

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Ilmu Sosial

Universitas Negeri Yogyakarta

Untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh

Gelar Sarjana Pendidikan



Disusun oleh :

Ari Wibowo

05401241013

**JURUSAN PENDIDIKAN KEWARGANEGARAAN DAN HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS NEGERI YOGYAKARTA
2012**

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul "**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI
MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN**" telah
disetujui Pembimbing Skripsi untuk diujikan.



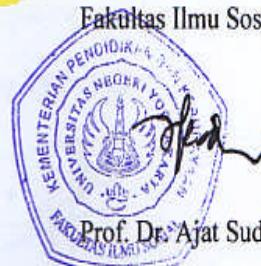
HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul "PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI
MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN" ini telah
dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal 26 April 2012 dan dinyatakan
LULUS.

Nama	Jabatan	Tanda Tangan	Tanggal
Sri Hartini, M.Hum	Ketua Penguji		25/05/2012
Puji Wulandari K, M.Kn	Sekretaris Penguji		23/05/2012
Iffah Nurhayati, M.Hum	Penguji Utama		16/05/2012
Setiati Widihastuti, M.Hum	Penguji Anggota		24/05/2012

Yogyakarta, 25 Mei 2012

Fakultas Ilmu Sosial



Prof. Dr. Ajat Sudrajat, M.Ag

NIP: 1962 0321 1989 03 1 001

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini, saya :

Nama : Ari Wibowo
NIM : 05401241013
Prodi/Jurusan : Pendidikan Kewarganegaraan dan Hukum (PKnH)
Fakultas : Fakultas Ilmu Sosial (FIS)

Menyatakan bahwa karya ilmiah yang berjudul "**Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman**", adalah benar-benar karya saya sendiri, tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis oleh orang lain atau telah dipergunakan sebagai persyaratan penyelesaian studi di perguruan tinggi lain, kecuali bagian-bagian tertentu yang saya ambil sebagai acuan dengan mengikuti tata cara dan etika penulisan karya ilmiah yang lazim.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya. Apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Yogyakarta, 19 April 2012

Yang Menyatakan



Ari Wibowo

MOTTO

Sungguh atas kehendak Allah semua itu terwujud, tiada kekuatan
kecuali dengan pertolongan Allah (QS Al Kahf :39),

"Yang pertama kali diciptakan Allah Yang Mahaberkah lagi Mahaluhur
adalah pena (al-qalam). Kemudian Dia berfirman kepadanya, 'Tulislah...,'
Ia bertanya, 'Apa yang saya tulis?' Dia berfirman, 'Maka ia pun menulis
apa yang ada dan yang bakal ada sampai hari kiamat." (**HR Ahmad**),

Hukum sebagai pelindung rakyat, bukan tameng penguasa
(Komisi Yudisial Republik Indonesia),

Jangan takut akan kegagalan, karena yang tidak pernah gagal hanyalah
orang yang tidak pernah mencoba melangkah. Jangan takut akan salah
karena kesalahan yang pertama akan menambah pengetahuan untuk
mencari jalan benar pada langkah kedua (HAMKA),

"Wa Wo Motte Totoshi To Nashu": "keharmonisan atau perdamaian
adalah sesuatu yang paling berharga" (Yoshiro Kusano)

PERSEMBAHAN

Teriring doa dan rasa syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Pengadik lagi Penyayang, karya sederhana ini saya persembahkan kepada :

- Segenap insan Pemburu ilmu pengetahuan, yang selalu haus akan segarnya mata air Ilmu Pengetahuan
- Almamaterku Universitas Negeri Yogyakarta
- Sahabat-sahabat Pendidikan Kewarganegaraan dan Hukum semua angkatan, khususnya angkatan 2005.

ABSTRAK

PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN

Oleh :
Ari Wibowo

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan tentang penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Kendala apa saja yang ditemui Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam melaksanakan mediasi sengketa tanah, serta tentang bagaimana usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam mengatasi kendala-kendala tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian diskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penentuan subjek penelitian ini menggunakan teknik *purposive*, yaitu subjek penelitian ditetapkan secara sengaja oleh peneliti didasarkan atas kriteria atau pertimbangan tertentu. Berdasarkan kriteria tertentu tersebut, subjek penelitian ini adalah Kepala Sub Seksi serta staf Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara dan dokumentasi. Teknik pemeriksaan keabsaahan data menggunakan teknik *cross check* data, yaitu dengan mengecek hasil wawancara dengan data dokumentasi. Data dianalisis secara induktif yang langkah-langkahnya meliputi reduksi data, unitisasi data, display data serta kesimpulan dan verifikasi data.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan kabupaten Sleman meliputi tahap (1) pengaduan permasalahan tanah, (2) analisa pengaduan permasalahan tanah, serta (3) proses mediasi penyelesaian sengketa tanah. Dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menghadapi berbagai kendala-kendala, yaitu : (1) ketidakhadiran para pihak yang bersengketa, (2) tidak ada iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa, (3) perbedaan kemampuan dan pendidikan diantara para pihak, (4) aturan yang dianggap memperlambat proses penyelesaian sengketa, karena ranah Kantor Pertanahan sebagai mediator tidak bisa sebagai pemutus/pengadil.. Atas kendala-kendala tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mengatasinya dengan cara : (1) mengupayakan mediasi lebih dari sekali pertemuan, (2) menegaskan perihal iktikad baik kepada para pihak yang bersengketa dalam melakukan mediasi, (3) mempersilahkan para pihak untuk didampingi oleh orang terpercaya demi membantu menyampaikan argumentasi dan bukti-bukti, (4) serta pada internal Kantor Pertanahan adalah dengan menunjuk mediator yang siap secara pengetahuan dan kemampuan.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullaahi Wabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang Maha Pemurah yang senantiasa mencerahkan rahmat, nikmat, dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir skripsi ini. Penulis menyadari bahwa penulisan tugas akhir skripsi ini tidak akan berhasil tanpa adanya bimbingan, partisipasi, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. Rochmat Wahab, MP.d, selaku Rektor Universitas Yogyakarta yang telah banyak memberikan pengarahan dalam beberapa kesempatan sambutan-sambutannya.
2. Prof. Dr. Ajat Sudrajat, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Yogyakarta atas kesediannya untuk mengesahkan skripsi ini.
3. Dr. Samsuri, M.Ag, selaku ketua jurusan PKn dan Hukum Fakultas Ilmu Sosial UNY yang telah memberikan kemudahan dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini.
4. Mukhamad Murdiono, M.Pd, selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan semangat dan bimbingan selama perkuliahan dan dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Setiati Widihastuti, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan, motivasi, nasehat, dan meluangkan waktu dalam penyusunan skripsi ini.
6. Nuridin, A.Ptnh, selaku Kaur Umum dan Kepegawaian Kantor Pertanahan Kab. Sleman yang telah menyambut dan memberikan informasi awal observasi.
7. Mulyatno, SH, MH, selaku Kepala Sub Seksi Sengketa dan konflik yang telah bersedia menjadi narasumber pertama.
8. Supriyanta, A.Ptnh, selaku staf Seksi Sengketa dan Konflik yang telah bersedia menjadi narasumber kedua.
9. Ayahanda tercinta, yang telah memberi restu, do'a serta biaya.

10. Sahabat-sahabat jurusan PKn dan Hukum angkatan 2005 yang telah memberikan banyak motivasi dan inspirasi selama masa perkuliahan dan di masa tahun-tahun terakhir kuliah.
11. Sahabat-sahabat lainnya yang telah membantu secara moril maupun materiil dalam menyelesaikan karya ilmiah sederhana ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritikan, saran/masukan yang bersifat membangun demi peningkatan dan kesempurnaan skripsi ini. Semoga amal mulia Bapak, ibu, serta saudara sekalian mendapat balasan pahala Allah SWT, Amiin.

Wassalamu'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaaatu

Yogyakarta, Mei 2012

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan	ii
Halaman Pengesahan	iii
Halaman Pernyataan	iv
Halaman Motto	v
Halaman Persembahan	vi
Abstrak	vii
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi	x
Daftar Lampiran	xi
Daftar Tabel	xii
 BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Batasan Pengertian.....	12
 BAB II KAJIAN TEORI	14
A. Tinjauan tentang Sengketa Tanah.....	14
1. Pengertian Sengketa Tanah.....	14
2. Jenis-jenis sengketa tanah	15
3. Pengertian Tanah	20
B. Tinjauan Tentang Mediasi.....	21
1. Pengertian Mediasi.....	21
2. Mediasi sebagai bagian dari Alternatif Penyelesaian Sengketa.....	24
3. Pengertian Mediator.....	26
4. Tipe Mediator.....	27
5. Prinsip-Prinsip Mediasi.....	28
6. Mediasi dan Hukum Nasional.....	29
7. Mekanisme Mediasi Sengketa Tanah dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.34 tahun 2007.....	31
 BAB III METODE PENELITIAN	37
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	37
B. Waktu dan Tempat Penelitian.....	38
C. Penentuan Subyek Penelitian.....	38
D. Metode Pengumpulan Data.....	39
E. Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data.....	41

F. Teknik Analisis Data.....	41
BAB VI HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	45
A. Deskripsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....	45
B. Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Pertanahan	46
1. Kedudukan	46
2. Tugas Pokok dan Fungsi	46
C. Wilayah Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....	60
D. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman	62
1. Pra-Mediasi	66
a. Pengaduan	66
b. Analisis Masalah	70
2. Proses Mediasi	74
a. Persiapan	74
b. Undangan	77
c. Kegiatan Awal Mediasi	77
d. Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah ..	80
e. Identifikasi kepentingan	81
f. Generalisasi opsi-opsi para pihak	89
g. Penentuan opsi yang dipilih	84
h. Negosiasi Akhir	84
i. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa	85
E. Kendala yang ditemui Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi	87
F. Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam Mengatasi Kendala Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi	92
BAB V PENUTUP	97
A. Kesimpulan	97
B. Saran.....	100

DAFTAR PUSTAKA 102
LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

1. Pedoman wawancara
2. Surat Ijin Penelitian
3. Dokumen Pelaksanaan Mediasi di KPn Kab. Sleman
4. Keputusan Kepala BPN No. 34 tahun 2007,
Petunjuk Teknis No.05 tentang mekanisme mediasi
5. Dokumentasi foto Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Nama para pejabat eselon III s/d V Kantor Pertanahan Kab. Sleman.....	55
2. Daftar pejabat fungsional di Kantor Pertanahan Kab. Sleman.....	57
3. Daftar petugas ukur di Kantor Pertanahan Kab. Sleman.....	59
4. Luas wilayah tiap kecamatan di Kabupaten Sleman.....	61
5. Daftar penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kab. Sleman	65

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan aset yang sangat berharga dalam kehidupan manusia. Dalam aktifitas sehari-hari, semua manusia memerlukan tanah untuk melangsungkan kehidupannya di atas bumi ini, bahkan setelah meninggalpun manusia masih memerlukan tanah. Tanah dapat digunakan manusia untuk bercocok tanam, membangun rumah, membangun tempat usaha, kantor pemerintahan, dan lain-lain. Oleh sebab itu, tanah merupakan kebutuhan vital manusia, bahkan ada pepatah jawa yang berbunyi “*sedumuk batuk senyari bumi*” yang artinya antara lain walaupun hanya sejengkal tanah dipertahankan sampai mati (Mudjiono, 1992: 2).

Dengan nilai tanah yang begitu berharga, tidak mengherankan jika kebanyakan orang berusaha untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan. Setiap manusia ingin memiliki tanah dalam rangka untuk memanfaatkan tanah yang pada akhirnya digunakan untuk mencukupi kebutuhan hidup sehari-hari. Tetapi dengan terbatasnya luas muka bumi ini, tidak serta merta dengan mudahnya semua tanah dapat digunakan oleh setiap manusia, maka manusia perlu membatasi diri dalam penggunaan tanah agar tidak memanfaatkannya secara berlebihan.

Dalam realita yang ada sekarang ini, manusia dalam memanfaatkan tanah sering tidak seimbang dengan kondisi tanah yang ada, hal ini

mengakibatkan berbagai permasalahan, misalnya konflik antara sesama manusia, timbulnya masalah kerusakan-kerusakan tanah dan gangguan terhadap kelestariannya. Di Indonesia, salah satu permasalahan yang akhir-akhir ini menjadi sorotan adalah banyaknya konflik antar sesama manusia dalam upayanya untuk mempertahankan kedudukannya atas suatu bidang tanah. Konflik dalam masalah pertanahan ini lebih populer disebut dengan istilah sengketa tanah.

Sengketa tanah di Indonesia akhir-akhir ini cukup marak, bahkan sering diberitakan diberbagai media, baik media cetak maupun elektronik. Pihak-pihak yang bersengketapun beragam baik atas nama individu, kelompok, swasta, maupun pihak pemerintah. Berbagai kasus sengketa tanah yang terjadi, setidaknya telah membuka mata kita bahwa sengketa pertanahan telah begitu banyak dan menimbulkan konflik sosial di masyarakat. Hanya karena perebutan sebidang tanah, satu keluarga sedarah dapat saling bertikai, bentrok antara warga dengan aparat karena adanya penertiban/penggusuran yang dilakukan pemerintah, bentrokan yang melibatkan pihak perusahaan swasta dengan warga, dan masih banyak lagi contoh-contoh kasus yang terjadi di tengah-tengah masyarakat kita akhir-akhir ini.

Perlu dipahami bahwa permasalahan tanah ini mempunyai karakteristik yang khas yaitu bersifat multidimensi, artinya tidak hanya berdimensi hukum tetapi juga berdimensi ekonomi, sosial, budaya, politik, pertahanan dan keamanan (Ida, 2009: 168). Bahwasanya konflik mengenai tanah ini tidak bisa dianggap enteng, karena mempunyai dampak “sistemik” yang akan merusak

sendi-sendi kehidupan bermasyarakat, terutama persatuan dan keharmonisan antar warga masyarakat. Kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan tersebut dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahannya maupun kuantitas seiring dinamika dibidang ekonomi, sosial, dan politik (Maria dkk, 2008: 1).

Di Indonesia dalam upaya untuk mengatur dan menertibkan masalah pertanahan telah dikeluarkan berbagai peraturan hukum pertanahan yang diawali dengan adanya UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sebagai Hukum Tanah Nasional. Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan dibidang pertanahan telah tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi "*Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*". Pasal ini merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik hukum agraria nasional, yang berisi perintah kepada Negara agar seluruh kebijakan dan pengaturan hukum di bidang agraria (khususnya tanah) ditujukan untuk kemakmuran rakyat banyak (Abu Rohmad, 2008:53). Dengan landasan hukum tersebut sekiranya sangat jelas bahwa negara berhak untuk mengatur setiap hal yang berkaitan dengan penyelenggaraan pertanahan di Indonesia, dengan menciptakan berbagai aturan perundang-undangan. Pada prinsipnya, negara menjamin keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia untuk

mendapatkan hak-hak yang dapat mensejahterakan untuk hidup di bumi Indonesia.

Dalam perkembangannya, banyak peraturan perundang-undangan yang muncul dalam rangka pengaturan penyelenggaraan pertanahan di Indonesia, terlebih sejak bergulirnya masa reformasi. Aturan pelaksana yang kemudian muncul dalam mengupayakan penyelesaian kasus-kasus sengketa tanah di luar pengadilan antara lain Perpres No. 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dan Keputusan Kepala BPN Indonesia No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Dengan dikeluarkannya Perpres No. 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, telah ada perhatian yang cukup serius terhadap proses penyelesaian sengketa tanah melalui mekanisme alternatif penyelesaian sengketa/*Alternative Dispute Resolution*(ADR) dengan dibentuknya satu kedeputian baru di dalam Badan Pertanahan Nasional yaitu Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan. Pembentukan kedeputian tersebut menurut Maria S.W Sumardjono (2008: 7) menyiratkan dua hal. *Pertama*, bahwa penyelesaian berbagai konflik dan sengketa pertanahan itu sudah merupakan hal yang sangat mendesak sehingga perlu diupayakan membentuk kedeputian untuk penanganannya. *Kedua*, terdapat keyakinan bahwa tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan.

Kemudian dengan dikeluarkannya Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, semakin memperjelas upaya penyelesaian berbagai kasus

sengketa tanah, dengan merincikan mekanisme penyelesaian sengketa tanah di lingkungan Instansi Badan Pertanahan Nasional dengan menggunakan mediasi.

Mediasi dianggap salah satu mekanisme alternatif penyelesaian sengketa terbaik dibanding sistem dan bentuk ADR lainnya. Menurut pendapat *More* sebagaimana yang dijelaskan Luthfi Yazid (Abu Rohmad, 2008: 141), suatu proses mediasi dikatakan ideal karena memenuhi 3 syarat kepuasan. *Pertama*, kepuasan substantif, yakni kepuasan yang berhubungan dengan kepuasan khusus dari pihak-pihak yang bersengketa, misalnya ganti kerugian berupa uang ataupun memberikan kepuasan karena perundingan diselesaikan dengan cepat. *Kedua*, kepuasan prosedural yakni kedua belah pihak diberikan kesempatan yang sama dan bebas mengemukakan pendapatnya. Kesempatan itu dapat pula diwujudkan ke dalam sebuah perjanjian tertulis serta disepakati untuk dilaksanakan. *Ketiga*, kepuasan psikologis yaitu apabila masing-masing pihak memiliki tingkat emosi terkendali, saling menghargai, penuh keterbukaan serta dilakukan dengan sikap positif bahwa hubungan masih dapat dipelihara pada masa datang.

Ditambahkan oleh Abu Rohmad (2008: 118-119) alasan mengapa penyelesaian sengketa tanah dan dalam hal ini mediasi perlu dikedepankan. *Pertama*, ketidakpuasan terhadap peran pengadilan dalam menyelesaikan sengketa tanah yang terlalu formal, lama, mahal dan tidak berkeadilan; *kedua*, perlu tersedianya mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang lebih fleksibel dan responsif bagi kebutuhan para pihak yang sedang bersengketa; *ketiga*,

mendorong masyarakat untuk ikut menyelesaikan sengketa tanah secara patisipatif; *keempat*, memperluas akses untuk mewujudkan keadilan bagi masyarakat.

Kritikan tajam terhadap lembaga pengadilan disampaikan oleh Yahya Harahap (Abu Rohmad, 2008: 106) bahwa penyelesaian sengketa perdata melalui pengadilan dalam hal ini sengketa tanah memiliki banyak kelemahan. Peran dan fungsi peradilan dianggap mengalami beban yang terlampau padat (*overload*), lamban dan buang waktu (*waste of time*), biaya mahal (*very expensive*) dan kurang tanggap (*unresponsive*) terhadap kepentingan umum, atau dianggap terlalu formalistik (*formalistic*) dan terlampau teknis (*technically*). Bahkan sekarang sudah menjadi rahasia umum, bahwa lembaga peradilan juga tidak terlepas dari praktik rekayasa/kongkalikong antara hakim dan pihak tertentu yang dapat digunakan untuk memenangkan kepentingan salah satu pihak saja.

Joni Emirson mengemukakan (Bambang, 2008: 72-73) bahwa di negara-negara yang sudah maju (*developed countries*) maupun negara-negara industri baru (*new industrialized countries*) telah menempatkan ADR sebagai *the first resort* dan pengadilan sebagai *the last resort*. Dalam hal ini di Indonesia sebagaimana diterangkan di atas dengan mulai munculnya peraturan perundang-undangan yang melegitimasi keberadaan cara penyelesaian sengketa di luar pangadilan, sudah menunjukkan perubahan paradigma penyelesaian sengketa perdata untuk menempatkan Alternatif Penyelesaian

Sengketa/ADR menjadi primadona dalam upaya penyelesaian sengketa perdata.

Antara negara industri dan ekonomi maju dengan negara berkembang terdapat sedikit perbedaan latar belakang pendayagunaan Alternatif Penyelesaian Sengketa/ADR, di Negara maju disebabkan ketidakpuasan terhadap sistem pengadilan, sedangkan negara-negara yang menganut akar budaya *nonkonfrontatif* adalah melestarikan budaya *nonadversial* menuju masyarakat yang lebih stabil (*social stability*) sekaligus akses keadilan (proses pemeriksaan yang cepat, murah, dan sederhana). Sistem pengadilan dianggap merupakan institusi yang tidak memenuhi kebutuhan di atas, hal tersebut sebagaimana yang disampaikan oleh tokoh bidang Hukum di Indonesia, Mas Achmad Santosa (Bambang, 2008: 72).

Penyelesaian non-litigasi sengketa tanah mendapatkan *habitus* yang cocok di Indonesia (khususnya Jawa) di mana budaya rukun (harmoni), saling menghormati dan komunalisme lebih menonjol dari budaya saling sengketa dan individualisme-liberalisme (Abu, 2008: 130). Aggapan yang menyatakan bahwa hal ini akan mengembalikan Indonesia kepada budaya primitif mungkin kurang tepat. Model penyelesaian konflik bisa seakan-akan kembali lagi di masa dahulu yang mengarah pada model cara kekeluargaan. Akan tetapi cara kekeluargaan yang dilakukan dengan kalkulasi rasional, akan menjadi formulasi baru dalam penyelesaian sengketa di masyarakat.

Dalam konteks Indonesia sebagai sebuah negara, hal ini didukung dengan legitimasi yang kuat dari dasar falsafah negara yaitu Pancasila dan

UUD Tahun 1945. Sila keempat Pancasila yaitu, Kerakyatan Yang Dipimpin Oleh Hikmat Kebijaksanaan Dalam Permusyawaratan/Perwakilan, menempatkan musyawarah pada kedudukan yang tinggi dalam kehidupan bermasyarakat. Kemudian dalam UUD 45 Pasal 28 yang di dalamnya menyatakan tentang jaminan Hak Asasi Manusia yang harus dijunjung tinggi oleh setiap warga negara. Maka persamaan hak harus dijunjung tinggi, dan dalam penyelesaian sengketa yang membutuhkan keputusan *win-win solution*.

Namun, dengan segala kelebihan yang ada. Cara mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan, masih memiliki beberapa catatan yang terkait dengan persepsi warga masyarakat yang memandangnya secara beragam. Diantaranya ada yang berpandangan bahwa pihak yang dimintakan menyelesaikan sengketa hanya berkedudukan sebagai tempat mengadu berkenaan dengan sengketa tanah yang dihadapi, sementara itu mereka dalam posisi yang lemah berhadapan dengan lawan konflik, meskipun pada akhirnya pihak yang menjadi mediator itu diharapkan untuk sedikit memperjuangkan kepentingannya. Warga masyarakat lainnya memandangnya sebagai cara untuk memenangkan konflik, baik karena mereka mempunyai dasar untuk memenangkannya maupun tidak. Untuk itu, di tengah terjadinya proses penyelesaian, mereka mengerahkan dukungan dari warga masyarakat lainnya untuk menunjukkan kekuatan melalui unjuk rasa, demonstrasi, dan cara lain untuk mempengaruhi proses penyelesaian sengketa sehingga sehingga tuntutan mereka dapat dikabulkan. Selain persepsi dari masyarakat yang ada, satu hal yang masih perlu diperhatikan dari cara mediasi adalah bahwa hasil

kesepakatan atau keputusan tidak selamanya dipatuhi dan dilaksanakan oleh para pihak (Maria, 2007: 101-102).

Hal ini menjadi kajian yang cukup menarik, bahwa ternyata sebuah solusi alternatif masih terindikasi memiliki celah kelemahannya, termasuk cara mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah ini. Hal tersebut menjadi tantangan tersendiri bagi Kantor Pertanahan dalam mengupayakan cara mediasi, menjadi alternatif dalam penyelesaian sengketa tanah yang ada.

Bahkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, berdasarkan data yang ada di Buku Penanganan Sengketa Pertanahan Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman pada tahun 2008 ada 2 (dua) kasus sengketa yang ditangani dengan cara mediasi, 1 kasus berhasil diselesaikan dengan mediasi namun satu kasus tidak dapat diselesaikan dan akan dibawa ke jalur hukum oleh para pihak (Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, 2008). Temuan ini menjadi hal yang menarik ketika cara mediasi masih memiliki potensi ketidakberhasilannya dalam upaya penyelesaian masalah pertanahan.

Sehubungan dengan uraian di atas, serta dengan adanya temuan adanya potensi kegagalan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, maka peneliti tertarik melakukan penelitian secara mendalam dengan mengambil judul “**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN**”

B. Rumusan Masalah

Mengacu pada latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan beberapa fokus masalah yang dapat diteliti yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman?
2. Kendala apa saja yang ditemui Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi ?
3. Bagaimana usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk mengatasi kendala dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini mengacu pada masalah yang telah disebutkan di atas, yaitu untuk mengetahui :

1. Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
2. Kendala apa saja yang ditemui Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi.
3. Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam mengatasi kendala tersebut.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah pengetahuan dibidang hukum khususnya hukum agraria, sekaligus pengetahuan dibidang studi Pendidikan Kewarganegaraan, karena menyangkut

pengetahuan kewarganegaraan (*civic knowledge*) mengenai praktek penerapan hukum dan peraturan perundang-undangan di Indonesia, pengamalan nilai-nilai Pancasila dan penerapan prinsip kehidupan yang demokratis.

- b. Penelitian ini dapat dijadikan kajian oleh peneliti lain yaitu untuk dijadikan bahan acuan atau gambaran untuk penelitian yang lebih lanjut.

2. Manfaat Praktis.

- a. Bagi peneliti

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan tentang ilmu hukum sekaligus menambah wawasan dan pengalaman dalam proses pembuatan karya ilmiah serta dapat dijadikan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Pendidikan.

- b. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan masukan dan evaluasi agar peranan Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan mediasi untuk menyelesaikan sengketa tanah di Kabupaten Sleman dapat semakin baik dan optimal.

- c. Bagi Universitas Negeri Yogyakarta

Penelitian ini dapat digunakan sebagai tambahan koleksi bahan bacaan dan kajian bagi mahasiswa Universitas Negeri Yogyakarta

pada umumnya dan mahasiswa Pendidikan Kewarganegaraan dan Hukum pada khususnya.

E. Batasan Pengertian

Untuk menghindari multi interpretasi atas judul penelitian ini secara etimologis dan terminologis, peneliti akan memberikan batasan tentang definisi operasional, sebagai berikut:

1. Penyelesaian

Arti penyelesaian dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa (2008: 1252) adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan.

Dalam penelitian ini pengertian yang dimaksud yaitu suatu upaya yang dilakukan dengan cara maupun proses mediasi untuk mencari solusi atau jalan keluar guna menyelesaikan sengketa tanah yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya.

2. Sengketa tanah

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, dinyatakan sebagai berikut,

Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai (a) keabsahan suatu hak, (b) pemberian hak atas tanah, (c) pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan BPN.

3. Mediasi

Disebutkan dalam Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007, Petunjuk teknis No. 05/juknis/d.v/2007 bahwa mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Tinjauan tentang Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia sengketa berarti sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat. Istilah sengketa dan konflik acapkali digunakan secara bergantian, namun sejatinya dua *term* itu memiliki karakteristik yang berbeda. Tidak setiap konflik dapat menimbulkan sengketa, sebaliknya setiap sengketa adalah konflik (Abu, 2008: 9).

Sementara dalam Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Petunjuk teknis No. 1/juknis/d.v/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan, diberikan pengertian sengketa yaitu perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. *Laura Nader* dan *Herry Todd* mengemukakan tiga fase dalam sengketa (Abu, 2008: 10), yaitu tahap pra-konflik (*grievance preconvlict*), tahap konflik (*conflict*), dan tahap sengketa (*dispute*).

Dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, dinyatakan sebagai berikut,

“Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai (a) keabsahan suatu hak, (b) pemberian hak atas tanah, (c) pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan BPN”.

2. Jenis-jenis Sengketa Tanah

Berbagai sengketa tanah yang muncul dewasa ini di Indonesia secara garis besar dapat dikelompokkan ke dalam beberapa hal. Sebagaimana disampaikan oleh Rusmadi Murad (2007: 65-66), sengketa tanah yang ada di Indonesia meliputi :

a. Pendudukan tanah

sengketa ini disebabkan adanya pendudukan tanah oleh rakyat, baik terhadap tanah hak yang masih berlaku atau yang akan berakhir jangka waktunya maupun bekas tanah hak, tanah asset Negara maupun tanah yang dikuasai langsung oleh Negara serta tanah-tanah untuk konservasi, kehutanan dan sebagainya.

b. Tuntutan Pengembalian Tanah (*reclaiming action*)

Pokok permasalahan dalam sengketa ini pada dasarnya menuntut pengembalian tanah yang menurut pengadu, diambil alih secara melawan hukum pada masa lalu.

c. Sengketa Perdata.

Sengketa ini pada dasarnya merupakan persoalan antara pemegang hak dengan pihak lain yang menuntut hak yang bersangkutan. Namun demikian Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang bertugas untuk menyelenggarakan administrasi pertanahan dapat berperan dalam penanganan dan penyelesaian tanah tersebut.

d. Tuntutan Ganti Rugi.

Dalam sengketa ini yang dipermasalahkan adalah ganti rugi yang tidak diberikan, atau diberikan kepada orang yang tidak berhak maupun ganti rugi yang terlalu kecil. Hal ini dapat terjadi sebagai akibat adanya kegiatan pengadaan tanah maupun sebagai akibat dari kebijakan pemerintah, misalnya dalam kaitan kebijakan penghapusan tanah partikelir, pengambilalihan tanah absente, tanah kelebihan batas maksimum dan sebagainya.

e. Sengketa *Landreform*

Sengketa landreform berkaitan dengan permasalahan pertanahan yang timbul sebagai akibat pelaksanaan program landreform, yang menyangkut redistribusi, penetapan tanah absentee dan tanah kelebihan batas maksimum.

f. Sengketa Tanah Ulayat.

Sengketa tanah ulayat ini berkaitan dengan pengakuan dan perlakuan terhadap eksistensi hak ulayat dari masyarakat hukum adat.

g. Sengketa di bidang Pendaftaran Tanah

Sengketa di bidang pendaftaran tanah adalah sengketa yang timbul akibat dari sertifikasi bidang-bidang tanah peralihan hak atas tanah serta yang berkaitan dengan batas-batas bidang tanah yang tumpang tindih hak (*overlapping*).

h. Sengketa Penggunaan Tanah

Sengketa ini timbul sebagai akibat penataan tata ruang yang tidak ditaati secara konsisten. Akibatnya terjadi pemanfaatan tanah di luar rencana peruntukannya sehingga mengakibatkan kerugian pihak yang bersangkutan atau pihak lain berkepentingan.

Sementara itu, Maria S.W. Sumardjono (2008 : 111) menyampaikan bahwa secara garis besar tipologi kasus-kasus dibidang pertanahan dapat dipilih menjadi lima kelompok, yaitu :

- a. kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lain;
- b. kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan *landform*;
- c. kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses penyediaan tanah untuk pembangunan;
- d. sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah;
- e. sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

Dalam Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, telah dilakukan penggolongan masalah pertanahan, yang dikategorikan ke dalam tipologi masalah pertanahan. Tipologi masalah pertanahan diartikan

sebagai jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani, terdiri dari masalah yang berkaitan dengan :

a. Penguasaan dan Pemilikan Tanah

Yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekatihak (tanah Negara), maupun yang telah dilekatihak oleh pihak tertentu.

b. Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah

Yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai proses penetapan hak dan pendaftaran tanah yang merugikan pihak lain sehingga menimbulkan anggapan tidak sahnya penetapan atau perijinan di bidang pertanahan.

c. Batas atau letak bidang tanah

Yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

d. Pengadaan Tanah

Yaitu perbedaan pendapat, kepentingan, persepsi atau nilai mengenai status hak tanah yang perolehannya berasal proses pengadaan tanah, atau mengenai keabsahan proses, pelaksanaan pelepasan atau pengadaan tanah dan ganti rugi.

e. Tanah obyek Landreform

Yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai prosedur penegasan, status penguasaan dan pemilikan, proses penetapan ganti rugi, penentuan subyek obyek dan pembagian tanah obyek Landreform.

f. Tuntutan Ganti Rugi Tanah Partikelir

Yaitu perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan atau nilai mengenai Keputusan tentang kesediaan pemerintah untuk memberikan ganti kerugian atas tanah partikelir yang dilikwidasi.

g. Tanah Ulayat

Yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status ulayat dan masyarakat hukum adat di atas areal tertentu baik yang telah diterbitkan hak atas tanah maupun yang belum, akan tetapi dikuasai oleh pihak lain.

h. Pelaksanaan Putusan Pengadilan

Yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

3. Pengertian Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian dari tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali

(Suharso dan Ana, 2009: 523). Dalam UUPA diatur tentang pengertian tanah Pasal 4 Ayat 2 yang dinyatakan sebagai berikut.

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Bahwa yang dimaksud istilah tanah tersebut ialah permukaan bumi. Pasal 4 Ayat 2 UUPA tersebut memberikan suatu interpretasi otentik tentang apa yang diartikan oleh pembuat UUPA dengan istilah tanah (Sudargo, 1993: 98). Menurut Hambali Thalib (2009: 27), yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi termasuk tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air yang langsung dikuasai oleh negara atau dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum.

Dari beberapa pengertian tersebut dapat disimpulkan pengertian tanah adalah permukaan bumi termasuk tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air yang langsung dikuasai oleh negara atau dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum.

B. Tinjauan tentang Mediasi

1. Pengertian Mediasi

Secara etimologi, istilah mediasi berasal dari bahasa Latin, *mediare* yang berarti berada di tengah. Makna ini menunjuk pada peran yang

ditampilkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antara para pihak, ‘berada di tengah’ juga bermakna bahwa mediator harus berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa. Ia harus mampu menjaga kepentingan para pihak yang bersengketa secara adil dan sama, sehingga menumbuhkan kepercayaan (*trust*) dari para pihak yang bersengketa (Syahrizal, 2009: 1-2). Dalam *Collins English Dictionary and Thesaurus* disebutkan bahwa mediasi adalah kegiatan menjembatani antara dua pihak yang bersengketa guna menghasilkan kesepakatan (*agreement*). Kegiatan ini dilakukan oleh mediator sebagai pihak yang ikut membantu mencari berbagai alternatif penyelesaian sengketa. Posisi mediator dalam hal ini adalah mendorong para pihak untuk mencapai kesepakatan-kesepakatan yang dapat mengakhiri perselisihan dan persengketaan. Ia tidak dapat memaksa para pihak untuk menerima tawaran penyelesaian sengketa darinya. Para pihaklah yang menentukan kesepakatan-kesepakatan apa yang mereka inginkan. Mediator hanya membantu mencari alternatif dan mendorong mereka secara bersama-sama ikut menyelesaikan sengketa (Syahrizal, 2009: 2).

Dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, kata *mediasi* diberi arti sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat (Suharso dan Ana, 2009: 315). Pengertian mediasi yang diberikan Kamus Besar Bahasa Indonesia mengandung tiga unsur penting. Pertama, mediasi merupakan proses penyelisihan atau

sengketa yang terjadi antar dua pihak atau lebih. *Kedua*, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa adalah pihak-pihak yang berasal dari luar pihak yang bersengketa. *Ketiga*, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tersebut bertindak sebagai penasihat dan tidak memiliki kewenangan apa-apa dalam pengambilan keputusan (Syahrizal, 2009: 2).

Penjelasan dari sisi kebahasaan (*etimologi*) lebih menekankan pada keberadaan pihak ketiga yang menjembatani para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan perselisihannya. Penjelasan ini amat penting guna membedakan dengan bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa lainnya seperti arbitrase, negosiasi, adjudikasi dan lain-lain. Mediator berada pada posisi ‘tengah dan netral’ antara pihak yang bersengketa, dan mengupayakan menemukan sejumlah kesepakatan sehingga mencapai hasil yang memuaskan para pihak yang bersengketa. Penjelasan kebahasaan ini masih sangat umum sifatnya dan belum menggambarkan secara konkret esensi dan kegiatan mediasi secara menyeluruh. Oleh karenanya, perlu dikemukakan pengertian mediasi secara etimologi yang diungkapkan para ahli resolusi konflik (Syahrizal, 2009: 3).

Para ahli resolusi konflik beragam dalam memberikan definisi mediasi sesuai dengan sudut pandang masing-masing. Laurance Bolle menekankan bahwa mediasi adalah proses pengambilan keputusan yang dilakukan para pihak dengan dibantu pihak ketiga sebagai mediator. J. Folberg dan A. Taylor menekankan konsep mediasi pada upaya yang

dilakukan mediator dalam menjalankan kegiatan mediasi. Kedua ahli ini menyatakan bahwa penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi dilakukan secara bersama-sama oleh pihak yang bersengketa dan dibantu oleh pihak yang netral. Mediator dapat mengembangkan dan menawarkan pilihan penyelesaian sengketa, dan para pihak dapat pula mempertimbangkan tawaran mediator sebagai suatu alternatif menuju kesepakatan dalam penyelesaian sengketa. Alternatif tawaran mediator diharapkan mampu mengakomodasi kepentingan para pihak yang bersengketa. Mediasi dapat membawa para pihak mencapai kesepakatan tanpa merasa ada pihak yang menang atau pihak yang kalah (*win-win solution*) (Syahrizal, 2009: 5).

Gary Goopaster memberikan definisi mediasi sebagai proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak (*imparsial*) bekerja sama dengan pihak-pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian yang memuaskan. *Goopaster* mencoba mengekplorasi lebih jauh makna mediasi tidak hanya dalam pengertian bahasa, tetapi ia juga menggambarkan proses kegiatan mediasi, kedudukan dan peran pihak ketiga, serta tujuan dilakukannya suatu mediasi (Syahrizal, 2009: 5).

Di Indonesia, pengertian mediasi dapat ditemukan dalam UU No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, walaupun tidak secara konkret tetapi hanya menekankan bahwa mediasi merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang prosedurnya disepakati oleh para pihak yang bersengketa.

Pengertian yang lebih rinci tentang mediasi disebutkan dalam Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007, Petunjuk teknis No. 05/juknis/d.v/2007 bahwa mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak.

2. Mediasi sebagai bagian dari Alternatif Penyelesaian Sengketa

Dalam Bab I Ketentuan Umum UU No. 30 tahun 1999, Pasal 1 butir 10, disebutkan bahwa Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan penilaian ahli. Keterangan lebih lanjut ada pada Bab II tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa pasal 6 sebagaimana sebagai berikut :

- (1) Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.
- (2) Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.
- (3) Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.
- (4) Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak

berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator.

(5) Setelah penunjukan mediator oleh Lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus dapat dimulai.

(6) Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.

(7) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan.

(8) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran.

(9) Apabila usaha perdamaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (6) tidak dapat dicapai, maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan penyelesaian melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad-hoc

Sementara itu ada macam-macam Alternatif Penyelesaian Sengketa yang dikemukakan para tokoh di bidang ilmu hukum di Indonesia sekarang ini antaralain:

- a. konsultasi
- b. negosiasi dan perdamaian
- c. mediasi (penengahan)
- d. konsiliasi (permufakatan)
- e. pendapat hukum oleh lembaga arbitrase
- f. arbitrase
- g. good office (jasa baik)
- h. summary Jury Trial (pemeriksaan juri secara sumir)

- i. mini trial (persidangan mini)
- j. rent a judge
- k. mediasi-arbitrase
- l. fasilitasi
- m. adjudikasi

Jadi dalam aturan hukum di Indonesia dan konteks ilmu hukum di Indonesia, mediasi merupakan salah satu dari bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa yang diakui dan menjadi salah satu alternatif yang dapat digunakan dalam upaya penyelesaian sengketa perdata.

3. Pengertian Mediator

Dalam suatu mediasi, tidak terlepas dari adanya mediator. Mediator dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti perantara. Prof. Dr. Syahrizal Abbas (2009: 59) mengartikan mediator sebagai pihak ketiga yang membantu penyelesaian sengketa para pihak, yang mana ia tidak melakukan intervensi terhadap pengambilan keputusan.

Dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan No. 34 tahun 2007, mediator diartikan sebagai orang/pejabat yang ditunjuk dari jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang disepakati oleh para pihak yang besengketa untuk menyelesaikan permasalahnya.

4. Tipe Mediator

Tipe Mediator telah dijelaskan di dalam isi Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan No. 34 tahun 2007 bagian Petunjuk Teknis No: 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi bab penggolongan. Tipe Mediator yang dimaksud adalah :

- 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 professional, orang yang berprofesi sebagai mediator, mempunyai legitimasi untuk melakukan negosiasi-negosiasi dalam proses mediasi.
 - Contohnya : Konsultan hukum, pengacara, arbiter.

Dalam pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini di tingkat Kantor Pertanahan, menggunakan tipe *Authoritative Mediator*, bahwa yang menjadi mediator adalah tokoh formal, pejabat-pejabat yang mempunyai kompetensi dibidang sengketa yang ditangani.

5. Prinsip-prinsip mediasi

Terdapat prinsip-prinsip yang menjadi landasan filosofis dalam suatu kegiatan mediasi. Setidaknya terdapat lima prinsip mediasi yang

dikemukakan oleh tokoh internasional David Spencer dan Michael Brogan merujuk pada pandangan Ruth Carlton yang dikutib oleh Prof. Dr. Syahrizal Abbas (2009: 28-30) yang dikenal dengan lima dasar filsafat mediasi, yaitu sebagai berikut :

1. Kerahasiaan / *confidentiality*

Kerahasiaan yang dimaksud di sini adalah bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam pertemuan yang diselenggarakan oleh mediator dan pihak-pihak yang bersengketa tidak boleh disiarkan kepada publik atau pers oleh masing-masing pihak. Demikian juga sang mediator harus menjaga kerahasiaan dari isi mediasi tersebut, serta sebaiknya menghancurkan semua dokumen diakhir sesi yang ia lakukan. Mediator juga tidak dapat dipanggil sebagai saksi di pengadilan dalam kasus yang ia prakarsai penyelesaiannya melalui mediasi. Masing-masing pihak yang bertikai diharapkan saling menghormati kerahasiaan tap-tiap isu dan kepentingan masing-masing pihak. Jaminan ini harus diberikan masing-masing pihak, sehingga mereka dapat mengungkapkan masalahnya secara langsung dan terbuka. Hal ini penting untuk menemukan kebutuhan dan kepentingan mereka secara nyata.

2. Sukarela / *volunter*

Masing-masing pihak yang bertikai datang ke mediasi atas keinginan dan kemauan mereka sendiri secara sukarela dan tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak-pihak lain atau pihak luar. Prinsip kesukarelaan ini dibangun atas dasar bahwa orang akan mau bekerja sama untuk menemukan jalan keluar dari persengketaan mereka, bila mereka datang ketempat perundingan atas pilihan mereka sendiri.

3. Pemberdayaan / *empowerment*

Prinsip ini didasarkan pada asumsi bahwa orang yang mau datang ke mediasi sebenarnya mempunyai kemampuan untuk menegosiasikan masalah mereka sendiri dan dapat mencapai kesepakatan yang mereka inginkan. Kemampuan mereka dalam hal ini harus diakui dan dihargai, dan oleh karena itu setiap solusi atau jalan penyelesaian sebaiknya tidak dipaksakan dari luar. Penyelesaian sengketa harus muncul dari pemberdayaan terhadap masing-masing pihak, karena hal itu akan lebih memungkinkan para pihak untuk menerima solusinya.

4. Netralitas / *neutrality*

Di dalam mediasi, peran seorang mediator hanya memfasilitasi prosesnya saja, dan isinya tetap menjadi milik para pihak yang bersengketa. Mediator hanyalah berwenang mengontrol proses berjalan atau tidaknya mediasi. Dalam mediasi seorang mediator tidak bertindak layaknya hakim atau juri yang memutuskan salah atau benarnya salah satu pihak atau mendukung pendapat dari salah

satunya, atau memaksakan pendapat dan penyelesaiannya kepada kedua belah pihak.

5. Solusi yang unik / *a unique solution*

Bahwasanya solusi yang dihasilkan dari proses mediasi tidak harus sesuai dengan standar legal, tetapi dapat dihasilkan dari pross kreativitas. Oleh karena itu, hasil mediasi mungkin akan lebih banyak mengikuti keinginan kedua belah pihak, yang terkait erat dengan pemberdayaan masing-masing pihak.

6. Mediasi dan Hukum Nasional

Penyelesaian konflik (sengketa) secara damai telah dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat Indonesia berabad-abad yang lalu. Masyarakat Indonesia merasakan penyelesaian sengketa secara damai telah mengantarkan mereka pada kehidupan yang harmonis, adil dan seimbang, dan terpeliharanya nilai-nilai kebersamaan, (komunalitas) dalam masyarakat. Masyarakat mengupayakan sengketa mereka secara cepat dan tetap menjunjung tinggi nilai kebersamaan, dan tidak merampas atau menekan kebebasan individual (Timothy Lindsey dalam Syahrizal, 2008: 283). Musyawarah mufakat merupakan falsafah masyarakat Indonesia dalam setiap pengambilan keputusan, termasuk penyelesaian sengketa. Musyawarah mufakat sebagai filosofi bangsa dijelaskan dalam dasar negara, yaitu Pancasila. Dalam sila keempat Pancasila disebutkan, kerakyatan dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan. Nilai tertinggi ini, kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam UUD 1945 dan sejumlah peraturan perundangan di bawahnya. Prinsip musyawarah mufakat merupakan nilai dasar yang digunakan pihak yang bersengketa dalam mencari solusi

terutama di luar jalur pengadilan. Nilai musyawarah mufakat terkonkretkan dalam sejumlah bentuk alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi, arbitrase, negosiasi, fasilitasi, dan berbagai bentuk penyelesaian sengketa lainnya (Syahrizal, 2008: 284-285).

Undang-undang No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa membawa angin baru bagi para pihak yang ingin menyelesaikan sengketa di luar Pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan menganut prinsip-prinsip sama-sama menguntungkan (*win-win solution*), dan berbeda dengan penyelesaian sengketa di pengadilan di mana prinsip yang dianut adalah menang-kalah. Undang-undang ini memberikan dorongan kepada para pihak yang bersengketa agar menunjukkan iktikad baik, karena tanpa iktikad baik apapun yang diputuskan di luar pengadilan tidak akan dapat dilaksanakan (Syahrizal, 2008: 195).

Kaitannya dengan mediasi, dalam undang-undang No. 30 tahun 1999 ini tidak banyak membahasnya. Posisi mediasi berada pada kesatuan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang terdiri atas konsultasi, negoasiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilai ahli. Walaupun demikian, sudah menunjukkan bahwa mediasi menjadi salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang telah memiliki dasar hukum yang jelas di Republik ini.

7. Mekanisme Mediasi Sengketa Tanah dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 34 tahun 2007

Dalam Keputusan Kepala BPN No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan telah dijabarkan secara rinci cara melaksanakan mediasi di Kantor Pertanahan, mulai dari tahap persiapan sampai dengan memperoleh kesepakatan.

a. Pelaksanaan.

1. Mediasi dilaksanakan oleh pejabat/pegawai yang ditunjuk dengan surat tugas 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.

b. Mekanisme Mediasi

- 1) Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak:
 - b) Mengetahui pokok masalah dan duduk masalah.
 - (b) Apakah masalah tersebut dapat diselesaikan secara mediasi atau tidak.
 - (c) Pembentukan tim penanganan sengketa tentatif, tidak keharusan, adakalanya 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 subtansi masalah, meluruskan persoalan, saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan dibidang pertanahan, misal 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 “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 pesan 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 authoritative*) 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 objektifitas 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 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 berfikir, dan sebagainya.
 - 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. Di sini dapat terjadi kesalahpahaman baik mengenai permasalahannya, pengertian yang

terkait dengan sengketanya atau hal 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 diatas, 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 memntukan pokok masalah sebenarnya, serta relevansi sebagai bahan untuk negosiasi. Pokok masalahnya harus selalu menjadi fokus proses mediasi selanjutnya. Jika terdapat penyimpangan mediator harus mengingatkan untuk kepada 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 dapat 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 authoratif, mediator dapat menyampaikan opsi atau alternatif yang lain.
Contoh: generalisasi yang dipilih misalnya: batas tanah tetap dibiarkan, tanah tetap dikuasai secara nyata, pihak yang seharusnya 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 *census*).
- (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 sepenuhnya dan persetujuan para pihak lawan. Pihak lawan harus diberikan kesempatan menggunakan sesi pribadi yang sama.
 - (c) Proses negosiasi seringkali 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 phak dapat konsultasi pada pihak ketiga misalnya: pengacara, para ahli men
 - f) genai opsi-opsi tersebut. 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 oleh kedua belah pihak, namun belum final, harus dibicarakan lebih lanjut.
- 8) Negosiasi akhir:
- a) para pihak melakukan negosiasi final yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa yang dimaksud.
 - b) hasil dari tahap ini adalah putusan penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan para pihak yang bersengketa.
 - c) kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi: opsi yang diterima, hak dan kewajiban para pihak.
 - d) klarifikasi kesepakatan kepada para pihak.
 - e) Penegasan/clarifikasi ini diperlukan agar para pihak tidak ragu-ragu lagi akan pilihannya untuk menyelesaikan sengketa tersebut dan sukarela melaksanakannya.

- 9) Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa:
 - a) dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau *agreement*/perjanjian (D.I.512C).
 - b) dengan kesepakatan tersebut secara substansi mediasi telah selesai, sementara tindak lanjut pelaksanaannya menjadi kewenangan pejabat Tata Usaha Negara.
 - c) setiap kegiatan mediasi hendaknya dituangkan dalam Berita Acara Mediasi (D.I.512.A).
 - d) hasil mediasi dilaporkan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindaklanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku.
 - e) formalisasi kesepakatan secara tertulis dengan menggunakan perjanjian.
 - f) dalam setiap mediasi perlu dibuat laporan hasil mediasi yang berlangsung (D.I.512.B).
 - g) agar mempunyai kekuatan mengikat berita acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Dimana penelitian ini menggambarkan tentang bagaimana seksi Sengketa Konflik dan Perkara melakukan upaya mediasi untuk menyelesaian sengketa tanah yang ditangani. Sebagaimana maksud penelitian deskriptif menurut Hadari Nawawi adalah prosedur pemecahan masalah diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subjek atau objek penelitian (seseorang, lembaga, masyarakat dan yang lainnya) pada saat sekarang berdasar fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya (Hadari Nawawi, 2002: 63).

Adapun pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yaitu dengan menyajikan hasil penelitian pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah dalam bentuk melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan kata-kata tertulis. Sebagaimana arti dari pendekatan kualitatif ini yang merupakan pendekatan dengan menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang diamati (Lexy J. Moleong, 2007: 4).

Dalam penelitian ini, peneliti berupaya menggambarkan tentang bagaimana penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi Kantor Pertanahan

Kabupaten Sleman, kendala-kendala apa saja yang menghambat penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman selama ini serta bagaimana upaya untuk mengatasi kendala-kendala tersebut.

B. Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada bulan Januari 2011 sampai dengan bulan Februari 2011. Tempat penelitian dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang berada di Jalan Dr. Rajimin Sucen Triharjo Sleman Yogyakarta. Penelitian ini difokuskan pada Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dimana di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman melaksanakan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, yang tugasnya dibebankan kepada Sub Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

C. Subjek Penelitian

Penentuan subjek penelitian dalam penelitian ini menggunakan teknik *purposive*. Teknik *purposive* yaitu subjek penelitian ditetapkan secara sengaja oleh peneliti didasarkan atas kriteria atau pertimbangan tertentu (Sanapiah Faisal, 1995: 67). Dasar pertimbangan yang digunakan peneliti untuk menentukan tentang kriteria subjek penelitian adalah mereka yang memiliki wewenang, pengetahuan serta dapat memberikan informasi yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan mediasi

sengketa tanah di Kantor Kabupaten Sleman. Adapun subjek penelitian ada 2 orang yaitu :

1. Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sekaligus sebagai mediator, dengan pertimbangan merupakan pihak yang menangani berbagai kasus pertanahan termasuk tentang pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah, dan juga terlibat secara langsung dalam berbagai upaya mediasi dengan menjadi seorang mediator di dalamnya.
2. Salah satu staf Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dengan pertimbangan merupakan staf yang ditunjuk langsung oleh kepala sub seksi untuk diwawancara, dan juga merupakan sebagai mediator ketika terdapat proses mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

D. Metode Pengumpulan Data

Menurut Sanapiah Faisal (2001:51) pengumpulan data dalam penelitian sosial yang lazim digunakan adalah angket (*questioner*), wawancara (*interview*), observasi (*observation*), dokumenter (*secondary sources*), dan tes (*test*). Adapun metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah :

1. Wawancara

Pemakaian metode wawancara, bertujuan untuk mengetahui tentang penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Kabupaten

Sleman. Wawancara dilakukan dengan percakapan langsung antara *pewawancara* (peneliti) yang mengajukan pertanyaan dan *terwawancara* (subyek penelitian). Dalam metode wawancara ini peneliti menggunakan teknik wawancara terstruktur, dimana peneliti telah mempersiapkan bahan-bahan pertanyaan dengan sebuah pedoman wawancara yang ditujukan kepada dua subjek penelitian tersebut yaitu Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik dan salah seorang staf Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, yang terkait dengan permasalahan penelitian.

2. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan-catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen, rapat, legger, agenda, dan sebagainya (Suharsimi, 1996: 234). Dalam penelitian tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ini, peneliti mengumpulkan data berupa catatan penanganan sengketa tanah tahun 2007 sampai tahun 2009, dan satu bendel dokumen pelaksanaan mediasi tahun 2010 yang berisi berita acara, dokumen perjanjian perdamaian dan beberapa surat-surat penting yang menyertainya. Dari dokumen yang terkumpul tersebut, kemudian peneliti menganalisisnya untuk kemudian mengetahui bagaimana

penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang telah dilaksanakan selama ini.

E. Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data

Untuk mendapatkan data yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka peneliti perlu melakukan pemeriksaan keabsahan data penelitian menggunakan teknik *cross-check*. *Cross-check* data digunakan jika dalam pengumpulan data penelitian menggunakan strategi pengumpulan data ganda pada obyek yang sama (Burhan, 2001: 95-96). Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan dua metode pengumpulan data, yaitu metode wawancara dan metode dokumentasi. Maka dari itu pemeriksaan keabsahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengecek data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan data dokumentasi.

Selanjutnya *cross-check* dilakukan untuk membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan data dokumentasi dan data hasil wawancara. Membandingkan dan mengecek hasil wawancara antara subjek penelitian yang satu dengan subjek penelitian yang lainnya, dan dokumen yang satu dengan dokumen yang lainnya, serta membandingkan antara data hasil wawancara dan dokumentasi.

F. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini digunakan teknik analisis data induktif, maksudnya data dari berbagai sumber yang menunjukkan rangkaian atau kesamaan, peneliti kemudian menganalisis hal-hal yang khusus, fakta-fakta yang khusus untuk selanjutnya ditarik kesimpulan yang oyektif. Adapun langkah-langkah analisis data yang diterapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Reduksi Data

Mereduksi data dalam hal ini adalah bahwa peneliti memilih hal-hal yang penting dan relevan untuk selanjutnya disajikan dengan melilih data yang mengarah pada pemecahan masalah dan memilih data yang mampu menjawab permasalahan penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti memilih data-data dokumentasi yang berkaitan dengan adanya proses mediasi yang pernah berlangsung di Kantor Pertanahanan berupa berita acara mediasi dan lampirannya. Selain itu juga memilih data hasil wawancara yang berkaitan dengan proses mediasi termasuk kendala-kendala yang ada dan upaya mengatasi kendala-kendala dalam proses mediasi selama ini.

2. Unitisasi Data

Data yang relevan dan yang telah disederhanakan tersebut kemudian disusun secara sistematis ke dalam unit-unit yang masing-masing unit memiliki kesamaan dalam bidang tertentu sehingga dapat mempermudah dan memberikan gambaran yang jelas untuk peneliti

mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

3. *Display Data*

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah menyajikan data. *Display* data adalah memaparkan data yang direduksi dengan tujuan untuk memberikan gambaran keseluruhan tentang data yang diperoleh selama penelitian. *Display* data pada penelitian ini disajikan dalam bentuk laporan diskriptif. Pada tahap ini, peneliti menyajikan data-data yang telah dipilih dan dikelompokkan secara sistematis dalam bentuk uraian berupa laporan. Data dalam penelitian ini disajikan dalam bentuk narasi berupa informasi mengenai proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Kendala-kendala penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, serta bagaimana upaya dalam mengatasi kendala-kendala tersebut.

4. Kesimpulan dan Verifikasi data

Setelah semua data hasil penelitian melalui tahap-tahap pengolahan di atas, kemudian langkah terakhir yang dilakukan adalah mengambil kesimpulan akhir yang obyektif. Pengambilan kesimpulan ini dilakukan dengan cara berpikir induktif, yaitu dari hal-hal yang khusus diarahkan kepada hal-hal yang umum untuk mengetahui jawaban dari permasalahan dalam penelitian ini. Untuk mendapatkan kesimpulan yang obyektif dan tidak menyimpang dari tema

permasalahan maka harus mengacu pada reduksi data dan display data yang telah dilakukan.

Pengambilan kesimpulan berangkat dari pertanyaan dan tujuan penelitian. Data yang telah diproses kemudian diambil kesimpulan yang obyektif dan kemudian diverifikasi dengan cara melihat kembali pada reduksi data maupun *display* data, sehingga kesimpulan yang diambil tidak menyimpang dari permasalahan yang diteliti, yaitu mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Gedung Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dibangun tahun 1996 dan merupakan bangunan gedung berlantai dua terletak di Jalan Dr. Radjimin Sucen Triharjo Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Luas tanah 2.640 M² dan luas bangunan 3054 M², dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3 Desa Triharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman.

Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 4 Tahun 2006 tentang organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman adalah Instansi Pemerintah vertikal yang diberikan kewenangan di daerah Tingkat II untuk penyelenggaraan urusan pertanahan yang bersifat pelayanan dan pra pelayanan dalam rangka mewujudkan catur tertib pertanahan di Kabupaten Sleman.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman secara organisasi terdiri dari Sub Bagian Tata Usaha; Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan, Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan, Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan, Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

B. Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Pertanahan

Berdasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 4 Tahun 2006 tentang organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah

Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mempunyai kedudukan, tugas pokok dan fungsi sebagai berikut :

1. Kedudukan

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional RI di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala.

2. Tugas Pokok dan Fungsi

Sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

- a. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
- b. Pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;

- c. Pelaksanakan survey, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan bidang,pembukuan tanah, pemetaan tematik dan survey potensi tanah;
- d. Pelaksanakan Penatagunaan Tanah, landreform, konsolidasi Tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
- e. Pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah asset pemerintah;
- f. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
- g. Penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
- h. Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
- i. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS)
- j. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
- k. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
- l. Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan;
- m. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

Sedangkan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dibagi dalam sub-bagian dan seksi-seksi adalah sebagai berikut :

a. Sub Bagian Tata Usaha

Tugas :

Memberikan pelayanan administratif kepada semua satuan organisasi Kantor Pertanahan, serta menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program dan peraturan perundang-undangan.

Fungsi :

- 1) pengelolaan data dan informasi;
- 2) penyusunan rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah;
- 3) pelaksanaan urusan kepegawaian;
- 4) pelaksanaan urusan keuangan dan anggaran;
- 5) pelaksanaan urusan tata usaha, rumah tangga, sarana dan prasarana;
- 6) penyiapan bahan evaluasi kegiatan dan penyusunan program;
- 7) koordinasi pelayanan pertanahan.

b. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan

Tugas :

Melakukan survey, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan, prapatan kerangka dasar, pengukuran batas

kawasan/wilayah, pemetaan tematik dan survey potensi tanah, penyiapan pembinaan surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah.

Fungsi :

- 1) pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan, prapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan/wilayah, pemetaan tematik dan survei potensi tanah surveyor berlisensi;
- 2) prapatan kerangka dasar orde 4 dan pengukuran batas kawasan/wilayah;
- 3) pengukuran, perpetaan, pembukuan bidang tanah ruang dan perairan;
- 4) survei, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik dan potensi tanah;
- 5) pelaksanaan kerjasama teknis surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah;
- 6) pemeliharaan peralatan teknis.

c. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Tugas :

Menyiapkan bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka pemberian, perpanjangan dan pembaruan hak tanah, pengadaan tanah, perijinan, pendataan dan penertiban bekas tanah hak, pendaftaran,

peralihan, pembebanan hak atas tanah serta pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Fungsi :

- 1) pelaksanaan pengaturan dan penetapan di bidang hak tanah;
- 2) penyiapan rekomendasi pelepasan, penaksiran harga dan tukar menukar, saran dan pertimbangan serta melakukan kegiatan perijinan, saran dan pertimbangan usulan penetapan hak pengelolaan tanah;
- 3) penyiapan telaahan dan pelaksanaan pemberian rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan atau pendaftaran hak;
- 4) pengadministrasian atas tanah yang dikuasai dan/atau milik Negara, daerah bekerjasama dengan pemerintah, termasuk tanah badan hukum pemerintah;
- 5) pendaftaran dan penerbitan tanah bekas tanah hak;
- 6) pelaksanaan pendaftaran hak dan komputerisasi pelayanan pertanahan;
- 7) pelaksanaan penegasan dan pengakuan hak;
- 8) pelaksanaan peralihan, pembebanan hak atas tanah dan pembinaan PPAT.

d. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan

Tugas :

Menyiapkan bahan dan melakukan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya.

Fungsi :

- 1) pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya, penetapan kriteria kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah serta penguasaan dan pemilikan tanah dalam rangka perwujudan fungsi kawasan/zoning, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penataan tanah bersama untuk peremajaan kota, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta permukiman kembali;
- 2) penyusunan rencana persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan tanah, neraca penatagunaan tanah kabupaten/kota dan kawasan lainnya;
- 3) pemeliharaan basis data penatagunaan tanah kabupaten/kota dan kawasan;
- 4) pemantauan dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi kawasan/zoning dan redistribusi tanah, pelaksanaan konsolidasi

- tanah, pemberian tanah obyek landreform dan pemanfaatan tanah bersama serta penertiban administrasi landreform;
- 5) pengusulan penetapan/penegasan tanah menjadi obyek landreform;
 - 6) pengambilalihan dan/atau penerimaan penyerahan tanah-tanah yang terkena ketentuan landreform;
 - 7) penguasaan tanah-tanah obyek landreform;
 - 8) pemberian ijin peralihan Hak Atas Tanah pertanian dan ijin redistribusi tanah dengan luasan tertentu;
 - 9) penyiapan usulan penetapan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari obyek landreform;
 - 10) penyiapan usulan ganti kerugian tanah obyek landreform dan penegasan obyek konsolidasi tanah;
 - 11) penyediaan tanah untuk pembangunan;
 - 12) penngelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan;
 - 13) pengumpulan, pengolahan, penyajian dan dokumentasi data landreform

e. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan

Tugas :

Menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat.

Fungsi :

- 1) pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pembayaran masyarakat;
- 2) pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi pemenuhan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, pemantauan dan evaluasi penerapan kebijakan dan program pertanahan dan program sektoral, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis;
- 3) pengkoordinasian dalam rangka penyiapan rekomendasi, pembinaan, peringatan, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah Negara, penanganan tanah terlantar dan tanah kritis;
- 4) penyiapan saran, tindak dan langkah-langkah penanganan serta usulan rekomendasi, pembinaan, peringatan, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah Negara serta penanganan tanah terlantar dan tanah kritis;
- 5) inventarisasi potensi masyarakat marginal, asistensi dan pembentukan kelompok masyarakat, fasilitasi dan peningkatan akses ke sumber produktif;
- 6) peningkatan partisipasi masyarakat, lembaga swadaya masyarakat dan mitra kerja teknis pertanahan dalam rangka pemberdayaan masyarakat;

- 7) pemanfaatan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis untuk pembangunan;
- 8) pengelolaan basis data hak atas tanah, tanah Negara, tanah terlantar, dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat;
- 9) penyiapan usulan keputusan pembatalan dan penghentian hubungan hukum atas tanah terlantar.

f. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

Tugas :

Menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

Fungsi :

- 1) pelaksanaan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan;
- 2) pengkajian masalah, sengketa dan konflik pertanahan;
- 3) penyiapan bahan dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum, penanganan dan penyelesaian perkara, pelaksanaan alternative, penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya, usulan dan rekomendasi pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan serta usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan / atau badan hukum dengan tanah;

- 4) pengkoordinasian penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan;
- 5) Pelaporan penanganan dan penyelesaian konflik, sengketa dan perkara pertanahan.

Jumlah Pejabat Struktural di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebanyak 21 (dua puluh satu) orang dan semua jabatan struktural tersebut telah terisi. Adapun nama-nama para pejabat struktural eselon III sampai dengan eselon V adalah sebagai berikut :

Tabel 1

Daftar Nama Pejabat Struktural Eselon III sampai dengan Eselon IV

No	Nama/NIP	Go l	Jabatan	Pendidikan	Ket.
1.	Ir. Kiswanto 195903251985031002	IV/ a	Kepala Kantor	T. Geodesi UGM	
2.	Ir. R.Rudi Prayitno 196211071991031001	III/ d	Kasi HTPT	T. Geodesi UGM	
3.	Drs. Yusuf Bambang Sulistiyono 196004261985031002	III/ d	Kasi SPP	IIP	
4.	Yusuf, SE 195410261975031001	III/ d	Kasi SKP	Ekonomi UGM	
5.	Supardi, BSc 195707071981031004	III/ d	Kasi P3	APN Yogyakarta	
6.	Dra. Aegi Adyastika 196711111994032002	III/ d	Kasi P2	Komunikasi UGM	
7.	Legima,SIP,A.Ptnh,SH	III/	Kasubbag TU	AN(UT),	

	196808051989031005	d		STPN Hukum(Unigo ro)	
8.	Nuridin,A.Ptnh 196308281986031008	III/ d	Kaur Umum & Kepegawaian	STPN Yogyakarta	
9.	Suhartati 195906121982032002	III/ b	Kaur Perencanaan dan Keuangan	SMA	
10 . .	Buchori Sugiharso,A.Ptnh,SH 196809201989091001	III/ d	Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan	STPN Yogyakarta F.Hukum	
11 . .	Sugiyanto, A.Ptnh 196311101986031006	III/ d	Kasubsi Tematik & Potensi Tanah	STPN Yogyakarta	
12 . .	Asok Wicaksono,A.Ptnh 196610151986031004	III/ d	Kasubsi Penetapan Hak	STPN Yogyakarta	
13 . .	Mokhammad Munakam,A.Ptnh 196712031989031002	III/ d	Kasubsi Pengaturan Tnh Pemerintah	STPN Yogyakarta	
14 . .	Sutrisna Handoyo,S.IP 197206231997031001	III/ d	Kasubsi Pendaftarn Hak	Fisipol UGM	
15 . .	Nurhamid, SH 195405311976031001	III/ d	Kasubsi Peralihan, Pemb.Hak & PPAT	F.Hukum UWMY	
16	Sugi, SH 196011201985031003	III/ c	Kasubsi Penatagunaan Tanah & Kawasan Tertentu	F.Hukum Univ. Panca Bhakti Pontianak	
17 . .	Tony Warman, A.Ptnh 196301101985031001	III/ d	Kasubsi Landreform & Konsolidasi Tanah	STPN Yogyakarta	
18 . .	Eko Budhi Prasetyo,SE 196801041994031006	III/ d	Kasubsi Pengendalian Pertanahan	F. Ekonomi UPN	
19	Anna Prihaniawati,A.Ptnh,M	III/	Kasubsi Pemberdayaan	STPN,S2 Atmajaya	

.	.Hum 196804141989032002	c	Masyarakat	Yogyakarta	
20	Mulyatno,SH,MH 196405051991031006	III/ d	Kasubsi Sengketa dan Konflik Pertanahan	S1 Hukum UII, S2 Hukum UII	
21	Heri Susanto, SH . 196009241985031003	III/ c	Kasubsi Perkara Pertanahan	F.Hukum UP'45	

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman,, bulan Januari tahun 2011

Jumlah Pejabat Fungsional di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebanyak 18 (delapan belas) orang. Adapun nama-nama para pejabat fungsional tersebut adalah sebagai berikut :

Tabel 2 : Daftar Pejabat Fungsional

No	Nama/NIP	Gol.	Jabatan	Pendidikan	Ket.
1.	Suhartono 195402241978031002	III/c	Surveyor Pemetaan Penyelia	STM	
2.	Pudji Astuti, SH 196011061981032001	III/c	Surveyor Pemetaan Penyelia	S1 Hukum UP'45	
3.	Marulam Aritonang 195709161982031003	III/c	Surveyor Pemetaan Penyelia	STM	
4.	Teguh Karyono 1958090119860	III/b	Surveyor Pemetaan Pelaksana Lanjutan	SMA	
5.	Anis Wazdy 195808071981031005	III/b	Surveyor Pemetaan Pelaksana Lanjutan	STM	
6.	Agus Mujaka 195908061986031005	III/b	Surveyor Pemetaan Pelaksana Lanjutan	D1 IPB	

7.	Sigit Prasetyo 196010161986031003	III/b	Surveyor Pemetaan Pelaksana Lanjutan	SMA	
8.	Priyo Sulistiyono 196211061986031017	III/b	Surveyor Pemetaan Pelaksana Lanjutan	SMA	
9.	Zidninuri 196309271986031003	III/b	Surveyor Pemetaan Pelaksana Lanjutan	STM	
10.	Indiarto Muljono,S.SiT 197301091995031002	III/b	Surveyor Pemetaan Pelaksana Lanjutan	D IV STPN Yogyakarta	
11.	Nurlinda Sulistiyanta,S.SiT 197507011997031002	III/b	Surveyor Pemetaan Pelaksana Lanjutan	D IV STPN Yogyakarta	
12.	Ign. Wahyu Widodo,S.SiT 197607051997031001	III/b	Surveyor Pemetaan Pelaksana Lanjutan	D IV STPN Yogyakarta	
13.	Sudarmawan 196710251989091001	III/b	Surveyor Pemetaan Pelaksana Lanjutan	APN Yogyakarta	
14.	Purwanto 195611271980121002	III/a	Surveyor Pemetaan Pelaksana Lanjutan	SMA	
15.	Sulistiyono 196903199103151003	II/d	Surveyor Pemetaan Pelaksana	SMA	
16.	Wusana 195805141980031004	II/d	Surveyor Pemetaan Pelaksana	S1 Ekonomi IEU Primagama	
17.	Soleh Hartadi 197110181995031001	II/d	Surveyor Pemetaan Pelaksana	STM	

18 ·	Setio Pramono 197902221998031001	II/c	Surveyor Pemetaan Pelaksana	STM	
---------	-------------------------------------	------	-----------------------------------	-----	--

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman,, bulan Januari tahun 2011

Jumlah Petugas Ukur di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebanyak 18 (delapan belas) orang. Adapun nama-nama para petugas ukur tersebut adalah sebagai berikut :

Tabel 3 : Daftar Pejabat Ukur

No	Nama/NIP	Gol.	Jabatan	Pendidikan	Ket.
1.	Rachmat Budi Wasisto 196410081984031002	III/c	Staf Seksi SPP	APN Yogyakarta	
2.	Rahardjo Ratmojo 195606111976031001	III/b	Staf Seksi SPP	STM	
3.	Zidninuri 196309271986031003	III/b	Surveyor Pemetaan Pelaksana Lanjutan	STM	
4.	Priyo Sulistiyono 196211061986031017	III/b	Surveyor Pemetaan Pelaksana Lanjutan	SMA	
5.	Sardiyono 19570718198003	III/b	Staf Seksi SPP	STM	
6.	Siswanto, SH 195709271980031005	III/b	Staf Seksi SPP	S1 Hukum UP'45 Yogyakarta	
7.	Poniji 195802011980031003	III/b	Staf Seksi SPP	STM	
8.	Mujiharjono 195810081980031004	III/a	Staf Seksi SPP	SMA	
9.	Samtono 195903111980031003	III/a	Staf Seksi SPP	SMA	

10 ·	Purwanto 195611271980121002	III/a	Surveyor Pemetaan Pelaksana Lanjutan	SMA	
11 ·	Ramidi 195907271980031004	III/a	Staf Seksi SPP	SMA	
12 ·	Wusana 195805141980031004	II/d	Surveyor Pemetaan Pelaksana	S1 Ekonomi IEU Primagama	
13 ·	Soleh Hartadi 197110181995031001	II/d	Surveyor Pemetaan Pelaksana	STM	
14 ·	Suyadi 195701211980031028	II/c	Staf Seksi SPP	SMP	
15 ·	Moch. Dalhariyadi 195605031980121001	II/c	Stah Seksi SPP	SMP	
16	Dandun Tri wahyu 196010809198003100 2	II/c	Staf Seksi SPP	SMP	
17 ·	Sukiran 196205041980061001	II/c	Staf Seksi SPP	SMP	
18 ·	Agus Giri Mrawoso 195708031980031005	II/d	Staf Seksi SPP	SMA	

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman,, bulan Januari tahun 2011

C. Wilayah Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Secara Geografis wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman terletak diantara $107^{\circ}15' 03''$ sampai dengan $100^{\circ} 34' 51''$ Bujur Timur, $7^{\circ} 34' 51''$ dan $7^{\circ} 47' 03''$ Lintang Selatan. Dengan ketinggian antara 100-2.500 meter di atas permukaan laut. Jarak terjauh Utara Selatan kira – kira 32 km, dan Timur – Barat kira-kira 35 km.

Wilayah Kabupaten Sleman sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Gunungkidul sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Bantul dan Kota Yogyakarta D.I.Yogyakarta, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo D.I.Yogyakarta dan Kabupaten Magelang Propinsi Jawa tengah.

Kabupaten Sleman wilayah selatan merupakan dataran rendah subur, sedangkan bagian utara sebagian besar merupakan tanah kering yang berupa ladang dan pekarangan serta memiliki permukaan yang agak iring ke selatan dengan batas paling utara adalah gunung Merapi. Di lereng Gunung Merapi terdapat dua buah bukit yaitu bukit Turgo dan bukit Plawangan sebagai bagian dari Wisata Kaliurang. Beberapa Sungai yang mengalir melalui Kabupaten Sleman menuju pantai Selatan antara lain sungai Progo, Krasak, Sempor, Nyaho, Kuning dan Boyong.

Kabupaten Sleman merupakan bagian dari Wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai sebuah kota yang lahir pada tanggal 15 Mei 1916 dan ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 1998

Dalam rangka mendayagunakan kegiatan pembangunan daerah secara merata, Pemerintah Kabupaten Sleman mencanangkan Slogan Gerakan Pembangunan Desa terpadu SLEMAN SEMBADA dituangkan dalam Perda Nomor 4 Tahun 1992. Secara Harafiah Slogan Sleman Sembada diartikan sebagai kondisi Sehat,Elok dan Edi, Makmur dan Merata, Bersih dan Berbudaya, Aman dan Adil, Damai dan Dinamis. Berdasarkan nilai

nilai tersebut diharapkan dapat menciptakan Kabupaten Sleman yang sejahtera, lestari dan mandiri.

Luas Wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha atau 574,82 km² atau sekitar 18% dari luas Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta 3.185,80 km². Secara administratif terdiri 17 wilayah Kecamatan, 86 Desa.

Tabel 5 : Luas Wilayah tiap Kecamatan di Kabupaten Sleman

No.	Kecamatan	Banyaknya		Luas (Ha)
		Desa	Dusun	
1.	Kecamatan Gamping	5	59	2.925
2.	Kecamatan Godean	7	57	2.684
3.	Kecamatan Moyudan	4	65	2.762
4.	Kecamatan Minggir	5	68	2.727
5.	Kecamatan Seyegan	5	67	2.663
6.	Kecamatan Mlati	5	74	2.852
7.	Kecamatan Depok	3	58	3.555
8.	Kecamatan Berbah	4	58	2.299
9.	Kecamatan Prambanan	6	68	4.135
10.	Kecamatan Kalasan	4	80	3.584
11.	Kecamatan Ngemplak	5	82	3.571
12.	Kecamatan Ngaglik	6	87	3.852
13.	Kecamatan Sleman	5	83	3.132
14.	Kecamatan Tempel	8	98	3.249
15.	Kecamatan Turi	4	54	4.309
16.	Kecamatan Pakem	5	61	4.384
17.	Kecamatan Cangkringan	5	73	4.799
	<i>Jumlah</i>	86	1.212	57.482

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman,, bulan Januari tahun 2011

D. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan

Kabupaten Sleman

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mengacu berdasarkan Perpres No. 10 tahun 2006 tentang

Badan Pertanahan Nasional, yang menetapkan bahwa salah satu fungsi Deputi Bidang Pengkajian dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan sebagaimana yang diatur dalam pasal 23 point c adalah penanganan masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum. Kemudian, mengacu juga aturan yang ada dibawahnya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan pasal 75, yang menyatakan bahwa tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan berada pada Seksi Sengketa Konflik dan Perkara. Kemudian dijelaskan lagi pada pasal 77 dan 78 tentang adanya pembagian Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara berdasarkan tugas-tugasnya menjadi :

1. Sub Seksi Sengketa dan Konflik, yang mempunyai tugas menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternative penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik;
2. Sub Seksi Perkara Pertanahan, yang mempunyai tugas menyiapkan penanganan dan penyelesaian perkara, koordinasi penanganan perkara, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan.

Selain itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam hal teknis pelaksanaan mediasi juga berpedoman pada Keputusan Kepala BPN Indonesia No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, terutama pada Petunjuk teknis No. 05/juknis/d.v/2007 Tentang mekanisme pelaksanaan mediasi.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sudah sering melaksanakan mediasi untuk mengupayakan penyelesaian sengketa pertanahan yang ada di wilayah kerja Kabupaten Sleman sejak lama, bahkan sebelum keluarnya Perpres No. 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional serta aturan di bawahnya. Kemudian, dengan adanya aturan-aturan hukum itu, semakin memperjelas dan mempermudah kerja dan upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam melaksanakan penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi. Sehingga, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman bisa dikatakan sudah cukup familier tentang praktik mediasi dalam upaya mereka selama ini untuk menyelesaikan sengketa permasalahan yang ada. Selama itu penanganan mediasi berada dalam kewenangan Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara. Namun sejak tahun 2007, sudah ada pemisahan yakni Sub Seksi Sengketa dan Konflik serta Sub Seksi Perkara. Sub Seksi Sengketa dan Konflik yang menangani permasalahan pertanahan yang dapat dilakukan di dalam lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, seperti halnya melaksanakan mediasi. Sementara, Sub Seksi Perkara mewakili Kantor Pertanahan dalam penanganan permasalahan pertanahan di tingkat litigasi/pengadilan baik ketika menjadi saksi maupun menjadi pihak yang

tergugat dalam perkara pertanahan. Dengan adanya pembagian itu, maka semakin memfokuskan kerja dari masing-masing Sub Seksi sehingga berpengaruh positif bagi upaya penyelesaian sengketa tanah yang ada di Kabupaten Sleman, terutama bagi Sub Seksi Sengketa dan Konflik dalam salah satu upayanya untuk menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi. Berikut daftar penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tahun 2007-2009 :

Tabel 6 : Daftar Penyelesaian Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan

Kabupaten Sleman tahun 2007-2009

Tahun	Sengketa yang ditangani	Mediasi	Selesai	Keterangan
2007	48 kasus	47 kali	48	1 kasus selesai dengan negosiasi
2008	2	1 kali	1	1 kasus dengan mediasi, mengalami <i>deadlock</i> ; 1 kasus selesai dengan negosiasi
2009	9	9 kali	5	4 kasus sisa, dilanjutkan tahun 2010

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, bulan Januari tahun 2011

Dalam upayanya menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berpedoman pada peraturan-peraturan yang ada, yaitu : Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria; Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang

Badan Pertanahan Nasional; Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan; serta Keputusan Kepala BPN Indonesia No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Kantor Pertanahan melaksanakan mediasi mengacu pada Petunjuk teknis No. 05/juknis/d.v/2007 Tentang mekanisme pelaksanaan mediasi yang terdapat dalam Keputusan Kepala BPN Indonesia No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Namun dalam pelaksanaannya dilapangan, dalam melaksanakan tahap-tahap mediasi menyesuaikan dengan situasi dan kondisi, yang tentu saja tidak meninggalkan hal-hal yang penting sesuai garis besar petunjuk teknis tersebut.

Tahap-tahap pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, yaitu :

1. Pra-Mediasi

a. Pengaduan

Pada tahap ini Kantor Pertanahan membuka ruang pengaduan bagi masyarakat di Kabupaten Sleman untuk menyampaikan aduannya terkait adanya permasalahan tanah yang mereka hadapi. Pengaduan dari masyarakat dapat dilakukan dengan dua cara :

1) Pengaduan Lisan

Dengan pengaduan lisan ini, masyarakat datang langsung ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, yang kemudian akan diterima

oleh petugas dalam hal ini pihak Seksi Sengketa, Konflik dan perkara. Dalam pengaduan lisan ini pihak pengadu secara langsung mengungkapkan kepada petugas tentang permasalahan yang dihadapi, sedangkan petugas dari Kantor Pertanahan mencatat semua permasalahan yang diadukan pihak tersebut yang selanjutnya akan diupayakan tindak lanjutnya. Kegiatan pengaduan lisan ini meliputi :

- a) Petugas menerima dan mencatat Pengaduan pada buku register
- b) Petugas mengkaji dan mengidentifikasi kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia terhadap materi pengaduan, dengan pertimbangan :

(1) Apabila bukan Kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia :

(a) Petugas memberikan penjelasan kepada Pelapor/Pengadu bahwa materi pengaduan yang disampaikannya bukan kewenangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

(b) Petugas Menyarankan kepada Pelapor/Pengadu untuk menyampaikan pengaduannya pada Instansi yang berwenang menyelesaiakannya.

(2) Apabila Kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia :

(a) Petugas Mewawancarai atau menanyakan materi pengaduan yang disampaikan oleh Pelapor/Pengadu,

terutama memeriksa apakah pengaduan ini pernah dilaporkan atau belum.

- (b) Apabila pernah dilaporkan petugas melakukan langkah-langkah koordinasi lebih lanjut.
- (c) Petugas memberi blanko pengaduan untuk diisi dan ditandatangani oleh Pengadu dan Petugas.
- (d) Petugas Membantu Pengadu apabila mengalami kesulitan dalam mengisi blanko/formulir pengaduan.
- (e) Petugas Menerima dan mencatat data/bukti-bukti kepemilikan yang diajukan oleh Pengadu/Pelapor.
- (f) Petugas membuat Tanda Terima/Bukti Pengaduan.
- (g) Petugas membuat Berita Acara Laporan Pengaduan.
- (h) Petugas meneruskan laporan pengaduan tersebut kepada bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan untuk selanjutnya dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang kemudian akan memerintahkan dan memberi petunjuk kepada Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara supaya dilakukan upaya tindak lanjut.

2) Pengaduan Tertulis

Pada prinsipnya, sistem pengaduan tertulis atau surat adalah sama dengan pengaduan lisan. Dalam hal, pengaduan tersebut

disampaikan melalui Kepala Kantor Pertanahan, kegiatan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :

- a) Memeriksa materi pengaduan.
- b) Memerintahkan dan memberi petunjuk kepada Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara untuk memanggil Pengadu guna dimintai penjelasan mengenai masalah yang diadukan. Dalam hal ini, penjelasan yang disampaikan Pengadu, mekanisme dilaksanakan melalui loket pengaduan lisan.
- c) Apabila materi yang tertuang dalam surat pengaduan tersebut bukan kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memerintahkan langsung kepada Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara agar menyampaikan kepada Pengadu bahwa materi pengaduannya bukan kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Penandatanganan surat oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Masyarakat yang mengadukan permasalahannya dengan cara mengirimkan surat aduan permasalahan pertanahan ataupun permintaan pemblokiran, disertai dengan menlampirkan bukti-bukti terkait, seperti : foto copy sertifikat tanah, foto copy buku tanah, foto copy bukti jual dan lain sebagainya.

b. Analisis Masalah

Setelah adanya pengaduan dari masyarakat, maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman melakukan analisis atau kajian tentang permasalahan yang diadukan. Analisis masalah ini dilakukan melalui dua cara, yaitu:

1) Rapat Koordinasi

Rapat koordinasi dilakukan oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, untuk membahas pengaduan masyarakat dengan cara mempelajari aduan tersebut yang disertai dengan data-data yang berkaitan dengan pengaduan itu. Dalam rapat koordinasi ini akan mencari kesimpulan tindak lanjut, apakah akan diadakan penelitian lebih lanjut yang kemudian perlu dilakukan gelar perkara, ataupun akan diupayakan dengan melakukan musyawarah/mediasi.

Beberapa hal yang dibahas dalam rapat koordinasi antara lain :

a. Berkas Pengaduan

Materi pengaduan yang telah masuk di Kantor Pertanahan yang kemudian didistribusikan dari Kepala Kantor sampai dengan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, kemudian dianalisis, ditelaah dan diteliti, baik kelengkapan materi maupun kebenaran data administrasi yuridis maupun fisik atas tanah yang dipermasalahkan tersebut. Selanjutnya

ditindaklanjuti dengan pendapat dan pertimbangan mengenai kelayakan pengaduan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku. Dalam hal ini, pertimbangan dapat berupa pemanggilan kembali Pelapor/Pengadu untuk dimintai keterangan lebih lanjut, untuk mengkonfirmasi kebenaran maupun untuk melengkapi data-data dan bukti yang ada, untuk selanjutnya dapat dianalisis bersama apakah akan diupayakan langkah-langkah kongkrit seperti negosiasi, pemblokiran, mediasi ataupun mengupayakan langkah litigasi.

b. Permohonan mediasi

Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman salah satunya berawal dari permintaan masyarakat untuk difasilitasi melakukan mediasi. Dalam hal ini sebelumnya ada permohonan tertulis ataupun lisan dari masyarakat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman bahwa pihak tersebut meminta kepada Kantor Pertanahan untuk memfasilitasi upaya penyelesaian sengketa tanah yang sedang dihadapi pihak tersebut, yang dikarenakan pihak tersebut sudah mencoba menyelesaikan pada tingkat Rt/Rw, kelurahan maupun kecamatan, namun belum ada penyelesaian, yang akhirnya memohon Kepada Kantor Pertanahan untuk dibantu dengan mediasi. Maka dari adanya permohonan mediasi tersebut

kemudian dilakukan pertimbangan dalam rapat koordinasi oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan untuk menganalisis apakah layak dilakukan mediasi atau tidak berdasarkan data yang ada baik data dari pemohon dan maupun data-data yang terkait yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan.

c. Permohonan Pemblokiran Sertifikat Tanah.

Dengan adanya permohonan pemblokiran terhadap suatu sertifikat tanah yang dianggap bermasalah, maka dari itu pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam hal ini Seksi Sengketa Konflik dan Perkara melakukan pembahasan dan kajian tentang masalah tersebut. Sebagai contoh (terlampir), Surat Permohonan Pemlokiran dari Agustinus Tarunasuma tanggal 8 Juni 2010 tentang permasalahan jual beli dibawah tangan tanah SHM No. 195/Triharjo. Dimana pihak pengirim surat permohonan pemblokiran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman terhadap peralihan tanah yang dimaksud. Kemudian, Kantor Pertanahan mempertimbangkan apakah akan dilakukan pemblokiran ataupun upaya lain seperti dilakukan upaya mediasi.

2) Gelar Perkara

Gelar Perkara merupakan kegiatan pemaparan yang disampaikan oleh penyaji yang dalam hal ini Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara, untuk mendalami dan atau pengkajian

secara sistematis, menyeluruh, terpadu dan obyektif mengenai masalah pertanahan, langkah-langkah penanganan dan penyelesaiannya dalam suatu diskusi di antara para peserta gelar perkara untuk mencapai suatu kesimpulan. Gelar Perkara tidak sama dengan rapat koordinasi yang bersifat pengumpulan data, karena dalam penyelenggaraan gelar perkara disyaratkan harus tersedia data yang cukup berupa kelengkapan materi maupun kebenaran data administrasi yuridis maupun fisik atas tanah yang dipermasalahkan guna memenuhi bahan pembahasan, seperti berupa sertifikat tanah, buku tanah, bukti-bukti jual beli jika menelalui proses jual, dan hasil penelitian dari analisis data oleh pejabat terkait. Peserta Gelar Perkara sudah ditentukan secara khusus, yang terdiri dari Kepala Kantor Pertanahan; Kepala Seksi atau Kepala Subseksi pada Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara yang mengolah dan menangani berkas masalah pertanahan; Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah; Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan; Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan; Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan; Kepala Sub Bagian Tata Usaha; Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) yang ada di Kantor Pertanahan; Peserta dari unit kerja lain dan atau instansi terkait sesuai kebutuhan yang ada. Dari hasil kesimpulan penyelenggaraan gelar perkara tersebut ada kalanya perlu ditindaklanjuti dengan adanya mediasi. Maka dari itu Kantor

Pertanahan Kabupaten Sleman akan mengupayakan adanya mediasi untuk menyelesaikan permasalahan tanah tersebut.

2. Proses Mediasi

Setelah berbagai proses pra-mediasi telah dilalui, yang pada akhirnya menuntun untuk dilakukannya suatu mediasi demi terselesaiya suatu permasalahan pertanahan, maka mulailah dilakukan upaya mediasi itu dengan terlebih dahulu melakukan berbagai persiapan. Langkah-langkah mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan kabupaten Sleman adalah sebagai berikut :

a. Persiapan

1) Pembentukan tim

Tim mediasi sebagaimana mengacu pada Petunjuk Teknis Pelaksanaan Mediasi, dibentuk dari pejabat/pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang ditunjuk dengan surat tugas dari Kepala Kantor Pertanahan. Para mediator terdiri dari 1 orang Ketua Pelaksana Mediasi, 1 orang pembantu pelaksana sekaligus sebagai notulen dan beberapa anggota pelaksana mediasi yang kesemuanya berjumlah 3 orang mediator atau lebih. Pegawai yang dapat menjadi mediator antara lain Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Seksi, Kepala Sub-Seksi, maupun staf-staf seksi. Para mediator ini dalam teori dikenal dengan *Authoritative Mediator*

yaitu mediator dari pejabat-pejabat yang berwenang/tokoh formal, yang mempunyai kompetensi dibidang sengketa yang ditangani.

Sebagai contohnya adalah dokumen pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berdasarkan surat tugas No. 1320/ST.34.04/V/2010 tertanggal 14 Juni 2010, kepala Kantor Kabupaten Sleman atas nama Ir. Kiswanto menunjuk tim mediasi/mediator adalah sebagai berikut :

.1	Nama	: Mulyatno SH., MH
	NIP	: 19640505 199103 1 006
	Pangkat/Gol	: Penata Tingkat I / IIId
	Jabatan	: Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
2	Nama	: Supriyanta A.Ptnh., M.Eng.
	NIP	: 19700118 198903 1 001
	Pangkat/Gol	: Penata Tingkat I / IId
	Jabatan	: Staf Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
3	Nama	: Iswanto A.Ptnh.
	NIP	: 19651017.198603.1.006
	Pangkat/Gol	: Penata Tingkat I / IIId
	Jabatan	: Staf Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
4	Nama	: Wagiman SH
	NIP	: 19671110.199203.1.003
	Pangkat/Gol	: Penata Muda III/a
	Jabatan	: Staf Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Tim ini berlaku tetap selama berlangsungnya upaya mediasi dan berakhir ketika proses mediasi itu selasai hingga telah dilaporkan hasilnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

2) Penyiapan bahan

Dalam penyiapan bahan, para mediator yang telah ditunjuk terlebih dahulu menyiapkan bahan dari data-data yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, dengan mempelajari pengaduan, data permasalahan, data tentang tanah tersebut yang berkaitan dengan status tanah, antara lain berupa buku tanah, sertifikat tanah, bukti jual beli, surat pernyataan jual beli, berita acara jual beli dan lain-lain. Maksud dan tujuan dari penyiapan bahan ini adalah supaya mediator sudah menguasai subtansi masalah, sehingga ketika kegiatan mediasi berlangsung, mediator dapat benar-benar menjadi penengah, penasihat yang mampu meluruskan persoalan, memberikan saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan dibidang pertanahan. Sekaligus, mediator mampu menawarkan opsi-opsi penyelesaian yang terbaik kepada para pihak yang bersengketa yang nantinya bisa diterima oleh kedua belah pihak.

3) Menentukan waktu dan tempat mediasi .

Tim pelaksana mediasi kemudian menentukan waktu dan tempat akan diadakannya mediasi. Waktu mediasi adalah di saat jam kerja kantor dan untuk tempat mediasi ditentukan tempat khusus/tertutup yang representatif guna menjaga berlangsungnya kegiatan mediasi yang kondusif, dan tempat yang biasa dipakai kegiatan mediasi di

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman adalah ruang rapat Kantor Pertanahan.

b. Undangan

Sebelum dilakukan kegiatan mediasi, diawali dengan penyampaian undangan secara tertulis atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, kepada para pihak yang bersengketa dan instansi terkait (apabila dipandang perlu) misal Kelurahan, Kecamatan dari wilayah terjadinya sengketa yang bersangkutan, untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud, dan diminta untuk membawa serta data/informasi yang diperlukan demi tercapainya hasil yang positif antara kedua belah pihak.

c. Kegiatan Awal Mediasi

- 1) Penataan struktur pertemuan dengan posisi tempat duduk “U Seat”.

Pada waktu yang sudah ditentukan dan semua yang diundang telah hadir di ruang rapat kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, mediator mengatur posisi tempat duduk para pihak baik kedua belah pihak yang bersengketa dan juga para mediator dengan posisi “U seat”. Hal ini sesuai aturan Petunjuk Teknis tentang mediasi, bahwa posisi tempat duduk proses mediasi diatur dengan posisi tempat duduk “U seat” atau lingkaran, dengan maksud agar para pihak bisa berhadapan secara langsung dengan jarak tertentu agar

bisa bermusyawarah secara tatap muka dan dengan para mediator sebagai penengah, yang kesemuanya juga dapat berhadapan dengan bertatap muka untuk bermusyawarah.

- 2) Saat memulai mediasi, para mediator berusaha mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak) dengan cara mencairkan suasana musyawarah diantara kedua belah pihak yang bersengketa, dengan suasana akrab, tidak kaku, santai tetapi tetap serius. Misalnya dari pihak mediator sejak awal pertemuan menjelang mediasi senantiasa menampilkan raut wajah yang ramah dan penuh dengan senyuman, sapaan-sapaan ramah, serta memberikan candaan ringan terhadap para pihak yang bersengketa.
- 3) Penjelasan peran mediator:

Pada sesi ini mediator memberikan penjelasan terkait hal-hal yang menyangkut jalannya mediasi nantinya, yang meliputi :

- a) Penjelasan tentang keberadaan para mediator sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (berkedudukan netral). Sebagai pihak yang berposisi tidak memihak, maka mediator hanya menjadi fasilitator kelancaran jalannya mediasi, sehingga para pihak tidak perlu khawatir ataupun curiga bahwa mediator akan memihak dan berat sebelah.
- b) Disampaikan penjelasan tentang peran mediator, bahwa dalam hal-hal tertentu berdasarkan kewenangan mediator

sebagaimana yang diakui menurut peraturan resmi yang berlaku, mediator di Kantor Pertanahan adalah mereka yang menjadi pejabat-pejabat yang berwenang/tokoh formal, yang mempunyai kompetensi dibidang sengketa yang ditangani (*authoritas mediator authoritative*), sehingga para 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. Yakni apabila para pihak mengalami kebingungan dan membutuhkan opsi-opsi solusi penyelesaian dari permasalahan yang ada, maka mediator dapat memberikan tawaran-tawaran maupun pilihan solusi yang dapat dipertimbangkan oleh para pihak. Maka para pihak yang bersengketa diharapkan dapat memaklumi dan memahami akan keberadaan mediator tersebut.

- c) Para pihak dipersilahkan menyampaikan penjelasan sedetail-detailnya dengan memberikan bukti-bukti yang ada sebagai penguat dan dipersilahkan menyampaikan apa-apa yang menjadi keinginannya terkait permasalahan sengketa tanah yang dihadapinya.
- d) Kedudukan para pihak dan kedudukan mediator bersifat netral, dimana para pihak tidak boleh meminta ataupun mengintervensi para mediator untuk membantu memenangkan

sengketa, karena mediasi disini lebih pada penggunaan hati nurani dalam menyibak permasalahan berdasarkan bukti-bukti untuk kemudian mediator dapat memberikan saran-saran yang terbaik.

- e) Mediator menegaskan kembali tentang bersedia tidaknya para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, apabila para pihak bersedia, maka mediasi akan dilanjutkan, namun jika tidak, maka dipersilahkan untuk menyelesaikan dengan jalan yang diinginkan, misalkan dengan negosiasi antara kedua belah pihak itu sendiri ataupun melalui pengadilan.

d. Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah

- 1) 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. Dalam sesi ini, berpotensi terjadi kesalahpahaman baik mengenai permasalahannya, pengertian yang terkait dengan sengketanya atau hal terkait dengan pengertian status tanah Negara dan individualisasi. Perlu upaya/kesepakatan untuk menyamakan pemahaman mengenai berbagai hal. Mediator dalam hal ini berperan dalam memberi koreksi jika pengertian-pengertian

persoalan yang disepakati tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesesatan.

2) Menetapkan agenda Musyawarah (setting agenda).

Setelah persoalan yang dapat menimbulkan mis interpretasi diatasi, kemudian ditentukan agenda yang perlu dibahas (setelah diketahui persoalan yang melingkupi sengketa). 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. Mediator kemudian menyusun acara/agenda diskusi yang mencakup substansi permasalahan dan alokasi waktu.

e. Identifikasi kepentingan

Langkah selanjutnya adalah mediator melakukan identifikasi kepentingan untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta relevansi sebagai bahan untuk negosiasi. Mediator mempersilahkan para pihak untuk menyampaikan permasalahan yang terjadi dimulai dari pihak pengadu atau pelapor dengan menyampaikan permasalahan yang menjadi keluhannya sekaligus menyampaikan berbagai data atau bukti pendukung tentang hal-hal yang seharusnya menjadi haknya. Kemudian bergantian oleh pihak terlapor untuk memberikan jawaban, ataupun argumentasi sesuai dengan kepentingannya dan dipersilahkan

menyampaikan pula bukti-bukti pendukung tentang hak-hak yang ia pertahankan.

Peran mediator dalam sesi ini cukup besar dalam mengendalikan suasana, karena memungkinkan adanya ketegangan antara para pihak yang bersengketa dengan keterangan yang dapat berbeda ataupun bertentangan. Di sini pokok masalahnya harus selalu menjadi fokus pembahasan. Jika terdapat penyimpangan, mediator dapat mengingatkan untuk kembali kepada fokus permasalahan.

Contoh hasil identifikasi kepentingan mediasi sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berikut ini adalah sengketa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 195/Triharjo, yang termuat dalam berita Acara mediasi Nomor : BAM/1340/VI/2010/PPSKP, dengan pokok masalah yang dapat diidentifikasi sebagaimana dirincikan sebagai berikut:

Status tanah dan letak tanah

1. Status tanah yang dipermasalahkan: Sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor : 195/Triharjo,
2. Letak tanah yang dipermasalahkan: Terletak di Murangan VIII Desa Triharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman.

Riwayat tanah yang dipermasalahkan.

1. bahwa pada tahun 1998 sebagian dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 195/Triharjo atas nama Nyonya Rusmiasih Riyanto telah dijual kepada Saudara Agustinus Tarunasuma.
2. Bahwa sampai dengan saat ini tanah tersebut masih atas nama Nyonya Rusmiasih Riyanto.

Uraian Permasalahan

1. pada tanggal 8 Juni 2010 Saudara Agustinus Tarunasuma mengajukan permohonan pemblokiran atas SHM Nomor 195/Triharjo atas nama Nyonya Rusmiasih Riyanto, kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
2. Bahwa tanah yang Sertifikat Hak Milik Nomor : 195/Triharjo atas nama Nyonya Rusmiasih dipermasalahkan oleh Agustinus

Tarunasuma sebagai pembeli secara dibawah tangan, karena sampai saat ini belum bisa dibalik nama.

Kenyataan Penguasaan Dan Atau Penggunaan Tanah

1. Bahwa saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 195/Triharjo dikuasai oleh Nyonya Rusmiasih Riyanto dan dijadikan jaminan hutang pada Bank Swamitra.
2. Bahwa penggunaan tanah yang dipermasalahkan adalah tanah kosong.

f. Generalisasi opsi-opsi para pihak

Opsi adalah sejumlah tuntutan dan alternatif penyelesaian terhadap sengketa dalam suatu proses mediasi. Opsi diutamakan berasal dari para pihak yang bersengketa, yang merupakan keinginan mereka akan upaya menyelesaikan sengketa. Mediator juga dapat menyampaikan opsi atau alternatif lain jika kondisi diperlukan, namun sebatas tawaran dan tidak harus diterima oleh para pihak yang bersengketa. Terhadap opsi-opsi sebagai alternatif yang berhasil dirumuskan bersama, kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut, sehingga terdapat hubungan antar alternatif dengan permasalahannya. Contohnya antara lain : perihal batas tanah tetap dibiarkan, perihal tanah tetap dikuasai secara nyata atau perihal pihak yang seharusnya mendapat ganti rugi. Generalisasi alternatif ini dipandu oleh mediator, namun musyawarah sepenuhnya di tangan pihak yang bersengketa dengan negosiasi untuk melakukan tawar menawar opsi.

g. Penentuan opsi yang dipilih

Opsi yang telah digeneralisir, kemudian menjadi serangkaian daftar opsi yang selanjutnya dianalisis oleh para pihak yang bersengketa dan dipersilahkan untuk mengkonsultasikan kepada pihak lain seperti pengacara atau yang mendampingi ataupun kepada mediator. Selanjutnya para pihak menentukan opsi yang ada dengan sikap menerima atau menolak diantara opsi-opsi tersebut.

h. Negosiasi Akhir

Pada tahap terakhir, para pihak melakukan negosiasi final yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa yang dimaksud dengan dipandu oleh mediator.

Setelah tercapai kesepakatan final antara para pihak yang bersengketa, maka hasil kesepakatan itulah yang merupakan putusan penyelesaian sengketa. Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi: opsi yang diterima, hak dan kewajiban para pihak

Contoh opsi yang telah disepakati dalam proses mediasi oleh masing-masing pihak yang bersengketa, sebagaimana dalam Berita Acara Mediasi Nomor : BAM/1340/VI/2010/PPSKP, yaitu :

1. Bawa pihak penjual Saudari Nyonya Rusmiasih Riyanto telah mengakui kekhilafannya menjaminkan Sertifikat tersebut di Bank Swamitra.
2. Saudari Nyonya Rusmiasih Riyanto bersedia menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 195/Triharjo untuk proses balik nama kepada Saudara Agustinus Tarunasuma selaku pembeli dengan jangka waktu 2 (dua) tahun, dihitung mulai tanggal 16 Juni 2010.

3. Bahwa apabila dalam jangka waktu 2 (dua) tahun, Nyonya Rusmiasih Riyanto tidak bisa menepati janji, maka Nyonya Rusmiasih Riyanto bersedia menjual sebagian tanah sisa yang telah dijual kepada Saudara Agustinus Tarunasuma.

i. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa

Selanjutnya kesepakatan-kesepakatan tersebut diformalisasikan kedalam bentuk perjanjian, sebagaimana contoh berikut ini :

ISI PERJANJIAN PENYELESAIAN SENGKETA

(PERDAMAIAN)

Nomor: PPS/1341/VI/PPSKP

Pada hari Rabu, tanggal 16 Juni 2010

1. Nama : Nyonya Rusmiasih, umur : 51 tahun (30 Oktober 1959),
Pekerjaan : Pedagang, alamat : Murangan VIII, Desa Triharjo, Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman, KTP Nomor: 3404137010590001.

Selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA

2. Nama : Agustinus Tarunasuma, umur 54 tahun (31-08-1956),
Pekerjaan: Pegawai Swasta, alamat : Pengok PJKA Jalan Munggur Nomor 25 Yogyakarta, KTP Nomor : 3471033108560001.

Selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Berdasarkan Berita Acara Mediasi tanggal 16 Juni 2010 Nomor : BAM/1340/VI/2010/PPSKP telah dicapai penyelesaian secara damai terhadap permasalahan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 195/Triharjo atas nama Nyonya Rusmiasih Riyanto terletak di Murangan VIII RT.05 RW.28 Desa Triharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan syarat dan ketemuan sebagai berikut :

Pasal 1

Bawa pihak pertama mengakui atas kekhilafannya menjadikan jaminan hutang atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 195/Triharjo luas

457 M2 di Bank Swamitra, yang sebelumnya sebagian tanah tersebut seluas 192 M2 telah dijual kepada Saudara Agustinus Tarunasuma.

Pasal 2

Pihak Pertama bersedia menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 195/Triharjo untuk proses balik nama kepada saudara Agustinus Tarunasuma selaku pembeli dengan jangka wajtu 2 (dua) tahun, dihitung mulai tanggal 16 Juni 2010 dan berakhir 16 Juni 2012.

Pasal 3

Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) tahun, Pihak Pertama tidak bisa menepati janji, Pihak Pertama bersedia menjual sebagia tanah sisa yang telah dijual kepada Saudara Agustinus Tarunasuma dan selanjutnya untuk biasaya mengurus pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 195/Triharjo dan balik nama kepada Saudara Agustinus Tarunasuma.

Pasal 4

Pihak Pertama sanggup membantu syarat-syarat yang diperlukan untuk kelancaran proses balik nama kepada Saudara Agustinus Tarunasuma.

Pasal 5

Bawa Pihak Pertama sejak adanya perjanjian ini menyerahkan sepenuhnya tanah yang telah dijual kepada saudara Agustinus Tarunasuma untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal.

Pasal 6

Pihak Pertama tidak akan mengalihkan tanah sertifikat hak milik Nomor 195/Triharjo kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak kedua (Agustinus Tarunasuma).

Pasal 7

Pihak Pertama tidak akan mempermasalahkan dikemudian hari atas sebagian tanah yang telah dijual kepada saudara Agustinus Tarunasuma.

Pasal 8

Bawa apabila Pihak Pertama melakukan balik nama tanpa sepengetahuan Pihak Kedua maka Pihak Pertama sanggup untuk mengganti rugi kepada Pihak Kedua sesuai dengan kesepakatan.

Pasal 9

Bawa pihak Pertama dan Kedua telah saling menerima dan menyetujui apa yang ada dalam perjanjian tersebut.

Dalam perjanjian kedua belah pihak tersebut, disertai dengan tanda tangan dari masing-masing pihak, para saksi yang hadir, dan dari pihak Kantor Pertanahan serta dibubuh materai. Hal ini dimaksudkan agar perjanjian tersebut bersifat mengikat.

Setelah adanya formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa, maka telah selesai pula proses mediasi yang berlangsung di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Selanjutnya, hasil perjanjian tersebut bersama berkas-berkas mediasi lainnya dilaporkan oleh mediator kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Sementara itu, tindak lanjut pelaksanaan dari isi kesepakatan itu diserahkan sepenuhnya kepada para pihak itu.

E. Kendala Yang Ditemui Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi

Dalam mengupayakan sesuatu hal, kendala atau hambatan itu pasti ada. Kendala mengiringi dimanapun segala macam upaya yang dilakukan oleh seseorang baik itu kendala yang sifatnya ringan maupun berat. Kendala atau hambatan adalah segala sesuatu yang membuat jalannya sebuah upaya atau tindakan menjadi tidak lancar atau tidak berjalan rencana. Suatu upaya manusia yang positif ataupun bernilai kebaikan, pastilah ada kendala/hambatan yang menyertainya, terlebih yang berkaitan dengan hubungan sosial antar individu yang dimana adanya perbedaan cara pandang, pemahaman dan bahkan kepentingan. Hal tersebut menimbulkan kerumitan sendiri untuk dipikirkan dan dihadapi oleh seseorang yang menghadapinya.

Dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, tentu saja tidak semudah yang

dibayangkan. Ada berbagai hal yang menghambat ataupun menjadi kendala dalam suatu proses mediasi.

Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam pelaksanaan mediasi sengketa tanah selama ini, antara lain sebagai berikut :

a. Ketidakhadiran Para pihak yang bersengketa

Upaya untuk mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman terkadang mengalami hambatan. Salah satu kendala awal yang didapat adalah ketidakhadiran para pihak untuk memenuhi undangan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk melakukan Mediasi. Ketidakhadiran bisa dari salah satu pihak ataupun kedua belah pihak yang bersengketa yang diminta untuk memenuhi undangan pada waktu yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman selaku mediator. Dalam hal ini pada waktu yang telah ditentukan dalam undangan dari Pihak Kantor Pertanahan ada dari salah satu pihak yang tidak hadir untuk memenuhi undangan tersebut, sehingga proses mediasi tidak dapat dilaksanakan karena dalam mediasi harus ada kedua belah pihak yang berkepentingan langsung. Ketika ada salah satu pihak yang datang, masih ada kesempatan dari mediator untuk mengkonfirmasi pihak yang hadir tersebut apakah akan diusahakan lagi upaya mediasinya atau tidak. Namun kadangkala kedua belah pihak sama-sama tidak hadir sehingga secara tidak langsung membantalkan proses mediasi, karena pihak Kantor Pertanahan hanya mengupayakan satu kali pertemuan.

- b. Tidak ada iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa.

Kunci keberhasilan dari upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi adalah adanya iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketa mereka secara baik-baik. Dalam beberapa pelaksanaan mediasi di Kantor Kabupaten Sleman, sejak awal mulai acara mediasi dapat dilihat tentang adanya sikap iktikad yang tidak baik dari para pihak dengan tadanya sikap saling ngotot, dan bentuk sikap yang emosional (sikap amarah) dalam mempertahankan kepentingan masing-masing. Tidak adanya iktikad baik ini juga salah satunya tercermin dari perilaku yang tidak jujur atau tidak transparan dari pihak yang bersengketa, hal ini berkaitan erat dengan upaya mempertahankan kepentingan akan penguasaan tanah. Dalam pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, terkadang ada dari salah satu pihak yang tidak jujur, dengan menyampaikan bukti palsu berupa sertifikat tanah palsu yang tidak bisa langsung dibuktikan keabsahannya saat itu juga di tempat mediasi, sehingga dari pihak mediator sulit untuk membantu penyelesaian sengketa tersebut. Hal itu membuat suasana mediasi menjadi kurang kondusif, yang kadang membuat sulit bagi mediator ataupun masing-masing pihak itu sendiri, yang membuat mediasi menjadi berakhir *dead lock*. Dengan adanya pengalaman seperti itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mulai tahun 2007 membuat satu kebijakan dengan hanya memberikan kesempatan satu kali pertemuan mediasi. Kebijakan ini

diambil karena dari pengalaman sebelum tahun 2007, walaupun mediasi salah satu kasus sengketa dilakukan dengan intensitas lebih dari sekali, ternyata hasilnya tetap sama saja yang tiap kali mediasi berakhir pada kegagalan, dikarenakan tidak adanya iktikad tidak baik.

c. Perbedaan kemampuan dan pendidikan diantara para pihak

Masyarakat yang sedang menghadapi permasalahan tanah di Kabupaten Sleman, berasal dari berbagai latar belakang. Kiranya dari latar pendidikan, usia dan mata pencaharian yang beragam. Hal ini cukup mempersulit jalannya mediasi, karena terkadang ada pihak yang mempunyai kelemahan dalam hal usianya yang tua dan ataupun kurangnya pendidikan, sehingga tidak mampu menyampaikan penjelasan maupun memberikan bukti-bukti yang cukup untuk mempertahankan apa yang seharusnya menjadi haknya. Hal ini kadang digunakan pihak lain yang lebih kuat kemampuannya untuk mengambil kesempatan dalam kesempitan, seperti memiliki bukti-bukti dan penjelasan argumentasi yang bagus, sehingga lebih memperkuat posisi untuk memenangkan kepentingannya.

d. Aturan yang dianggap memperlambat proses penyelesaian sengketa, karena ranah Kantor Pertanahan sebagai mediator tidak bisa sebagai pemutus/pengadil.

Sebagaimana pengertian mediasi itu sendiri, bahwa mediator hanyalah sebagai pihak ketiga yang bertindak sebagai penengah, penasihat, yang menjembatani dan membantu mencari solusi dari para pihak yang bersengketa tanpa memiliki kewenangan dalam pengambilan keputusan. Sedangkan penjelasan lebih rinci dalam Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007, Petunjuk teknis No. 05/juknis/d.v/2007 bahwa mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak. Berdasarkan pengertian tentang mediasi tersebut, maka bisa dimaklumi jikalau ada hal-hal yang dibatasi dari seorang mediator dalam keberadaannya sebagai pihak ketiga. Dengan ranah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai mediator yang kurang memiliki fungsi untuk memutus, dan setiap keputusan dikembalikan kepada kedua belah pihak, pihak Kantor Pertanahan menganggap proses penyelesaian sengketa terkesan menjadi sangat lambat, misalkan ketika ada solusi yang sebenarnya bisa cepat diputuskan tentang siapa yang salah maupun benar, namun kadang masih saja ada pihak yang berbelit-belit. Saat berlangsungnya mediasi, mediator hanya memberikan nasihat dan mengimbau kepada masing-masing pihak yang bersengketa untuk kembali menelaah atas dasar kebaikan bersama. Diharapkan kepada pihak yang benar-benar salah untuk melapangkan

hatinya mengakui kesalahan dan pihak lain mau mencapai kata sepakat berdasar pada kebaikan bersama demi tercapainya solusi yang baik.

F. Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam Mengatasi Kendala Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi

Kendala-kendala yang ada dalam upaya pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tersebut, bukannya tanpa solusi. Beberapa solusi yang disampaikan oleh pejabat terkait di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, antara lain adalah :

- a. Ketidakhadiran para pihak yang bersengketa baik salah satu atau kedua belah pihak, menjadi kendala tersendiri. Ketika ada pihak yang tidak hadir memenuhi undangan, maka dari mediator menawarkan kepada salah satu pihak yang hadir apakah akan diupayakan lagi atau tidak, jika tidak maka akan dihentikan tetapi jika masih meminta untuk diupayakan mediasi, maka mediator dan pihak Kantor Pertanahan akan mengupayakan sekali lagi. Walaupun pada prinsipnya pihak Kantor Pertanahan hanya berusaha mengupayakan mediasi sekali pertemuan. Prosedur untuk mengadakan kembali melakukan proses mediasi sama seperti upaya yang pertama, yaitu dengan menyampaikan kembali undangan kepada pihak-pihak yang bersengketa dan pihak-pihak lain yang terkait. Selanjutnya saat berlangsungnya mediasi setelah semua pihak yang bersengketa memenuhi undangan, dilaksanakan sebagimana rencana semula.

- b. Iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa merupakan kunci dari upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dari proses awal sampai akhir. Akan sangat mudah ketika para pihak sudah menunjukkan sikap saling *kooperatif*, menunjukkan sikap yang baik untuk sama-sama membicarakan masalah yang ada secara gamblang dan tuntas. Maka akan menjadi pekerjaan yang mudah untuk mengakhiri sengketa tanah yang ada. Namun, ketika gelagat yang ditunjukkan masing-masing pihak, baik salah satu atau kedua belah pihak menunjukkan iktikad yang tidak baik dengan sikap yang ngotot penuh emosional (amarah), mediator dituntut untuk mengeluarkan kemampuan terbaiknya demi mengatasi masalah dalam masalah tersebut. Dalam mengatasi kengototan dan emosional dari masing-masing pihak yang bersengketa, dalam hal ini dari pihak mediator sejak dari awal berlangsungnya mediasi menegaskan kepada para pihak agar melakukan mediasi dengan sukarela dan iktikad baik agar bekerjasama menyampaikan permasalahan yang sebenar-benarnya bisa dibicarakan tanpa saling ngotot dengan kesadaran masing-masing. Walaupun memang dalam beberapa kesempatan proses mediasi, perilaku ini tetap tidak berubah dari masing-masing pihak yang pada akhirnya mengakibatkan upaya mediasi mengalami kegagalan. Sikap tidak jujur dari para pihak menjadi penghalang bagi upaya penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi. Kurangnya informasi yang benar atau penyampaian bukti-bukti palsu makin menambah ruwet masalah, sehingga dapat semakin memperlariut sengketa tanah yang ada. Sebagaimana dalam

penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ini sikap tidak jujur acapkali mewarnai jalannya proses sengketa sampai upaya penyelesaiannya melalui mediasi. Atas adanya sikap tidak jujur dari pihak-pihak yang bersengketa, dari mediator sudah mengantisipasi dengan mempelajari dahulu materi permasalahan yang ada, sehingga mampu mengkondisikan pihak-pihak yang tidak jujur dengan memberikan penjelasan yang rasional dan himbauan moral. Bahkan ada salah satu solusi yang bisa diupayakan yaitu dengan mengundang satu persatu masing-masing pihak terlebih dahulu, agar bisa menggali keterangan lebih terbuka dari masing-masing pihak dalam mengungkapkan permasalahannya, terutama mengantisipasi jikalau ada pihak yang tidak jujur ketika melakukan mediasi.. Baru selanjutnya mengundang bersama untuk melakukan proses mediasi.

- c. Dalam proses mediasi yang dimana para pihak yang bersengketa memiliki perbedaan kemampuan maupun tingkat pendidikan, hal tersebut membuat jalannya proses penyelesaian dan pencarian solusi permasalahan menjadi tidak berimbang. Satu pihak memiliki posisi tawar yang bagus dengan kemampuan intelektualnya untuk berargumentasi dan menyampaikan bukti-bukti obyek sengketa, namun lain halnya dengan lain pihak yang mempunyai kelemahan kemampuan seperti umur yang sudah tua, pendidikan yang kurang ataupun lemahnya intelektual, maka diperlukan upaya tertentu untuk menjadikan posisi menajdi lebih berimbang tanpa

perlu menambah-nambahi materi sengketa yang ada. Maka dari itu, untuk mengatasi kendala terkait adanya pihak yang kurang akan kemampuannya terutama untuk menyampaikan penjelasan serta argumentasi terkait kepentingannya terhadap permasalahan tanah, misal dikarenakan sudah tua atau kurang berpendidikan, maka para pihak tersebut boleh didampingi pihak keluarga yang dipercaya, ataupun orang lain yang dipercaya, misalkan kepala dusun, ketua Rt Ketua Rw, atau bahkan kuasa hukum yang bersangkutan. Dengan demikian posisi tawar antar kedua belah pihak yang bersengketa bisa lebih berimbang, yang pada akhirnya solusi penyelesaian permasalahan tanah tersebut dapat diperoleh sebaik mungkin untuk kedua belah pihak.

- d. Sebagaimana mediator sebagai pihak yang hanya bersifat sebagai penengah dan bukanlah sebagai pemutus/pengadil, saat berjalannya mediasi, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman selaku mediator berusaha memahami betul akan kedudukanya sebagai pihak mediator dengan menjadi pihak ketiga atau penengah yang baik yang dapat menjadi perantara dalam pencarian opsi penyelesaian serta mampu memberikan arahan yang terbaik saat berlangsungnya mediasi, misalnya jika ada pihak yang berbelit-belit, kemudian bersikap emosional dan lain-lain, maka dari pihak mediator memberikan pengarahan agar masing-masing pihak dapat mengendalikan diri serta meminta semua pihak untuk tetap saling bekerjasama dengan dasar iktikad baik. Walaupun mengetahui ada indikasi

ada pihak yang salah, tidak serta merta mediator langsung menjustifikasi pihak tersebut, namun dengan cara bijaksana meminta para pihak agar menyadari akan hal-hal yang berkaitan kebaikan semua. Maka dari itu salah satu faktor penting yang diperhatikan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan adalah menunjuk Tim Pelaksana Mediator yang mempunyai pengetahuan dan kemampuan untuk melaksanakan mediasi. Dimana mereka akan mampu untuk mengendalikan jalannya proses mediasi agar berjalan sebagaimana mestinya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil peneltian tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman adalah melalui mediasi, dimana penyelesaiannya berpedoman pada Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007, Petunjuk Teknis No. 5 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Dalam kurun waktu sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2009, sebagian besar sengketa tanah yang ditangani dapat diselesaikan melalui mediasi. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang cukup besar dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, kiranya dapat dijadikan tolok ukur yang positif bagi kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman selama ini. Sebagaimana yang tertuang dalam Keputusan Kepala BPN No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, yang memberikan arahan langkah-langkah upaya penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman telah mengupayakan cukup serius dengan bentuk kinerja di lapangan. Mulai dari penerimaan laporan atau pengaduan masyarakat tentang permasalahan pertanahan, menindaklanjuti laporan-

laporan/ pengaduan itu, sampai dengan adanya upaya melakukan proses mediasi. Mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman melalui langkah-langkah persiapan, penyampaian undangan, kegiatan awal mediasi, menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah, identifikasi kepentingan, generalisasi opsi-opsi para pihak, penentuan opsi yang dipilih, negosiasi akhir, serta formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa. Hasil kesepakatan dari proses mediasi, pada akhirnya diserahkan sepenuhnya kepada para pihak yang bersengketa untuk dilaksanakan dengan dasar iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa tersebut.

2. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam upayanya meyelesaikan kasus sengketa tanah melalui mediasi, adakalanya mengalami berbagai kendala/hambatan. Berbagai hambatan yang merintangi upaya mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yaitu ketidakhadiran para pihak yang bersengketa, tidak ada iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa, perbedaan kemampuan dan pendidikan diantara para pihak, aturan yang dianggap memperlambat proses penyelesaian sengketa, karena ranah Kantor Pertanahan sebagai mediator tidak bisa sebagai pemutus/pengadil. Berbagai kendala/hamabatan tersebut kadang membuat pelaksanaan mediasi mengalami kegagalan, namun kadang juga hanya menjadi pengulur waktu dari proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, dengan kata lain mampu diatasi walaupun memerlukan waktu yang lebih lama.

3. Dalam mengatasi kendala dalam upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mengupayakan hal-hal sebagai berikut, yaitu dengan mengupayakan proses mediasi lebih dari satu kali, menegaskan akan iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa dalam bermusyawarah, mempersilahkan para pihak untuk menyertakan pendamping orang yang terpercaya untuk membantu memberikan argumentasi dan bukti-bukti, serta pada internal Kantor Pertanahan adalah dengan menunjuk mediator yang siap secara pengetahuan dan kemampuan untuk menjadi mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Setidaknya dari berbagai kendala yang ada tersebut, tidak mengurangi esensi dari mediasi sebagai upaya alternatif terbaik dalam menyelesaikan sengketa tanah yang ada di Kabupaten Sleman. Karena dari berbagai kendala yang ada, sebenarnya tergantung kepada para pihak yang bersengketa apakah mereka mempunyai niat yang sungguh-sungguh atau tidak dalam menyelesaikan sengketa tanah yang mereka hadapi, entah itu dari salah satu pihak maupun kedua belah pihak. Berdasar dari salah satu kasus sengketa tanah yang dilakukan upaya penyelesaiannya melalui mediasi, jika kedua belah pihak saling *kooperatif* sebenarnya bisa cepat diselesaikan, walaupun salah satu pihak terbukti tindakkannya keliru, namun bersedia mengakui atas dasar kesadaran diri.

B. Saran

Berdasarkan penelitian tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman harus lebih meningkatkan kualitas sumber daya manusianya dalam hal ini kepada para pejabat yang menangani kasus melalui mediasi, agar mampu memberikan kinerja yang terbaik sebagai mediator terutama senantiasa siap dan sigap dalam menjalankan tugas, sehingga nantinya mampu mengatasi berbagai kendala yang mengiringi upayanya dalam melakukan proses mediasi sengketa tanah, yang harus berhadapan dengan kasus-kasus dan atau pihak-pihak yang mempunyai karakteristik yang bermacam-macam. Dalam peningkatan kualitas sumber daya manusia ini dapat dilakukan pelatihan bagi pejabat terkait yang secara langsung berkaitan dengan upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, dengan memberikan materi-materi tambahan dari para ahli ataupun dapat berbagi pengalaman dengan pejabat-pejabat lain yang berpengalaman, baik dari lingkungan kerja sendiri atau dari lingkungan kerja lain di atasnya seperti pejabat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman agar lebih mensosialisasikan keberadaannya sebagai lembaga yang dapat menjadi pelayan masyarakat, yang mampu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah alternatif

melalui cara mediasi kepada khalayak umum, terutama sosialisasi melalui media sosial. Dalam hal ini yang disosialisasikan dapat berupa banyaknya mediasi yang telah berhasil menyelesaikan permasalahan tanah, kemudian tentang jenis-jenis permasalahan yang berpotensi untuk diselesaikan melalui mediasi, dan materi lain yang berkenaan dengan upaya penyelesaian masalah-masalah pertanahan. Dengan begitu, masayarakat lebih familier dengan alternatif penyelesaian tersebut, sehingga menjadi salah satu solusi bagi masayarakat dalam penyelesaian sengketa tanah, sekaligus untuk mengurangi penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Abu Rohmad. 2008. *Paradigma Resolusi Konflik Agaria*. Semarang: Walisongo Press.
- Bambang Sutiyoso. 2008. *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Yogyakarta: Gama Media.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. Edisi keempat, cetakan Kesatu
- Hadari Nawawi. 2002. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Hambali Thalib. 2009. *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian konflik Pertanahan Di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*. Jakarta: Kencana, cetakan kedua.
- Ida Nurlinda. 2009. *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Lexy J. Moleong. 2007. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, cetakan keduapuluh empat.
- Maria S.W. Sumardjono. 2008. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Maria S.W. Sumardjono, dkk. 2008. *Mediasi Sengketa Tanah (Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Bidang Pertanahan)*. Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Muchsin, dkk. 2007. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Mudjiono. 1992. *Hukum Agraria*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Rusmadi Murad. 2007. *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan (Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah)*. Bandung: Mandar Maju.
- Sanapiah Faisal. 1995. *Format-format Penelitian Sosial*. Jakarta: Rajawali Press.
- Sudargo Gautama. 1993. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Citra Aditya Bakti, cetakan kesembilan.

- Suharso dan Ana Retnoningsih. 2009. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Lux*. Semarang: Widya Karya, cetakan kesembilan.
- Suharsimi Arikunto. 1996. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Bandung: Rineka Cipta, Cetakan kesepuluh.
- Syahrizal Abbas. 2009. *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang RI No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang RI No. 30 tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Peraturan Mahkamah Agung RI No. 01 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- Peraturan Presiden RI No. 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 34 tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

LAMPIRAN

PEDOMAN WAWANCARA

Wawancara dengan Kepala Sub Seksi Sengketa, konflik :

Bagaimanakah peran sub seksi sengketa, konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ini dalam menangani berbagai sengketa tanah di Kabupaten Sleman ini?

Berapa banyak kasus sengketa tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan tiap tahunnya?

Jenis sengketa tanah apa saja yang dipetakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman?

Apakah kantor Pertanahan telah mengedepankan cara mediasi dalam menangani berbagai kasus sengketa tanah yang ada?

Jenis sengketa tanah apa saja yang dapat diselesaikan melalui cara mediasi?

Apakah tata cara mediasi yang dilakukan mengacu pada Keputusan BPN No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan?

Bagaimanakah mekanisme penunjukan mediator oleh Kantor Pertanahan?

Apa saja kekurangan maupun kendala pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ini?

Bagaimana usaha mengatasi kendala-kendala tersebut?

Wawancara dengan staf seksi sengketa dan konflik sekaligus sebagai mediator :

Bagaimana mekanisme penunjukan anda untuk menjadi mediator dalam penyelesaikan sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kanupaten Sleman?

Apakah mediator telah dibekali pelatihan melakukan mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman?

Apa saja persiapan seorang mediator sebelum melakukan proses mediasi?

Apa hambatan / kendala yang mediator alami dalam pelaksanaan mediasi?

Bagaimana usaha mengatasi kendala-kendala tersebut?



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
SEKRETARIAT DAERAH

Kompleks Kepala, Danurejan, Telepon (0274) 562811 - 562814, 512243 (Hunting)
YOGYAKARTA 55213

SURAT KETERANGAN / IJIN

Nomor : 070/3321/2010

Ditujukan Surat : Dekan Fak Ilmu Sosial dan Ekonomi UNY Yogyakarta Nomor :1425/H.34.14/PL/2010
Tanggal Surat : 10 Mei 2010. Perihal : Ijin Penelitian

- Surat ini berdasarkan :
1. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2006, tentang Perizinan bagi Perguruan Tinggi Asing, Lembaga Penelitian dan Pengembangan Asing, Badan Usaha Asing dan Orang Asing dalam Melakukan Kegiatan Penelitian dan Pengembangan di Indonesia;
 2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 33 Tahun 2007, tentang Pedoman Penyelenggaraan Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Departemen Dalam Negeri dan Pemerintahan Daerah;
 3. Peraturan Gubernur Daerah Istiめwa Yogyakarta Nomor 37 Tahun 2008, tentang Rincian Tugas dan Fungsi Satuan Organisasi di Lingkungan Sekretariat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
 4. Peraturan Gubernur Daerah Istiめwa Yogyakarta Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pelayanan Perijinan, Rekomendasi Pelaksanaan Survei, Penelitian, Pendataan, Pengembangan, Pengkajian, dan Studi Lapangan di Daerah Istiめwa Yogyakarta.

WAKTU untuk melakukan kegiatan survei/penelitian/pendataan/pengembangan/pengkajian/studi lapangan *)

: ARI WIBOWO NIP/NIM : 05401241013
: Kampus Karangmalang Yogyakarta
: PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN.

: Kab. Sleman
: 3 (tiga) Bulan Mulai tanggal : 22 Mei s/d 22 Agustus 2010

Ketentuan :

Menyerahkan surat keterangan/ijin survei/penelitian/pendataan/pengembangan/pengkajian/studi lapangan *) dari Pemerintah Provinsi DIY kepada Bupati/Walikota melalui Institusi yang berwenang mengeluarkan ijin dimaksud;

Menyerahkan *softcopy* hasil penelitiannya kepada Gubernur Daerah Istiめwa Yogyakarta melalui Biro Administrasi Pembangunan Setda Provinsi DIY dalam *compact disk* (CD) dan menunjukkan cetakan asli yang sudah disahkan dan dibubuh cap institusi;

Ijin hanya dipergunakan untuk keperluan ilmiah, dan pemegang ijin wajib mematuhi ketentuan yang berlaku di lokasi kegiatan;

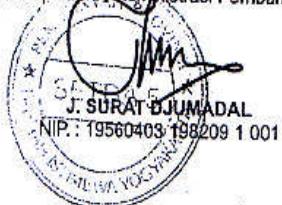
Ijin penelitian dapat diperpanjang dengan mengajukan surat ini kembali sebelum berakhir waktunya;

Ijin yang diberikan dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila pemegang ijin ini tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.

Dikeluarkan di : Yogyakarta
Pada tanggal : 22 Mei 2010

An. Sekretaris Daerah
Asisten Perekonomian dan Pembangunan
Ub. Kepala Biro Administrasi Pembangunan

Tujuan disampaikan kepada Yth.
Gubernur Daerah Istiめwa Yogyakarta (sebagai laporan);
Bupati Sleman cq Ka Bappeda
Dinas Pendidikan, Pemuda dan Olah Raga Prov. DIY
Dekan Fak Ilmu Sosial dan Ekonomi UNY Yogyakarta
Yang bersangkutan.





PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
(BAPPEDA)

Alamat : Jl. Parasanya No. 1 Beran, Tridadi, Sleman 55511
Telp. & Fax. (0274) 868800. E-mail : bappeda@slemankab.go.id

SURAT IZIN

Nomor : 07.0 / Bappeda/ 2508 / 2010

**TENTANG
PENELITIAN**

KEPALA BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH

- Dasar : Keputusan Bupati Sleman Nomor: 55 /Kep.KDH/A/2003 tentang Izin Kuliah Kerja Nyata, Praktek Kerja Lapangan dan Penelitian.
Menunjuk : Surat dari Sekretariat Daerah Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor: 070/6774/V/2010 Tanggal: 04 Desember 2010. Hal : Izin Penelitian

MENGIZINKAN :

- Kepada : ARI WIBOWO
Nama : 05041241013
Program/ Tingkat : S1
Instansi/ Perguruan Tinggi : U N Y
Alamat Instansi/ Perguruan Tinggi : Kampus Karangmalang, Yogyakarta.
Alamat Rumah : Kalibulus Bimomartani Ngemplak Sleman
No. Telp/ Hp : 0274-8209119
Untuk : Mengadakan penelitian dengan judul:
"PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SLEMAN"
Lokasi : BPN Kab. Sleman
Waktu : Selama 3 (tiga) bulan mulai tanggal: 04 Desember 2010 s/d
04 Maret 2011.

Dengan ketentuan sebagai berikut :

- Wajib melapor diri kepada pejabat pemerintah setempat (Camat/ Lurah Desa) atau kepala instansi untuk mendapat petunjuk seperlunya.
Wajib menjaga tata tertib dan mentaati ketentuan-ketentuan setempat yang berlaku.
Ini dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila tidak dipenuhi ketentuan-ketentuan di atas.
Wajib menyampaikan laporan hasil penelitian berupa 1 (satu) CD format PDF kepada Bupati diserahkan melalui Kepala Bappeda.
Ini tidak disalahgunakan untuk kepentingan-kepentingan di luar yang direkomendasikan.

Demikian izin ini dikeluarkan untuk digunakan sebagaimana mestinya, diharapkan pejabat pemerintah/ pemerintah setempat memberikan bantuan seperlunya.

Setelah selesai pelaksanaan penelitian Saudara wajib menyampaikan laporan kepada kami 1 (satu) bulan berakhirnya penelitian.

Dikeluarkan di : Sleman
Pada Tanggal : 13 Desember 2010

Bersusun Kepada Yth :

- Bupati Sleman (sebagai laporan)
Ka. Badan Kesbanglinmas & PB Kab. Sleman
Ka. BPN Kab. Sleman
Dekan FISE - UNY
Pertinggal

A.n. Kepala BAPPEDA Kab. Sleman
Ka. Bidang Pengendalian & Evaluasi
u.b.

Ka. Sub Bid. Litbang

SRI NURHIDAYAH, S.Si, MT

Penata Tk. I, III/d

NIP. 19670703 199603 2 003

106



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN

Jl. DR. Radjimin, Telp. (0274) 869501, 869502 Fax. (0274) 869144 Triharjo, Sleman Kode Pos 55514

SURAT KETERANGAN

Nomor : 547/34.4.100/IV/2012

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : LEGIMAN, S.I.P., A.Ptnh, SH
NIP : 19680805 198903 1 005
Pangkat/Gol : Penata Tk. I / III d
Jabatan : Kepala Sub Bagian Tata Usaha
Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Ari Wibowo
NPM : 05041241013
Prodi : S1
Universitas : UNY
Alamat Perguruan Tinggi : Kampus Karangmalang Yogyakarta

Berdasarkan Surat Keterangan / Izin Kepala Bappeda Kabupaten Sleman Nomor : 07.0/Bappeda/2508/2010 tanggal 13 Desember 2010, telah mengadakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dengan judul "PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN ". selama 3 (tiga) bulan mulai tanggal 04 Desember 2010 s/d 04 Maret 2011 .

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sleman, 16 April 2012

AN. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SLEMAN
SUB BAGIAN TATA USAHA





KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS NEGERI YOGYAKARTA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN EKONOMI

Alamat: Karangmalang Yogyakarta, Telp. 0274-586168 Psw. 247

Nomor : 279 / /H.34.14/PL/2010

2 Desember 2010

Lampiran : 1 bendel proposal

H a l : Permohonan izin Penelitian

Kepada Yth : Gubernur DIY

Cc. Kepala Biro Administrasi Pembangunan

Di Kepolisian Yogyakarta

Dengan hormat kami bermaksud memintaikan izin mahasiswa atas nama :

N a m a

: Ari Wibowo

NIM

: 05401241013

Program Studi

: Pendidikan Kewarganegaraan dan Hukum

Maksud/Tujuan

: Mencari data untuk Penelitian Tugas Akhir Skripsi

Judul Tugas Akhir

: "Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor
Pertanahan Sleman"

Atas perhatian dan izin yang diberikan kami ucapan terimakasih



Dekan

Sardiman AM, M.Pd

NIP 19510523 198003 1 001

Tembusan Yth :

- 1.Ketua Jurusan PKn & HFISE
- 2.Ka.Subdik FISE
- 3.Mahasiswa Yang bersangkutan
FISE UNY



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
JALAN DR. RADJIMAN, SUCEN, TRIHARJO SLEMAN TELEPON : 0274-869501,869502
FAX : 0274-869144, Email kab-sleman@bpn.go.id

Sleman, 14 Juni 2010.

Nomor : 1306/34.04/VI/2010.
Lampiran :
Hal : Undangan

Kepada Yth :

1. Sdr. Agustinus Tarunasuma,
d/a. Pengok PJKA Jl. Mungkur 25 Yogyakarta, Kelurahan Demangan, Kec. Gondokusuman Kota Yogyakarta.
2. Nyonya Rusmiasih,
d/a. Murangan VIII Rt.05 Rw.028 Desa Triharjo Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman
3. Sdr. Budiyana,
Kepala Dukuh, Desa Triharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman.
4. Kepala Desa Triharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman

Menanggapi surat permohonan Saudara Agustinus Tarunasuma tanggal 08 Juni 2010, perihal Permohonan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 195/Triharjo. Sebagai tindak lanjut, maka dengan ini dimohon kehadirannya pada :

Hari : Rabu
Tanggal : 16 Juni 2010
Waktu : 10.00 WIB
Tempat : Ruang Rapat Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
Acara : Klarifikasi masalah jual beli tanah dari sebagian Sertipikat Hak Milik Nomor 195/Triharjo dari Nyonya Rusmiasih Riyanto kepada Saudara Agustinus Tarunasuma.

Demikian atas kehadiran dan kerjasamanya, diucapkan terima kasih.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SLEMAN

Haryono

Ir. KISWANTO
NIP.19590325 198503 1 002

NO.	JABATAN	PAPR
1	Staf	<i>AP</i>
2	Kantun. Pihak	<i>je</i>
3	VLP	
4		



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN**

Jl. Dr. Radjimin, Telp. (0274) 869501, 869502 Fax. (0274) 869144 Triharjo, Sleman Kode Pos 55514

SURAT TUGAS

No. 1320 /ST .34.04/V/2010

Menimbang : Bawa dalam rangka untuk menyelesaikan permasalahan jual beli dibawah tangan tanah SHM Nomor 195/Triharjo diperlukan mediasi dengan menugaskan kepada para pegawai.

- Dasar :
1. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006.
 2. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 4 Tahun 2006.
 3. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 34 Tahun 2007.
 4. Surat Permohonan Pemblokiran dari Agustinus Tarunasuma tanggal 8 Juni 2010.

MEMBERI TUGAS

Kepada	1. Nama : Mulyatno SH., MH. NIP : 19640505 199103 1 006 Pangkat/Gol. : Penata Tingkat I / IIId Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
	2. Nama : Supriyanta A.Ptnh., M.Eng. NIP : 19700118 198903 1 001 Pangkat/Gol. : Penata Tingkat I / IIId Jabatan : Staf Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
	3. Nama : Iswanto A.Ptnh. NIP : 19651017.198603.1.006 Pangkat/Gol. : Penata Tingkat I / IIId Jabatan : Staf Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
	4. Nama : Wagiman SH NIP : 19671110.199203.1.003 Pangkat/Gol. : Penata Muda III/a Jabatan : Staf Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

- Untuk
1. Melaksanakan mediasi antara Nyonya Rusmiasih Riyanto dengan Agustinus Tarunasuma berkaitan Permasalahan Jual beli secara dibawah tangan sebagian SHM Nomor: 195/Triharjo terletak di Murangan VIII Rt.05 Rw.28 Desa Triharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
 2. Tempat : Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
 3. Hari/Tanggal : Rabu, tanggal 16 Juni 2010.
 4. Beban Biaya : DIPA TAHUN 2010.

Demikian untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Sleman, 14 - 06 - 2010.

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Sleman

Irwawati

I. KISWANTO
NIP. 19590325.198503.1002.

NO.	JABATAN	PARAF
1	staf .	f.
2	Faqih Sya'	df.
3		
4		



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN
Jl. Dr. Radjimin, Telp. (0274) 869501, 869502 Fax. (0274) 869144 Triharjo, Sleman Kode Pos 55514

BERITA ACARA MEDIASI

Nomor: BAM/1340/VI/2010/PPSKP.

Pada hari ini Rabu tanggal Enambelas bulan juni tahun dua ribu sepuluh,
yang bertandatangan di bawah ini saya :-----

Nama, Mulyatno SH., MH., NIP: 19640505 199103 1 006 jabatan Kepala
Sub Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten
Sleman Sebagai Ketua Pelaksana Mediasi, dalam Tim bersama-sama : -----

Nama, Supriyanta A. Ptih, M. Eng NIP: 19700118 198903 1 001 jabatan
Staf Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten
Sleman Sebagai Anggota Pelaksana Mediasi. -----

Nama, Iswanto A. Ptih, NIP: 19651017.198603.1.006 jabatan Staf Seksi
Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
Sebagai Anggota Pelaksana Mediasi.-----

Nama: Wagiman SH, NIP. 19671110 199203 1 003 jabatan Staf Seksi
Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
sebagai Pembantu Pelaksana Mediasi dan Notulen.

Berdasarkan Surat Tugas Kepala Kantor Pertanahan Tanggal 14 Juni 2010
Nomor:1320/ST.34.04/VI/BPN telah melakukan mediasi terhadap
permasalahan tanah terletak di Murangan 8 RT.05 RW.28 Desa Triharjo
Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa
Yogyakarta dengan hasil mediasi sebagai berikut :-----

I. Status tanah dan Letak Tanah

1. Status tanah yang dipermasalahkan : Sebagian dari Sertifikat Hak
Milik Nomor: 195/Triharjo,
2. Letak Tanah yang dipermasalahkan : Terletak di Murangan VIII 112
Desa Triharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman.

II. Riwayat Tanah Yang Dipermasalahkan.

1. Bahwa pada tahun 1998 sebagian dari tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 195/Triharjo atas nama Nyonya Rusmiasih Riyanto telah dijual dibawah tangan kepada Saudara Agustinus Tarunasuma.
2. Bahwa sampai dengan saat ini tanah tersebut masih atas nama Nyonya Rusmiarsih Riyanto.

III. Uraian Permasalahan.

1. Pada tanggal 8 Juni 2010 Saudara Agustinus Tarunasuma mengajukan permohonan pemblokiran atas SHM Nomor 195/Triharjo atas nama Nyonya Rusmiasih Riyanto, kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
2. Bahwa tanah yang Sertipikat Hak Milik Nomor : 195/Triharjo atas nama Nyonya Rusmiasih dipermasalahkan oleh Agustinus Tarunasuma sebagai pembeli secara dibawah tangan, karena sampai saat ini belum bisa dibalik nama.

IV. Kenyataan Penguasaan Dan Atau Penggunaan Tanah

1. Bahwa pada saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor 195/Triharjo dikuasai oleh Nyonya Rusmiasih Riyanto dan dijadikan jaminan hutang pada Bank Swamitra.
2. Bahwa penggunaan tanah yang dipermasalahkan adalah pekarangan kosong.

V. Hal-hal yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersengketa.

1. Bahwa pihak penjual Saudari Nyonya Rusmiasih Riyanto telah mengakui atas kekhilafannya menjaminkan Sertipikat tersebut di Bank Swamitra.
2. Saudari Nyonya Rusmiasih Riyanto bersedia menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 195/Triharjo untuk proses balik nama kepada Saudara Agustinus Tarunasuma selaku pembeli dengan jangka waktu 2 (dua) tahun, dihitung mulai tanggal 16 Juni 2010.

-3 -

3. Bahwa apabila dalam jangka waktu 2 (dua) tahun, Nyonya Rusmiasih Riyanto tidak bisa menepati janji, maka Nyonya Rusmiasih Riyanto bersedia menjual sebagian tanah sisa yang telah dijual kepada Saudara Agustinus Tarunasuma.

VI. Demikian Berita Acara Mediasi ini dibuat dengan sebenar-benarnya, mengingat sumpah jabatan, ditutup dan ditandatangani di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman pada tanggal Enambelas bulan Juni tahun dua ribu Sepuluh.

Notulis :



Wagiman S.H.
NIP. 19671110 199203 1 003

Mengetahui : Mediator
Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik



Mulyatno, SH., MH
NIP: 19640505 199103 1 006

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
Jl. Dr. Radjiman, Telp. (0274) 869501, 869502 Fax. (0274) 869144 Triharjo, Sleman Kode Pos 55514

LEMBAR DISPOSISI

Agenda/Register	2366	Tingkat Keamanan	SR/R/B
Waktu Penyelesaian	08 JUN 2010	Tanggal Penyelesaian	
No. Surat	08-06-2010		
Asasan Isi	Agen St. M. f. T. o. / m. r. f. a. m. r. o. D. H. P. e. m. b. g. h. d. m.		
Disposisi	Diteruskan kepada :	Panc	
Map artangaji	1. Ka. Sub Bagian Tata Usaha 2. Ka. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan 3. Ka. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah 4. Ka. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan 5. Ka. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan 6. Ka. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara	K 8/6 w	
<i>Dilarang memisahkan sehelai surat pun yang tergabung dalam berkas ini!</i>			

Lst: Sh / ssp
 Cc: Angk. Peng. G. o. coba
 us. u. n. s.
 8/6 w
 M. 195/triharjo.
 an. Nyonya Rusmiasih Riyanto

Kepada yth :
Bapak Kepala Kantor
Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Sleman

Surat Permohonan Pemblokiran.

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

Nama : Agustinus Tarunasuma
Umur : 54 tahun / 31- 8 - 1956
Pekerjaan : Pegawai Swasta
Alamat : Pengok PJKA Jln .Munggur 25 Yogyakarta
Kelurahan Demangan Kec.Gondokusuman
Kota Yogyakarta

Dengan ini menyatakan sertifikat HM.No : 195/TRIHARJO Persil 125 a P.IV luas 457 m², atas nama :Ny Rusmiasih Riyanto, terletak di Desa TRIHARJO. Bahwa Tanah tersebut telah diperjual belikan sebagian yaitu : Seluas 192 m² pada tanggal 1 Juni 2008. Sebagaimana tersebut Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 1 Juni 2008 yang dibuat oleh Pemerintah Desa TRIHARJO Kec. Sleman Kab.Sleman kepada Saya (Pembeli), namun sampai saat ini Si Penjual (Ny.Rusmiasih Riyanto) tidak mau diajak untuk melaksanakan untuk proses Peralihannya , maka dari itu saya sebagai pembeli memohon Kepada Bapak Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sleman untuk mengadakan Pemblokiran apabila ada Peralihan Sertifikat tersebut diatas . Untuk itu saya lampirkan :

1. Foto Copy Sertifikat HM.No. 195/TRIHARJO.Persil 125 a P.IV
2. Foto Copy Surat Pernyataan Jual Beli tanah tanggal 1 Juni 2008.

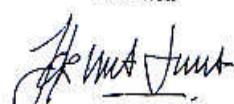
Demikian surat permohonan Pemblokiran ini saya buat untuk menjadikan periksa.

Tembusan

Sleman : 8 Juni 2010

1.Kepala Pemerintah Desa Triharjo – Kab. Sleman
2.Kepala Pemerintah Dusun Murangan VIII.
Desa Triharjo – Kab Sleman

Pemohon



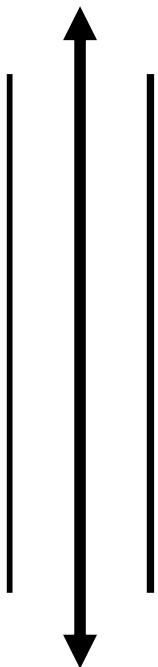
(Agustinus Tarunasuma)

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/penyelasaian 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. PENGGOLONGAN

III. PELAKSANAAN

IV. MEKANISME MEDIASI

V. PENUTUP

II. PENGGOLONGAN

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 professional, 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, misal 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 sengketanya 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 diatas, 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:

a. Para pihak melakukan negosiasi final yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa dimaksud.

b. Hasil dari tahap ini adalah putusan penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan para pihak yang bersengketa.

c. Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi: opsi yang diterima, hak dan kewajiban para pihak.

d. Klarifikasi kesepakatan kepada para pihak.

e. Penegasan/clarifikasi ini diperlukan agar para pihak tidak ragu-ragu lagi akan pilihannya untuk menyelesaikan sengketa tersebut dan sukarela melaksanakannya.

9. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa :

a. Dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau agreement/perjanjian (D.I. 512 C).

b. Dengan kesepakatan tersebut secara substansi mediasi telah selesai, sementara tindak lanjut pelaksanaannya menjadi kewenangan pejabat Tata Usaha Negara.

c. Setiap kegiatan mediasi hendaknya dituangkan dalam Berita Acara Mediasi (D.I. 512.A).

- d. Hasil mediasi dilaporkan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindak lanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- e. Formalisasi kesepakatan secara tertulis dengan menggunakan format perjanjian
- f. Dalam setiap mediasi perlu dibuat laporan hasil mediasi yang berlangsung (D.I. 512 B).
- g. Agar mempunyai kekuatan mengikat berita acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

V. PENUTUP

1. Demikian petunjuk teknis ini dikeluarkan untuk menjadi pedoman dalam mekanisme pelaksanaan mediasi.
2. 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

