.

Terbentuknya berbagai peraturan tertulis dalam pertanahan seperti lahirnya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) yang didasarkan atas hukum adat menjadi suatu terobosan untuk menarik kesimpulan dalam mengartikan hukum tanah itu sendiri. Adapun pengertian hukum tanah adalah:

“keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.”<sup>5</sup>

Sumber hukum tanah di Indonesia dapat dibagi ke dalam dua sumber hukum, yaitu sumber hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Budi Harsono menjelaskan bahwa, norma-norma hukum tertulis merupakan norma yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan, sedangkan norma hukum tidak tertulis, berupa Hukum Adat dan hukum kebiasaan baru yang bukan Hukum Adat.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup>Boedi Harsosno, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 1994), hlm. 30.

<sup>6</sup>*Ibid.*, hlm. 205.



Adapun sumber hukum tanah yang tertulis di Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
4. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah;
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
8. Peraturan lain sepanjang bersangkutan dengan permasalahan pengaturan tanah.

Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>7</sup>

Terjadinya sengketa pertanahan antara penduduk dengan pemerintah dapat berbentuk sebagai berikut:

1. Sengketa yang menyangkut tanah perkebunan yaitu berbentuk pendudukan dan penyerobotan tanah-tanah perkebunan yang telah dilekati dengan Hak Guna Usaha (HGU), baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir;
2. Sengketa yang berkaitan dengan kawasan hutan khususnya pemberian Hak Pengusahaan Hutan (HPH) atas kawasan hutan di mana terdapat tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat (tanah ulayat) serta yang berkaitan dengan kawasan pertambangan dan kawasan yang diklaim hutan tetapi senyatanya sudah merupakan non hutan;
3. Sengketa yang berkaitan dengan tumpang tindih atau sengketa batas, tanah bekas hak milik adat (girik) dan tanah bekas hak eigendom;
4. Sengketa yang berkaitan dengan tukar menukar tanah bengkok desa/tanah kas desa, sebagai akibat perubahan status tanah bengkok desa/Tanah Kas Desa menjadi aset Pemda;

---

<sup>7</sup>Abdurrahman, *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*, (Jakarta: Akademik Persindo, 2004), hlm. 1.

5. Sengketa yang berkaitan dengan tanah bekas partikelir yang saat ini dikuasai oleh berbagai instansi pemerintah;
6. Sengketa yang berkaitan dengan putusan pengadilan yang tidak dapat diterima dan dijalankan.<sup>8</sup>

Penanganan sengketa pertanahan diawali dengan kegiatan inventarisasi yang merupakan suatu kegiatan pengumpulan data yang bentuknya dapat bermacam-macam. Inventarisasi sengketa pertanahan berarti kegiatan pengumpulan data sengketa pertanahan yang meliputi jumlah, tipologi, pokok masalahnya, penanganan, kebijakan penyelesaian dan sebagainya.

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau dalam bahasa Inggris disebut *Alternative Disputes Resolution* (ADR). Ada juga yang menyebutnya sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK).<sup>9</sup> Menurut Philip D. Bostwick yang dimaksud *Alternative Disputes Resolution* (ADR) adalah “sebuah perangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan (*A set of practices and legal techniques that aim*):

---

<sup>8</sup>Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Petanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), hlm. 182.

<sup>9</sup>Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Fikahati Aneska, 2002), hlm. 11.

1. Menyelesaikan sengketa hukum di luar pengadilan demi keuntungan para pihak (*To permit legal disputes to be resolved outside the courts for the benefit of all disputants*);
2. Mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang biasa terjadi (*To reduce the cost of conventional litigation and the delay to which it is ordinarily subjected*);
3. Mencegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya diajukan ke pengadilan (*To prevent legal disputes that would otherwise likely be brought to the courts*).<sup>10</sup>

Kabupaten Cilacap merupakan kabupaten terluas di Jawa Tengah dengan luas wilayah 225.480 hektare (termasuk Pulau Nusakambangan yang mempunyai luas 11.551 hektare). Berdasarkan Sensus Penduduk 2010, jumlah penduduk di Kabupaten Cilacap sebanyak 1.748.705 jiwa yang terdiri laki-laki 875.825 jiwa dan perempuan 872.880 jiwa.

Cilacap merupakan daerah industri dan perdagangan yang mampu menyerap banyak tenaga kerja dan memberikan kontribusi besar terhadap PDRB. Sejumlah perusahaan besar berdiri di Cilacap, antara lain PT Pertamina Tbk Refinery Unit IV Cilacap (pengolahan minyak bumi), PT Holcim Indonesia Tbk Cilacap Plant (pabrik semen), PT Panganmas Inti Persada (pabrik tepung terigu), PT Sumber Segara Prima Daya (pengelola PLTU Karangandri), dan PT Juifa International Foods (pengolahan

---

<sup>10</sup>*Ibid.*, hlm. 15.



ikan laut), Waroeng Batok Industry (pabrik pengolahan kayu), dan PT Dharmapala Usaha Sukses (pabrik gula rafinasi).

Sektor industri pengolahan berperan amat dominan dalam perekonomian Kabupaten Cilacap. Kontribusi sektor ini bagi PDRB Kabupaten Cilacap sebesar 52,58 persen, disusul sektor perdagangan/hotel/restoran yang sebesar 23,20 persen.

Selain itu, sektor usaha mikro kecil dan menengah (UMKM) juga turut memberikan kontribusi dalam penyerapan tenaga kerja karena jumlah UMKM di Kabupaten Cilacap mencapai 184.859 unit yang tersebar di 24 kecamatan.

Kendati demikian, sektor pertanian juga sangat berperan dalam mendukung perekonomian Kabupaten Cilacap. Bahkan, Kabupaten Cilacap yang memiliki sawah seluas 63 ribu hektare ini menjadi salah satu lumbung padi Jawa Tengah dan mampu surplus beras hingga lebih dari 324 ribu ton di tahun 2012.

Kabupaten Cilacap yang memiliki garis pantai terpanjang di Jawa Tengah yang mencapai 103 kilometer juga mempunyai potensi perikanan tangkap berupa ikan laut sebesar 72 ribu ton, namun baru dimanfaatkan 14.982,2 ton atau 21 persen. Berdasarkan data Himpunan Nelayan Seluruh Indonesia (HNSI) Cilacap, jumlah nelayan di kabupaten ini sekitar 33 ribu orang.

Sementara untuk perikanan tangkap perairan umum (sungai, genangan, rawa), dari potensi 907 ton baru dimanfaatkan 472 ton atau 52 persen. Sedangkan perikanan budi daya berupa tambak, dari potensi 12 ribu hektare baru dimanfaatkan 702 hektare atau 6 persen, dan perikanan kolam yang memiliki potensi 3.219 hektare, baru dimanfaatkan 431 hektare.

Kabupaten Cilacap juga dilengkapi pelabuhan laut yang dikelola oleh PT Pelindo III Cabang Tanjung Intan guna mendukung kegiatan bongkar muat barang sejumlah perusahaan besar di wilayah Jawa Tengah bagian selatan dan Jawa Barat bagian selatan.

Selain itu, keberadaan Bandara Tunggul Wulung yang dikelola Direktorat Jenderal Perhubungan Udara Kementerian Perhubungan juga mempermudah akses transportasi pada pebisnis. Saat ini, Bandara Tunggul Wulung melayani penerbangan Cilacap-Jakarta pergi pulang sebanyak tiga kali dalam sehari.<sup>11</sup>

Kabupaten Cilacap dengan wilayah yang luas ini tidak jarang juga terjadi masalah pertanahan, baik itu yang berupa sengketa, konflik ataupun perkara pertanahan. Dalam upaya menciptakan kehidupan yang harmoni dan nyaman, para pemilik tanah ikut berperan serta untuk membangun kepercayaan masyarakat. Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap telah melaksanakan kegiatan penyelesaian masalah pertanahan. Dalam rangka menerima pengaduan masalah pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap menyediakan loket pengaduan. Dalam menyelesaikan masalah pertanahan Kantor Pertanahan selalu mengutamakan musyawarah dengan cara Mediasi. Penyelesaian melalui jalur hukum apabila benar-benar tidak dapat diselesaikan secara musyawarah.

Salah satu penyelesaian konflik yang pernah dilaksanakan dan cukup berhasil adalah penyelesaian konflik tanah Ex HGU Perkebunan PT. Rumpun Sari Antan seluas

---

<sup>11</sup>“Kabupaten Cilacap”, <http://www.jatengprov.go.id/id/profil/kabupaten-cilacap>, akses 22 Agustus 2016.

284,91 Ha di Kecamatan Cipari pada tahun 2008, yang selanjutnya ditindaklanjuti dengan kegiatan Redistribusi Tanah Obyek Landreform pada Tahun 2010.<sup>12</sup>

Dari hal tersebut akhirnya penyusun tertarik untuk mengkaji dan mengambil judul penelitian **“MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CILACAP”**.

## **B. Pokok Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka penyusun merumuskan pokok masalah dalam penelitian ini, yaitu: apakah proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap sudah sesuai dengan aturan hukum?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap sudah sesuai dengan aturan hukum.
2. Manfaat penelitian ini adalah:
  - a. Secara Teoritis
    - 1) Dapat memperluas wawasan dan memberikan informasi kepada pembaca khususnya akademisi agar dapat memahami tentang tata cara penyelesaian sengketa pertanahan;

---

<sup>12</sup>Data Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.

2) Untuk menambah hasanah pada bidang hukum pada umumnya dan pada Hukum Agraria pada khususnya.

b. Secara Praktis

1) Diharapkan menjadi masukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar lebih maksimal lagi dalam memberikan sosialisasi kepada masyarakat agar tidak mudah terjadi masalah di bidang pertanahan.

2) Untuk menambah penegetahuan kepada masyarakat umum tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

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

Tesis Naomi Helena Tambunan yang berjudul “Peran Lembaga Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah yang Diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi”. Dalam Tesis ini membahas tentang sengketa tanah pada dasarnya tidak semua dapat diselesaikan dengan proses mediasi. Namun pada setiap sengketa antara kepentingan pribadi/perorangan, maka mediasi dapat diupayakan, meskipun pada kenyataannya terhadap sengketa tanah yang salah satu pihaknya merupakan badan hukum/perusahaan, tetap diupayakan mediasi di luar pengadilan sebagai upaya pertama. Terhadap sengketa tanah yang dikategorikan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai kasus yang dapat diupayakan proses mediasi, maka penyelesaian proses ini merupakan hal yang efektif, dan terobosan yang baik dalam upaya penyelesaian sengketa tanah di Indonesia. Mengingat bahwa setiap pihak tidak perlu berhubungan dengan pihak pengadilan, dan perjanjian penyelesaian sengketa (mediasi) langsung menjadi dasar untuk melakukan legalisasi aset atau permohonan pelayanan pertanahan

di Kantor Badan Pertanahan setempat, maka mediasi mengatasi kebutuhan masyarakat dalam memperoleh pelayanan dalam pertanahan.<sup>13</sup>

Skripsi Agung Nugroho yang berjudul “Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan Terhadap Tanah Belum Terdaftar Jika Terjadi Sengketa”. Dalam Skripsi ini penyusun menjelaskan bahwa Kantor Pertanahan memiliki kewenangan terhadap sengketa tanah belum terdaftar, pihak Kantor Pertanahan (sebagai representasi dari seseorang atau lembaga masyarakat dalam aktivitasnya yang berkaitan dengan kedudukan dan kewenangannya dalam masyarakat) berperan untuk melakukan penyelesaian tanah belum terdaftar. Mediasi terhadap sengketa tanah belum terdaftar dilaksanakan untuk tujuan kebaikan bersama, sebagai wujud nyata keinginan Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan yang terjadi di masyarakat sesuai dengan tugas pokok dan fungsi serta misi dari Kantor Pertanahan itu sendiri. Penyelesaian non litigasi dengan mediasi merupakan model penyelesaian sengketa yang sangat cocok dengan karakter, kepribadian, dan cara hidup masyarakat Indonesia yang bersifat kekeluargaan. Mediasi dinilai lebih tepat digunakan apabila dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan. Kantor Pertanahan mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa dengan mediasi, mengupayakan *win-winsolution* atau terciptanya kesepakatan di antara kedua belah

---

<sup>13</sup>Naomi Helena Tambunan, *Peran Lembaga Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Kasus di kantor Pertanahan Kotamadya Jambi)*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2010.



pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta menguntungkan kedua belah pihak.<sup>14</sup>

Skripsi yang disusun oleh Duana Karomi yang berjudul “Implementasi Mediasi Dalam Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta)”. Dalam penelitian tersebut menerangkan tentang apakah proses pelaksanaan mediasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan apa yang menjadi faktor-faktor para pihak yang bersengketa memilih penyelesaian melalui mediasi. Adapun kerangka teoritik yang digunakan yaitu menggunakan teori konflik dan konflik pertanahan serta mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa pertanahan. Berdasarkan hasil penelitiannya diperoleh bahwa pelaksanaan mediasi yang ada di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sudah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku yaitu berdasarkan pada 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 pra mediasi, tahap mediasi dan tahap paska mediasi. Sedangkan faktor yang menyebabkan para pihak memilih mediasi di kantor pertanahan karena biaya murah dan menghemat waktu, kerahasiaan terjamin, adanya iktikad baik

---

<sup>14</sup>Agung Nugroho, *Kewenangan Kantor Pertanahan Terhadap Tanah Belum Terdaftar Jika Terjadi Sengketa (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Grobogan)*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, 2013.

para pihak untuk menyelesaikan serta kantor pertanahan menganjurkan untuk menyelesaikan mediasi sebelum dibawa ke pengadilan.<sup>15</sup>

Skripsi yang disusun oleh Isna Dwi Fatatun yang berjudul “Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015”. Dalam penelitian tersebut menerangkan tentang apakah penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi sudah memenuhi keadilan dan kepastian hukum. Berdasarkan hasil penelitiannya diperoleh bahwa pelaksanaan mediasi yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Adanya sebuah kesepakatan bersama diantara para pihak merupakan atas terdapatnya negosiasi-negosiasi diantara para pihak sehingga menghasilkan suatu realisasi untuk dilaksanakan, dalam hal ini mediator merupakan pihak yang berpengaruh pula dalam menangani dan menyelesaikan sengketa diantara para pihak, sesuai dengan peraturan yang berlaku. Mediator disini ialah yang menguasai dan memahami atas permasalahan tanah yang disengketakan sehingga dapat membantu para pihak secara sukarela untuk mencapai kesepakatan. Sedangkan kepastian yang terdapat di luar pengadilan dalam dalam hal ini mediasi sengketa tanah di kantor pertanahan tidak lain untuk menjamin dan melindungi dari kepemilikan hak-

---

<sup>15</sup>Duana Karomi, *Implementasi Mediasi Dalam Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta)*, Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.

hak atas tanah milik perseorangan yang dalam penanganannya disesuaikan dengan data-data yang terdapat di kantor pertanahan serta terdapatnya mediasi yang terjadi diantara para pihak yaitu untuk memfasilitasi atas permasalahan tanah yang disengketakan.<sup>16</sup>

## **E. Kerangka Teoritik**

### **1. Negara Hukum**

Negara adalah identik dengan hukum, dimana ada tata tertib disitu ada Negara; atau sebaliknya dimana ada Negara disitu ada tata tertib hukum. Jadi negara pada prinsipnya adalah Zwangs-Ordnung, suatu tata tertib hukum yang bersifat memaksa. Dalam kepustakaan Indonesia, istilah Negara hukum merupakan terjemahan langsung dari *rechtsstaat*. Istilah *rechtsstaat* mulai populer di Eropa sejak abad 19 meskipun pemikiran tentang itu sudah ada sejak lama.<sup>17</sup>

Gagasan awal tentang negara hukum telah dikemukakan oleh Plato, ketika ia memperkenalkan konsep *nomoi*, sebagai karya tulis ketiga yang dibuat diusia tuanya. Sementara itu, dalam dua tulisan pertama, *politeia* dan *politicos*, belum muncul negara hukum. Dalam *nomoi*, Plato mengungkapkan bahwa dalam penyelenggaraan negara yang baik adalah didasarkan pada pengaturan hukum yang baik. Gagasan Plato tentang negara hukum ini semakin tegas ketika didukung oleh muridnya Aristoteles, yang

---

<sup>16</sup>Isna Dwi Fatatun, *Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015*, Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.

<sup>17</sup>Soehino, *Hukum Tata Negara: Sumber-Sumber Hukum Tata Negara Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm. 84.

menuliskannya dalam *politica*. Menurut Aristoteles, suatu negara yang baik adalah negara yang diperintahkan dengan konstitusi dan berkedaulatan hukum.<sup>18</sup> Menurut Aristoteles bahwa dengan memberikan tempat bagi hukum untuk memerintah (hukum sebagai dasar kekuasaan) berarti telah memberikan akal dan kecerdasan untuk memerintah. Dengan demikian hukum layak mendapat kedaulatan tertinggi dan layak menjadi sumber kekuasaan dalam suatu negara.

## **2. Kepemilikan Atas Tanah**

Dalam penelitian ini, salah satu dasar yuridis yang digunakan adalah Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Hal ini terkait dengan pertanahan Negara Republik Indonesia.

Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945 inilah yang menjadi dasar dibentuknya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria, pengertian akan hak milik seperti dirumuskan di dalam Pasal 20 UUPA yang disebutkan dalam ayat (1), hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah; ayat (2), hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup>Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 2.

<sup>19</sup>Pasal 20 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Pengertian hak milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun-temurun secara terus menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak.<sup>20</sup>

Hak milik diartikan hak yang terkuat di antara sekian hak-hak yang ada, dalam Pasal 570 KUH Perdata, hak milik ini dirumuskan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan pembayaran ganti rugi.<sup>21</sup>

Kemudian dalam Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 menyatakan bahwa “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun”. Dari bunyi pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa hak milik dapat dimiliki setiap orang atau setiap warga negara termasuk hak milik atas tanah. Sedangkan Hak Asasi Manusia diatur dalam Ketetapan MPR No. XVII/MPR/1998 tentang Hak Asasi Manusia.

UUD 1945 juga mengatur tentang kewarganegaraan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 26 UUD 1945 menyatakan bahwa:

---

<sup>20</sup>Soedharyo Soimin, *Status dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 1.

<sup>21</sup>Pasal 570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.



Ayat (1); “Yang menjadi warga negara ialah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara”.

Ayat (2); “Penduduk ialah warga negara Indonesia dan orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia”.

Ayat (3); “Hal-hal mengenai warga negara dan penduduk diatur dengan undang-undang”.

Undang-undang Dasar 1945 adalah hukum dasar tertulis (*basic law*), konstitusi pemerintahan negara Republik Indonesia saat ini.

Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai eksistensi seseorang, kebebasan, serta harkat dirinya sebagai manusia. Terpenuhinya hak dasar itu merupakan syarat untuk tumbuh dan berkembangnya hak-hak politik, karena penguasaan atas sebidang tanah melambangkan nilai-nilai kehormatan, kebanggaan, dan keberhasilan pribadi. Demokrasi politik dapat berkembang lebih mudah dikalangan mereka yang disamping mempunyai pekerjaan juga mempunyai akses terhadap sumber daya tanah.<sup>22</sup>

### **3. Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa**

Secara konvensional, penyelesaian sengketa biasanya dilakukan secara litigasi atau penyelesaian sengketa di muka pengadilan. Dalam keadaan demikian, posisi para pihak yang bersengketa sangat antagonistic (saling berlawanan satu sama lain).

---

<sup>22</sup>Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Buku Kompas, 2001), hlm. 9.

Penyelesaian sengketa bisnis, model ini tidak direkomendasikan. Kalaupun akhirnya ditempuh, penyelesaian itu semata-mata hanya sebagai jalan yang terakhir (*ultimatum remidium*) setelah alternatif lain dinilai tidak membuahkan hasil.<sup>23</sup>

Ditinjau secara konseptual, mediasi berasal dari bahasa Inggris yaitu *mediation* yang berarti perantaraan, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *medio* yang artinya pertengahan dan di dalam kamus bahasa Indonesia mediasi berarti menengahi. Mediasi yaitu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan baik oleh pihak ketiga, 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 Disputes Resolution*.<sup>24</sup>

Sementara itu, pada dasarnya mediasi yang diatur 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 KUH Perdata 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”.

---

<sup>23</sup>Suyud Margono, *ADR dan Arbitrase – Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000), hlm. 12.

<sup>24</sup>Edi As’adi, *Hukum Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 3.

Mediasi merupakan proses negosiasi penyelesaian masalah dimana pihak luar tidak memihak dan netral bekerja dengan pihak bersengketa untuk membantu mereka guna mencapai satu 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.<sup>25</sup>

#### **F. Metode Peneliitan**

Dalam penyusunan karya ilmiah diperlukan metode penelitian yang jelas untuk memudahkan penelitian dan penyusunan laporan secara sistematis. Metode yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

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

Penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*field research*), dengan mengambil lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap. Penyusun berusaha mencari data langsung ke lapangan guna mengetahui bagaimana implementasi penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, Jawa Tengah.

---

<sup>25</sup>Gary Goodpaster, *Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi*, (Jakarta: ELIPS Project, 1993), hlm. 201., sebagaimana dikutip dari Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, cet. ke-2, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 95.

## 2. Sifat Penelitian

Penyusun menggunakan sifat penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>26</sup>

## 3. Pendekatan Penelitian

Penyusun menggunakan pendekatan yuridis empiris, dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data yang diperoleh di lapangan.

## 4. Sumber Data

### a. Data Primer

Yaitu data asli atau data dasar yang diperoleh langsung dari sumbernya berasal dari narasumber atau responden. Penyusun mendapatkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.

### b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka, dengan membaca buku-buku yang terkait dengan tema.

Sumber data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

---

<sup>26</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm.5.

- a) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- c) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan;
- d) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, dalam penelitian ini bahan hukum sekunder adalah: (a) hasil-hasil penelitian, (b) jurnal, (c) skripsi, (d) tesis, dan (e) buku-buku tentang penyelesaian sengketa tanah, dan buku-buku terkait lainnya.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dalam penelitian ini yang digunakan adalah kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

### a. Observasi

Metode observasi (pengamatan) merupakan sebuah teknik pengumpulan data yang mengharuskan peneliti turun ke lapangan mengamati hal-hal yang berkaitan dengan ruang, tempat, pelaku, kegiatan, benda-benda, waktu, peristiwa, tujuan, dan



perasaan.<sup>27</sup> Dalam hal ini, penyusun mengunjungi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Cilacap.

b. Wawancara

Wawancara (*interview*) dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak, yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian. Wawancara yang dilakukan secara terstruktur dengan responden untuk menggali sebanyak-banyaknya informasi yang diperoleh di lapangan. Adapun yang dimaksud responden dalam penelitian ini adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Cilacap.

c. Dokumentasi

Penelitian dengan cara mempelajari dokumen-dokumen dan mencari data tertulis, transkrip, peta dan lain-lain yang ada di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Cilacap

6. Analisis Data

Data mentah yang telah dikumpulkan oleh peneliti tidak akan ada gunanya jika tidak dianalisis. Analisis data merupakan bagian yang amat penting dalam metode ilmiah, karena dengan analisislah, data tersebut dapat diberi arti dan makna yang berguna dalam memecahkan masalah penelitian. Data mentah yang telah dikumpulkan perlu dipecahkan dalam kelompok-kelompok, diadakan kategorisasi, dilakukan

---

<sup>27</sup>M. Djunaidi Ghony dan Fauzan Almanshur, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta, Ar-Ruzz Media, 2014), hlm. 165.

manipulasi, serta diperas sedemikian rupa, sehingga data tersebut mempunyai makna untuk menjawab masalah dan bermanfaat untuk menguji hipotesis.<sup>28</sup>

### **G. Sistematika Pembahasan**

Demi mempermudah pembahasan dan pemahaman terhadap permasalahan yang diangkat, maka pembahasan dalam skripsi ini disusun secara sistematis. Seluruh pembahasan akan dijabarkan dalam lima bab sebagai berikut :

Bab Pertama berisi pendahuluan yang meliputi, latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua berisi tinjauan tentang sengketa tanah, alternatif penyelesaian sengketa, dan macam-macam alternatif penyelesaian sengketa.

Bab Ketiga merupakan tinjauan umum lapangan yang merupakan Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, pengertian mediasi, serta mediasi di luar pengadilan

Bab Keempat akan menguraikan pelaksanaan penyelesaian kasus pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.

Bab Kelima adalah penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan pada bab ini akan menjawab rumusan masalah yang diangkat penyusun, dan saran-saran yang diharapkan akan menyelesaikan permasalahan yang terjadi.

---

<sup>28</sup>Moh. Nazir, ph.d, *Metode Penelitian*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 346.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap sebagian besar sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, peraturan yang dimaksud adalah Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Mekanisme mediasi yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap sebagian besar sudah sesuai dengan peraturan tersebut, yaitu menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan nomor 05/JUKNIS/D.V/7.

Kemudian berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan pada pasal 23 ayat (1) dan (2) dijelaskan bahwa apabila penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan menggunakan bantuan mediator maka dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh akta perdamaian. Apabila para pihak sudah tercapai kesepakatan perdamaian melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap tersebut maka tidak ada keharusan/kewajiban untuk mengajukan gugatan ke pengadilan.

## **B. Saran**

1. Untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap
  - a. Lebih memaksimalakan sosialisasi kepada masyarakat umum betapa pentingnya mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.
  - b. Lebih memaksimalkan lagi proses mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap agar sengketa /konflik tersebut tidak sampai ke ranah pengadilan.
  - c. Lebih memaksimalkan sosialisasi kepada masyarakat umum tentang segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah pertanahan.
2. Untuk Para Pihak yang akan Melakukan Mediasi
  - a. Para pihak yang bersengketa diharapkan untuk menghadiri mediasi sesuai jadwal yang telah ditentukan. Adanya itikad baik dari para pihak diharapkan akan menghasilkan keputusan yang baik pula.
  - b. Pentingnya perjanjian perdamaian adalah untuk menjamin kepastian hukum para pihak dan agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Peraturan Perundang-undangan:**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (LN Tahun 2009 No. 140).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

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

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.



Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016  
tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

**Buku:**

Abdurasyid, Priyatna, *Arbitrase dan Alternatif Sengketa-Suatu Pengantar*, Jakarta:

Fikahati Aneska, 2003.

Abdurrahman, *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undangan Agraria*

*Indonesia*, Jakarta: Akademik Persindo, 1990.

Abdurrasyid, Priyatna, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta:

Fikahati Aneska, 2002.

Adolf, Huala, *Arbitrase Komersial Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.,

sebagaimana dikutip dari Susanti Adi Nugroho, *Pilihan Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2015.

As'adi, Edi, *Hukum Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*,

Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.

Boulle, Lourence, *Mediation: Principles, Process, Practice*, Lexis-Nexis

Butterworths, Australia, 2005., sebagaimana dikutip dari Takdir Rahmadi,

*Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta:

RajaGrafindo Persada, 2010.

Budiman, Budhy, *Mencari Model Ideal Penyelesaian Sengketa, kajian terhadap*

*Praktik Peradilan Perdata dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999*, lihat

situs <http://www.uika-bogor.ac.id/jur0.htm>.

- Emirzon, Joni, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan: Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrase*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2001., sebagaimana dikutip dari Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, cet. ke-2, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013.
- Fuller, Lon, dapat dilihat dalam Lonard R. Riskin dan James E. Westbrook, *Dispute Resolution and Lawyers*, abridged edition, West Publishing Co., St Paul Minn, 1987., sebagaimana dikutip dari Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010.
- Ghony, Djunaidi, M., dan Almanshur, Fauzan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2014.
- Goodpaster, Gary, *A guide to Mediation and Negotiation*, Transnational Press Inc., 1997., sebagaimana dikutip dari Susanti Adi Nugroho, *Pilihan Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2015.
- Goodpaster, Gary, *Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi*, Jakarta: ELIPS Project, 1993., sebagaimana dikutip dari Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, cet. ke-2, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013.
- Goodpaster, Gary, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa*, dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi 2: Arbitrase di Indonesia, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995., sebagaimana dikutip dari Bambang Sutiyoso, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Yogyakarta: Gama Media, 2008.
- H.R, Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006.

- Hamzah, Andi, *Kamus Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, 1994.
- Hoynes, Michael, John, Cretchen 1. Haynes dan Larry Sun Fang, *Mediation: Positive Conflict Management*, New York: SUNY Press, 2004., sebagaimana dikutip dari Syahrizal Abbas, *Mediasi Dalam Hukum Syari'ah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Irawan, Candra, *Aspek Hukum dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Alternative Dispute Resolution) di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2010.
- Kartasapoetra, G, *Hukum Tanah, Jaminan UUPA bagi keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, 1984.
- Manan, Bagir, 2006, "Mediasi Sebagai Salah Alternatif Penyelesaian Sengketa", *dalam Varia Peradilan* No. 248 Juli 2006.
- Margono, Suyud, *ADR dan Arbitrase – Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000.
- Margono, Suyud, *ADR dan Arbitrase*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000.
- Margono, Suyud, *ADR dan Arbitrase, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004.
- Marwan, M. dan P, Jimmy, *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Surabaya: Reality Puslisher, 2009.

Moor, W. Christoper, *Mediasi Lingkungan*, Indonesia Center for Environmental law dan CDR Associates, Jakarta, 1995., sebagaimana dikutip dari Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2003.

Moor, W. Christoper, *The Mediation Process, Practical Strategies for Resolving Conflict*, 2<sup>nd</sup> edition, Jossey-Bass, San Francisco, 2003., sebagaimana dikutip dari Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010.

Moor, W. Christoper, *The Mediciation Process: Practical Strategies for Resolving Conflict*, Jossey Bass Inc. Publishers, San Francisco, California, 1986., sebagaimana dikutip dari Susanti Adi Nugroho, *Pilihan Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2015.

Murad, Rusmadi, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan: Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*, cet.ke-1, Bandung: Mandar Maju, 2007.

Nazir, Moh, *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

Niemeiyer, Bert., dan Pel, Matcheld, "Court-Based Mediation in the Nedherlands: Research, Evaluation and Future Expectations" dalam *Penn State Law Review.*, sebagaimana dikutip dari Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010

Nugroho, Adi, Susanti, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, cet.ke-1, Jakarta: PT. Telaga Ilmu Indonesia, 2009.

- Nugroho, Adi, Susanti, *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2015.
- Rahmadi, Takdir, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010.
- Rajagukguk, Erman, *Penyelesaian Sengketa Alternatif*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Riskin, L, Leonard., dan Westbrook, E, James, *Dispute Resolution and Lawyers*, West Publishing Co, 1987., sebagaimana dikutip dari Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010.
- Roedjiono, *Alternative Dispute Resolution (Pilihan Penyelesaian Sengketa)*. Bahan Penataran Dosen Hukum Dagang, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1996.
- Sanson, Michelle, “*Essential International Trade Law*” dan Meter Behrens, “*Alternative Methods of Dispute Settlement in International Economic Relations*”., sebagaimana dikutip dari Huala Adolf, *Hukum Perdagangan Internasional*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2006.
- Santosa, Ahmad, Mas, *Pelembagaan ADR di Indonesia*, Makalah untuk merespon Laporan Diagnostic Assesment of Legal Development in Indonesia di bidang ADR, Jakarta, September 1997.
- Soehino, *Hukum Tata Negara: Sumber-Sumber Hukum Tata Negara Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1985.

- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 1986.
- Soimin, Soedharyo, *Status dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Subekti., dan Tjitrosoedibio, R, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1983.
- Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, 2001.
- Sumardjono, S.W, Maria dkk, *Mediasi Sengketa Tanah: Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2008.
- Sutiyoso, Bambang, *Hukum Arbitrase*, Yogyakarta: Gama Media, 2008.
- Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Petanahan*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012.
- Usman, Rachmadi, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, cet.ke.1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 30-31., sebagaimana dikutip dari Bambang Sutiyoso, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Yogyakarta: Gama Media, 2008.
- Usman, Rachmadi, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, cet.ke-2, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013.
- Wasif, Khairul, *Arbitrase Islam di Indonesia*, Jakarta: BAMUI-BMI, 1994.
- Widjaja, Gunawan, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002.



### **SKRIPSI/TESIS:**

Fatatun, Dwi, Isna, *Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015*, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.

Karomi, Duana, *Implementasi Mediasi Dalam Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Studi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, Skripsi)*, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.

Nugroho, Agung, *Kewenangan Kantor Pertanahan Terhadap Tanah Belum Terdaftar Jika Terjadi Sengketa (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Grobogan, Skripsi)*, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, 2013.

Tambunan, Helena, Naomi, *Peran Lembaga Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Kasus di kantor Pertanahan Kotamadya Jambi)*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2010.

### **Lain-lain:**

Data Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.

Dikutip dari <http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan> yang diakses pada tanggal 17 Mei 2015 Pukul 15:24.

Indonesian Institute For Conflict Transformation, *Pelatihan Mediator*, Jakarta: IICT, 2006.

Kabupaten Cilacap”, [http:// http://www.jatengprov.go.id/id/profil/kabupaten-cilacap](http://www.jatengprov.go.id/id/profil/kabupaten-cilacap)  
yang diakses 22 Agustus 2016.

*Perlu Reformasi Kultural dalam Negosiasi*, Harian Republika, 20 Mei, 1997.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik.

Wawancara dengan Bapak Radiyanto, SH. (Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kabupaten Cilacap) pada tanggal 17 Mei 2016.

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

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614  
E-mail : [fak.sharia@gmail.com](mailto:fak.sharia@gmail.com) Yogyakarta 55281

No. : B.2157/Un.02/DS.1/PN.00/3/2016  
Hal : Permohonan Izin Penelitian

Yogyakarta, 3 Mei 2016

Kepada  
Yth. BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK  
KABUPATEN CILACAP  
di. Cilacap

**Assalamu'alaikum wr.wb.**

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

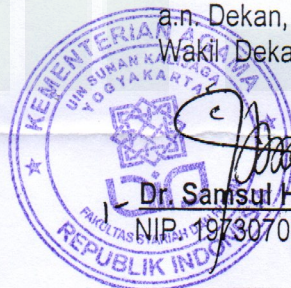
No	Nama	NIM	JURUSAN
1.	Azka Jihadul Ulya	11340045	IH

Untuk mengadakan penelitian di BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN CILACAP guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi ) yang berjudul "MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CILACAP MELALUI MEDIASI".

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

**Wassalamu'alaikum wr.wb.**

a.n. Dekan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik,



Dr. Samsul Hadi, M.Ag

NIP. 19730708 200003 1 003 2

**Tembusan :**

1. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap.
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.





PEMERINTAH KABUPATEN CILACAP  
**BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**

Jalan D.I Panjaitan Nomor 1 Telepon (0282) 534118 – 537477 Faximile (0282) 534118

**CILACAP**

Kode Pos 53223

**Rekomendasi Penelitian dan Rekomendasi Pengabdian Masyarakat ( PKL atau KKN )**

NOMOR : 072 / 703 IV / 28 / 2016

- I. Dasar
- 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor. 64 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian Tanggal 20 Desember 2011
  - 2 Peraturan Bupati Cilacap Nomor 51 Tahun 2015 tanggal 20 Mei 2015 Tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian, Rekomendasi Pengabdian Masyarakat, Izin Penelitian dan Izin Pengabdian Masyarakat di Wilayah Kabupaten Cilacap.
- II Membaca : Surat dari Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Nomor : UIN.02/DS.1/PP.00.9/215/2016 tanggal, 28 Januari 2016 tentang Izin Penelitian

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik ( **BAKESBANGPOL** ) Kabupaten Cilacap menyatakan **TIDAK KEBERATAN** untuk memberikan rekomendasi atas Pelaksanaan **Penelitian** yang akan dilaksanakan oleh :

1. Nama / NIM : **Azka Jihadul Ulya ( 11340045 )**
2. Pekerjaan : Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
3. Alamat : Bogangin Rt. 04 / 04, Sumpiuh, Banyumas
4. Maksud dan Tujuan : Penyusunan Skripsi
5. Penanggung jawab : Dr. Samsul Hadi, M.Ag. (Wakil Dekan)
6. Judul : **"Mekanisme Penyelesaian Sengketa Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Melalui Mediasi "**
7. Lokasi : **Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap**

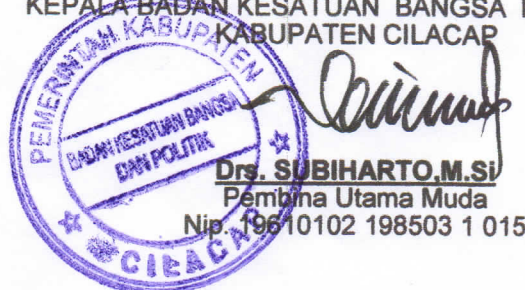
III. Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Sebelum melaksanakan **Penelitian**, diwajibkan menyerahkan Surat Rekomendasi dari **Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik** Kabupaten Cilacap Ke **BAPPEDA** Kabupaten Cilacap Untuk Mendapatkan Ijin **Penelitian**
2. Pelaksanaan **Penelitian** ini tidak disalahgunakan untuk tujuan lain yang berakibat pelanggaran Peraturan Perundang – undangan yang berlaku.
3. Mentaati segala ketentuan dalam pelaksanaan **Penelitian** dimaksud.
4. Setelah selesai pelaksanaan **Penelitian** harap melaporkan hasilnya kepada Bupati Cilacap lewat Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik ( **BAKESBANGPOL** ) Kabupaten Cilacap.
5. Surat rekomendasi ini akan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku apabila ternyata pemegang surat rekomendasi ini tidak mentaati / mengindahkan ketentuan – ketentuan sebagaimana tersebut diatas.

IV. Surat Rekomendasi ini berlaku mulai tanggal **10 Mei 2016 s/d 20 Juni 2016**

DIKELUARKAN DI : CILACAP  
PADA TANGGAL : 10 Mei 2016

KEPALA BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK  
KABUPATEN CILACAP



**Tembusan :**

1. Kepala Bappeda Kabupaten Cilacap ;
2. **Azka Jihadul Ulya** ( yang bersangkutan ) ;





PEMERINTAH KABUPATEN CILACAP  
**BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH**  
Jalan Kauman No. 28 B Telp (0282) 533797, 534945 Fax. (0282) 534945  
**CILACAP**

Kode Pos 53223

SURAT IZIN PENELITIAN

Nomor: 072/0549/27.1

- I. DASAR : Surat Rekomendasi Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Cilacap Nomor : 072/703/V/28/2016 Tanggal, 10 Mei 2016 perihal: Rekomendasi Penelitian
- II. MEMBACA : Surat dan Proposal Penelitian
- III. Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Cilacap, memberikan IZIN atas pelaksanaan Penelitian dalam wilayah Kabupaten Cilacap yang dilaksanakan oleh:
1. Nama : **AZKA JIHADUL ULYA (NIM.11340045)**
  2. Pekerjaan : Mhs. Fakultas Syari'ah dan Hukum Univ. Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
  3. Alamat : Bogangin Rt.04/04 Sumpiuh Banyumas
  4. Judul : **"MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA DI KANTOR PERTANAHAN KAB. CILACAP MELALUI MEDIASI"**
  5. Tujuan : Penyusunan Skripsi
  6. Tempat / Lokasi : Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap
  7. Tanggal / Lama : 10 Mei s/d 20 Juni 2016
  8. Penanggungjawab : Dr. Samsul Hadi, M.Ag (Wakil Dekan)

Dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan penyusunan skripsi tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu ketenangan dan ketertiban masyarakat / pemerintah.
  - b. Sebelum melaksanakan penelitian langsung kepada responden, harus terlebih dahulu melaporkan kepada Kepala Instansi, Camat dan Lurah/Kepala Desa setempat.
  - c. Hasil pelaksanaan penelitian diserahkan kepada Kepala BAPPEDA Kabupaten Cilacap paling lama 3 (tiga) bulan setelah berakhirnya masa penelitian
  - d. Perpanjangan surat Izin penelitian dilakukan dengan mengajukan surat permohonan perpanjangan dan dilampiri laporan hasil kegiatan yang sudah dilaksanakan, paling lama 7 (tujuh) hari sebelum masa izin berakhir.
- IV. Surat Izin penelitian ini berlaku mulai tanggal: 10 Mei s/d 20 Juni 2016.

Cilacap, 10 Mei 2016

**KEPALA BAPPEDA KAB. CILACAP**



**Drs. INDRO CAHYONO, MM.**

Pembina Utama Muda

Nip : 19621004 199002 1 002

Tembusan:

1. Bupati Cilacap;
2. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kab. Cilacap;
3. Kepala Kantor Pertanahan Kab. Cilacap;
4. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Univ. Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Radiyanto, S.H.

Jabatan : Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan  
Kabupaten Cilacap.

Menerangkan bahwa nama di bawah ini:

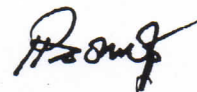
Nama : Azka Jihadul Ulya

Alamat : Nglaren 112, Condongcatur, Depok, Sleman, Yogyakarta

Pendidikan : Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum,  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal 17 Mei - 24 Mei 2016 yang bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap guna melengkapi data skripsinya yang berjudul **MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CILACAP**. Surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Cilacap, 26 Mei 2016



Radiyanto, S.H.





**PETUNJUK TEKNIS NOMOR : 05/JUKNIS/D.V/2007**

**TENTANG**

**MEKANISME  
PELAKSANAAN MEDIASI**

**2007**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA**

# **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**

## **PETUNJUK TEKNIS**

**NOMOR : 05/JUKNIS/D.V/2007**

### **TENTANG MEKANISME PELAKSANAAN MEDIASI**

#### **I. PENDAHULUAN**

##### **1. UMUM**

- a. Bahwa selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan/litigasi, di dalam sistem hukum nasional dikenal penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar peradilan/non litigasi sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- b. Bahwa salah satu alternatif penyelesaian sengketa diselesaikan melalui proses mediasi yang merupakan proses penyelesaian berdasarkan prinsip *win-win solution* yang diharapkan penyelesaiannya secara memuaskan dan diterima semua pihak.
- c. Bahwa salah satu fungsi Deputi Bidang Pengkajian dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan sebagaimana yang diatur dalam pasal 345 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 adalah pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya.
- d. Bahwa untuk itu dipandang perlu dikeluarkan petunjuk teknis dalam penanganan/penyelesaian masalah melalui mediasi.

##### **2. DASAR**

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- b. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 jo Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung;
- c. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata'lsaha Negara;
- d. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum;
- e. Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
- f. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
- h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

##### **3. MAKSUD DAN TUJUAN**



- a. Petunjuk teknis ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi mediator yang ditunjuk oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam menangani proses mediasi.
  - b. Tujuan dari pada petunjuk teknis ini adalah agar terdapat keseragaman, kesatuan pemahaman dan ataupun standarisasi bagi mediator yang ditunjuk dalam proses mediasi.
4. RUANG LINGKUP  
Petunjuk teknis ini meliputi mekanisme pelaksanaan mediasi dan formalisasi penyelesaian permasalahannya berupa berita acara bagi mediator dalam melakukan mediasi.
5. TATAURUT  
Petunjuk Teknis mekanisme pelaksanaan mediasi disusun sebagai berikut:
- I. PENDAHULUAN
  - II. PENGKOLONGAN
  - III. PELAKSANAAN
  - IV. MEKANISME MEDIASI
  - V. PENUTUP

## **II. PENGKOLONGAN**

1. Mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur yang disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak.
2. Mediator adalah orang/pejabat yang ditunjuk dari jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang disepakati oleh para pihak yang besengketa untuk menyelesaikan permasalahannya.
3. Tipe Mediator:
  - a. Mediator Jaring Sosial ( Social Network Mediator)
    - Tokoh-tokoh masyarakat / informal misalnya : ulama atau tokoh agama, tokoh adat, tokoh pemuda, dll.
    - biasanya mempunyai pengaruh besar dalam masyarakat.
    - penyelesaian sengketa didasari nilai-nilai sosial yang berlaku : nilai keagamaan / religi, adat kebiasaan, sopan santun, moral, dsb.
  - b. Mediator sebagai Pejabat yang berwenang ( Authoritative Mediator)
    - Tokoh formal, Pejabat-Pejabat yang mempunyai kompetensi dibidang sengketa yang ditangani.
    - Disyaratkan orang yang mempunyai pengetahuan dengan sengketa yang ditangani.
  - c. Mediator Independen (Independent Mediator)
    - Mediator profesional, orang yang berprofesi sebagai mediator, mempunyai legitimasi untuk melakukan negosiasi-negosiasi dalam proses mediasi
    - Konsultan hukum, pengacara, arbiter.
4. Musyawarah adalah kegiatan mempertemukan kedua belah pihak untuk mengklarifikasi data yang ada pada masing-masing pihak dalam rangka mengupayakan perdamaian.
5. Perdamaian adalah kesepakatan dari para pihak untuk mengakhiri sengketanya.
6. Berita acara mediasi adalah suatu dokumen resmi yang dibuat dan dipertanggungjawabkan oleh mediator dan para pihak yang ada di dalamnya berisikan



uraian hasil mediasi yang dilengkapi dengan data-data pada saat dilakukan proses mediasi.

### III. PELAKSANAAN

1. Mediasi dilaksanakan oleh pejabat/pegawai yang ditunjuk dengan surat tugas/surat perintah dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
2. Mediator yang melakukan mediasi tersebut adalah termasuk tipe Authoritative Mediator.
3. Para pihak yang bersengketa harus mempunyai kepentingan langsung terhadap masalah yang dimediasikan.

### IV. MEKANISME MEDIASI

1. Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak :
  - a. Mengetahui pokok masalah dan duduk masalah.
  - b. Apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau tidak.
  - c. Pembentukan tim penanganan sengketa tentatif, tidak keharusan, ada kalanya pejabat struktural yang berwenang dapat langsung menyelenggarakan mediasi.
  - d. Penyiapan bahan, selain persiapan prosedur disiapkan bahan- bahan yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, resume telaahan. Agar mediator sudah menguasai substansi masalah, meluruskan persoalan, saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan dibidang pertanahan, missal melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan, kepentingan ahli waris lain, melanggar hakekat pemberian haknya (berkaitan dengan tanah Redistribusi).
  - e. Menentukan waktu dan tempat mediasi.
2. Undangan :
  - a. Disampaikan kepada Para pihak yang berkepentingan, instansi terkait (apabila dipandang perlu) untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud, dan diminta, untuk membawa serta data/informasi yang diperlukan.
  - b. Penataan struktur pertemuan dengan posisi tempat duduk huruf "U Seat" atau lingkaran.
3. Kegiatan mediasi :
  - a. Mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak).
  - b. Mencairkan suasana diantara kedua belah pihak yang bersengketa, suasana akrab, tidak kaku.
  - c. Penjelasan peran mediator
    - 1). Sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (berkedudukan netral).
    - 2). Kehendak para pihak tidak dibatasi.
    - 3). Kedudukan para pihak dan kedudukan mediator sendiri harus netral.
    - 4). Kunci dari sesi ini adalah penegasan mengenai kesediaan para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
    - 5). Dalam hal-hal tertentu berdasarkan kewenangannya (authoritas mediator autoritatif) mediator dapat melakukan intervensi/campur tangan dalam proses mencari kesepakatan dari persoalan yang disengketakan (bukan memihak), untuk menempatkan kesepakatan yang hendak dicapai sesuai dengan hukum



pertanahan. Hal ini perlu dipahami oleh para pihak agar tidak menimbulkan dugaan apriori.

- d. Klarifikasi para pihak
  - 1). Para pihak mengetahui kedudukannya.
  - 2). Dikondisikan tidak ada rasa apriori pada salah satu pihak/kedua belah pihak dengan objektivitas penyelesaian sengketa, kedudukan, hak, dan kewajiban sama.
  - 3). Masing-masing berhak memberikan dan memperoleh informasi/data yang disampaikan lawan.
  - 4). Para pihak dapat membantah atau meminta klarifikasi dari lawan dan wajib menghormati pihak lainnya.
  - 5). Pengaturan pelaksanaan mediasi
  - 6). Dari permulaan mediasi telah disampaikan aturan-aturan mediasi yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam mediasi.
  - 7). Aturan tersebut inisiatif dari mediator atau disusun baru kesepakatan para pihak, penyimpangan tersebut dapat dilakukan dengan persetujuan para pihak.
  - 8). Aturan-aturan tersebut antara lain untuk menentukan :
    - apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan mediator
    - aturan tata tertib diskusi dan negosiasi
    - pemanfaatan dari kaukus
    - pemberian waktu untuk berpikir, dsb.
    - Perumusan aturan tersebut mungkin akan mengundang perdebatan yang panjang, namun bagi mediator yang sudah terbiasa melakukan tugasnya tidak sulit mengatasinya.
4. Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda Musyawarah :
  - a. Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya agar proses negosiasi selalu terfokus pada persoalan (isu) tersebut. Disini dapat terjadi kesalahpahaman baik mengenai permasalahannya, pengertian yang terkait dengan sengketa atau hal yang terkait dengan pengertian status tanah Negara dan individualisasi. Perlu upaya/ kesepakatan untuk menyamakan pemahaman mengenai berbagai hal. Mediator/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia harus memberi koreksi jika pengertian-pengertian persoalan yang disepakati tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesesatan.
  - b. Menetapkan agenda musyawarah (setting agenda)
    - 1). Setelah persoalan yang dapat menimbulkan mis interpretasi diatasi, kemudian ditentukan agenda yang perlu dibahas (setelah diketahui persoalan yang melingkupi sengketa).
    - 2). Agenda musyawarah bermaksud agar proses musyawarah, diskusi, negosiasi dapat terarah dan tidak melebar/keluar dari fokus persoalan mediator harus menjaga momen pembicaraan sehingga tidak terpancing atau terbawa/larut oleh pembicaraan para pihak.
    - 3). Mediator menyusun acara/agenda diskusi yang mencakup substansi permasalahan, alokasi waktu, jadwal pertemuan berikutnya yang perlu memperoleh persetujuan para pihak.
5. Identifikasi kepentingan :
  - a. Dilakukan identifikasi untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta relevansi sebagai bahan untuk negosiasi. Pokok masalah harus selalu menjadi fokus proses



- mediasi selanjutnya. Jika terdapat penyimpangan mediator harus mengingatkan untuk kembali pada fokus permasalahan.
- b. Kepentingan yang menjadi fokus mediasi dapat menentukan kesepakatan penyelesaiannya. Kepentingan disini tidak harus dilihat dari aspek hukum saja, dapat dilihat dari aspek lain sepanjang memungkinkan dilakukan negosiasi dan hasilnya tidak melanggar hukum.
6. Generalisasi opsi-opsi Para Pihak :
- a. Pengumpulan opsi-opsi sebagai alternatif yang diminta kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut sehingga terdapat hubungan antar alternatif dengan permasalahannya.
  - b. Dengan generalisasi terdapat kelompok opsi yang tidak dibedakan dari siapa, tetapi bagaimana cara menyelesaikan opsi tersebut melalui negosiasi, maka proses negosiasi lebih mudah.
  - c. Opsi adalah sejumlah tuntutan dan alternatif penyelesaian terhadap sengketa dalam suatu proses mediasi.
  - d. Kedua belah pihak dapat mengajukan opsi-opsi penyelesaian yang diinginkan :
    - 1). Dalam mediasi autoritatif mediator juga dapat menyampaikan opsi atau alternatif yang lain.  
Contoh :  
Generalisasi opsi yang dipilih misalnya: batas tanah tetap dibiarkan, tanah tetap dikuasai secara nyata, pihak yang seharusnya berhak meminta ganti rugi.
    - 2). Tawar-menawar opsi dapat berlangsung alot dan tertutup kemungkinan dapat terjadi dead-lock. Disini mediator harus menggunakan sesi pribadi (periode session atau caucus).
    - 3). Negosiasi tahap terpenting dalam mediasi.
      - a). Cara tawar-menawar terhadap opsi-opsi yang telah ditetapkan, disini dapat timbul kondisi yang tidak diinginkan. Mediator harus mengingatkan maksud dan tujuan serta fokus permasalahan yang dihadapi.
      - b). Sesi pribadi (sesi berbicara secara pribadi) dengan salah satu pihak harus sepengetahuan dan persetujuan pihak lawan. Pihak lawan harus diberikan kesempatan menggunakan sesi pribadi yang sama.
      - c). Proses negosiasi sering kali harus dilakukan secara berulang-ulang dalam waktu yang berbeda.
      - d). Hasil dari tahap ini adalah serangkaian daftar opsi yang dapat dijadikan alternatif penyelesaian sengketa yang bersangkutan.
7. Penentuan opsi yang dipilih :
- a. Ada daftar opsi yang dipilih.
  - b. Pengkajian opsi-opsi tersebut oleh masing-masing pihak.
  - c. Menentukan menerima atau menolak opsi tersebut.
  - d. Menentukan keputusan menghitung untung-rugi bagi masing-masing pihak.
  - e. Para pihak dapat konsultasi pada pihak ketiga misalnya: pengacara, para ahli mengenai opsi-opsi tersebut.
  - f. Mediator harus mampu mempengaruhi para pihak untuk tidak menggunakan kesempatan guna menekan pihak lawan. Disini diperlukan perhitungan dengan pertimbangan logis, rasional dan objektif untuk merealisasikan kesepakatan terhadap opsi yang dipilih tersebut.
  - g. Kemampuan mediator akan diuji dalam sesi ini.



- h. Hasil dari kegiatan ini berupa putusan mengenai opsi yang diterima kedua belah pihak, namun belum final, harus dibicarakan lebih lanjut.
8. Negosiasi akhir:
- Para pihak melakukan negosiasi final yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa dimaksud.
  - Hasil dari tahap ini adalah putusan penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan para pihak yang bersengketa.
  - Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi: opsi yang diterima, hak dan kewajiban para pihak.
  - Klarifikasi kesepakatan kepada para pihak.
  - Penegasan/klarifikasi ini diperlukan agar para, pihak tidak ragu-ragu lagi akan pilihannya untuk menyelesaikan sengketa tersebut dan sukarela melaksanakannya.
9. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa :
- Dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau agreement/perjanjian (D.I. 512 C).
  - Dengan kesepakatan tersebut secara substansi mediasi telah selesai, sementara tindak lanjut pelaksanaannya menjadi kewenangan pejabat Tata Usaha Negara.
  - Setiap kegiatan mediasi hendaknya dituangkan dalam Berita Acara Mediasi (D.I. 512.A).
  - Hasil mediasi dilaporkan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindak lanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku.
  - Formalisasi kesepakatan secara tertulis dengan menggunakan format perjanjian
  - Dalam setiap mediasi perlu dibuat laporan hasil mediasi yang berlangsung (D.I. 512 B).
  - Agar mempunyai kekuatan mengikat berita acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

## V. PENUTUP

- Demikian petunjuk teknis ini dikeluarkan untuk menjadi pedoman dalam mekanisme pelaksanaan mediasi.
- Hal-hal yang masih belum jelas akan diatur kemudian.

Dikeluarkan di : Jakarta  
Pada tanggal : 31 MEI 2007

An. Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I.  
Deputi Bidang Pengkajian Dan Penanganan  
Sengketa Dan Konflik Pertanahan

  
DR. SUGIRI, SH  
NIP. 750008576

## CURICULUM VITAE

Nama : Azka Jihadul Ulya  
TTL : Cilacap, 9 Agustus 1993  
Agama : Islam  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
HP/E-Mail : 08988446792/azkaulya93@gmail.com  
Nama Orang Tua : Sumisno (Ayah) / Nurul Bahiyah (Ibu)

### Riwayat Pendidikan:

- SD Negeri 1 Bogangin (1999-2005)
- MTs Negeri Tambak (2005-2008)
- MAN 1 Kebumen (2008-2011)
- Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2011-Sekarang).

### Pengalaman Organisasi:

- Seksi kebersihan di Pondok Pesantren Al-Muhsin Nglaren 112, Condongcatur, Depok, Sleman, Yogyakarta (2011-2016).