

**PERAN LEMBAGA MEDIASI DALAM  
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG  
DISELENGGARAKAN OLEH  
KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAMBI**

**TESIS**

Naomi Helena Tambunan  
0806427480



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
MEI 2010**

**PERAN LEMBAGA MEDIASI DALAM  
PENYELESAIAN SENGKETA TANAHYANG  
DISELENGGARAKAN OLEH  
KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAMBI**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan

Naomi Helena Tambunan  
0806427480



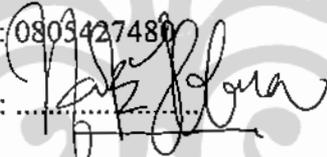
**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Naomi Helena Tambunan

NPM : 0805427480

Tanda Tangan : 

Tanggal : 2 Juli 2010

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Naomi Helena Tambunan  
NPM : 0806427480  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Peran Lembaga Mediasi Dalam Penyelesaian  
Sengketa Tanah Yang Diselenggarakan Oleh  
Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H.

Penguji : Bapak DR. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.Kn. (.....)

Penguji : Ibu Chairunnisa Said Selenggang, S.H., M.Kn. (.....)

Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : 2 Juli 2010

## KATA PENGANTAR/ UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang begitu baik karena atas segala anugerah yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas penulisan tesis ini dengan judul Peran Lembaga Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Diselenggarakan Oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi dengan baik. Penulisan ini bertujuan untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa dalam mengerjakan tugas tesis ini, begitu banyak kekurangan. Oleh karena itu penulis dengan berbesar hati senantiasa menerima kritik, saran dan masukan yang dapat bermanfaat bagi penulis dan hasil tulisan ini.

Melalui kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Darwani Sidi Bakaroesin, S.H., selaku pembimbing penulis, yang telah membimbing penulis dengan penuh kesabaran dan memberikan baik saran, masukan, maupun kritik bagi penulis disela-sela kesibukan beliau, yang penulis percaya bahwa bimbingan beliau akan berguna bagi kehidupan penulis.
2. Dosen-dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah membantu penulis dalam studi dan dalam penulisan tesis selama penulis belajar di program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Bapak DR. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. dan pihak-pihak di sekretariat Magister Kenotariatan, yang sangat membantu penulis, dalam hal administrasi perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Seluruh pihak dalam seksi Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi, atas informasi dan waktu yang dapat diluangkan sehingga penulis dapat memperoleh data-data yang diperlukan untuk keperluan penulisan tesis ini.

5. Seluruh pihak di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Perpustakaan Mahkamah Agung Republik Indonesia, atas segala fasilitas yang sangat membantu penulis dalam penulisan tesis ini.
6. Kedua orang tua penulis, bapak dan ibu. Terima kasih telah membesarkan dan mendukung penulis, baik dukungan moril maupun materiil dalam segala keadaan dengan kasih sayangnya yang tanpa henti.
7. Kakak dan adik penulis, Nani Elizabeth, Nadya Eva dan David Martin yang selalu mendukung penulis selama penulisan tesis ini dalam keadaan apapun.
8. Sahabat penulis selama belajar di Magister Kenotariatan, Mbak Disriani Latifah, Mbak Disriyanti Laila, Amanda Mayasari, Marcella, Vici Lestari dan Bang Dhanny Wiryawan, yang membuat masa perkuliahan ini menjadi sangat menyenangkan.
9. Sahabat-sahabat Penulis, Ajeng Wahyuni, Fauziah Fitri, Yenny Margaretha, Lufti Ekaputra, dan Dionysius Damas yang selalu mendukung dan menyemangati penulis dalam penulisan tesis ini.
10. Seluruh teman-teman Notariat angkatan 2008 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih telah membuat hari-hari kuliah menjadi lebih berwarna.
11. Seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Kiranya Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu, dan kiranya hasil penulisan tesis ini mendapat sambutan yang baik dan bermanfaat bagi berbagai pihak membacanya.

Depok, 11 Juni 2010

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Naomi Helena Tambunan  
NPM : 0806427480  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Departemen :  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

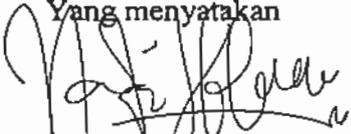
Peran Lembaga Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah  
Yang Diselenggarakan Oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 2 Juli 2010

Yang menyatakan

  
(Naomi Helena Tambunan, S.H.)

## ABSTRAK

Nama : Naomi Helena Tambunan  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Peran Lembaga Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah  
Yang Diselenggarakan Oleh Kantor Pertanahan Kotamadya  
Jambi

Sengketa pertanahan di negara berkembang merupakan hal yang tidak dapat dihindari. Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara pemerintahan mempunyai fungsi untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, dalam hal ini juga berkewajiban untuk menangani segala sengketa pertanahan. Berdasarkan petunjuk teknis nomor 5/ JUKNIS/ D.V/ 2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi, kantor pertanahan dapat melaksanakan mediasi terhadap setiap sengketa yang diajukan kepada kantor Pertanahan tersebut, tanpa melibatkan badan peradilan. Mediasi ini dilaksanakan dengan mediator dari Kantor Pertanahan, dimana hasil mediasi yang berupa perjanjian perdamaian dapat langsung dijadikan dasar untuk melakukan legalisasi aset ataupun permohonan pelayanan pertanahan di kantor pertanahan setempat. Penyelesaian sengketa ini memang hanya berlaku bagi kasus-kasus tertentu saja, namun pada pelaksanaannya mediasi telah memfasilitasi para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketa mereka dengan murah, cepat dan mengikat. Metode Penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode kepustakaan, dengan menggunakan berbagai sumber pustaka, baik dari buku, peraturan perundang-undangan, artikel, maupun dari internet. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi dokumen.wawancara dengan beberapa narasumber juga dilakukan untuk melengkapi data. Tesis ini juga membahas dan menguraikan dua kasus pertanahan yang telah diselesaikan dengan mediasi

Kata Kunci:  
Mediasi, Sengketa tanah

## ABSTRACT

Name : Naomi Helena Tambunan  
Study Program : Magister of Notary  
Title : The role of Mediation in Land Dispute Resolution  
Administered by Land office of Jambi Municipality.

Land disputes in developing countries is something that can not be avoided. National Land Agency as the administrative apparatuses have a function to perform the duties of government in the land sector in national, regional and sectoral, in this case is also obligated to handle all land disputes. Under the technical guidance number 5 / JUKNIS / D.V / 2007 concerning the Implementation of the Mediation Mechanism, land office may conduct the mediation of any dispute submitted to the Land Office, without involving the judiciary. Mediation is conducted by a mediator from the Land Office, which results in the form of mediation of peace agreements can be directly used as the basis for the legalization of property or land service requests at the local land office. Settlement of this dispute is only applicable to certain cases only, but the mediation has facilitated the implementation of the disputants to settle their disputes with a cheap, quick and binding. Research methods used in this thesis is the literature method, using a variety of literature sources, either from books, legislation, articles, or from the Internet. Data used in this research is secondary data obtained through document studies. Interview with several sources is also done to complement data. This thesis also discusses and describes two cases of land that has been settled by mediation.

Key Words:  
Mediation, Land Dispute

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Pokok Permasalahan.....	4
C. Metode Penelitian.....	5
D. Sistematika Penulisan.....	6
E. Tujuan Penulisan.....	7
F. Kerangka Konseptual.....	8
BAB II ISI.....	11
A. Sengketa Pertanahan.....	11
I. Pengertian Sengketa.....	11
II. Sengketa Pertanahan.....	11
III. Penyelesaian Sengketa.....	18
B. Mediasi sebagai salah satu Alternatif Penyelesaian Sengketa.....	21
I. Latar Belakang Alternatif Penyelesaian Sengketa.....	21
II. ADR dalam Masyarakat Indonesia.....	23
III. Kritik Umum Lembaga Peradilan.....	26
IV. Mediasi.....	29
V. Mediasi dalam Hukum Nasional.....	32
VI. Mediasi di Luar Lembaga Pengadilan.....	36
BAB III Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional.....	37
A. Dasar-dasar dan Landasan Penyelesaian Sengketa Hukum Atas tanah.....	37
B. Asas-asas Dalam Penyelesaian Sengketa.....	40
C. Tahapan Mediasi.....	41
D. Analisa Kasus Penyelesaian Sengketa Tanah dengan Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Jambi.....	50
I. Mediasi terhadap sengketa tanah antara B. Lature dengan Syarifuddin dan Rasman yang terletak di kelurahan The Hok Kota Jambi.....	51
II. Mediasi terhadap sengketa tanah antara Djauhary. SY Dengan Ansori. MS yang terletak di Kelurahan TL Bakung Kota Jambi.....	54
BAB IV PENUTUP.....	59
A. Simpulan.....	59
B. Saran.....	60
DAFTAR REFERENSI.....	63

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Keputusan Ka BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Petunjuk Teknis Nomor : 05/JUKNIS/D.V/2007
- Lampiran 2 Laporan Penyelesaian Masalah Tanah antara B. Lature dengan Syafruddin dan Rasman yang terletak di Kelurahan The Hok.
- Lampiran 3 Laporan Penyelesaian Masalah Tanah antara Djauhary SY dengan Amsori MS yang terletak di Kelurahan TL Bakung.



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Permasalahan

Permasalahan mengenai pertanahan tidak pernah surut. Seiring dengan berkembangnya suatu masyarakat, kebutuhan akan tanah baik sebagai tempat bermukim dan maupun sebagai salah satu modal dasar dalam melaksanakan kegiatan usaha, semakin meningkat. Tanah sebagai hak ekonomi setiap masyarakat, sangat rawan dalam menimbulkan konflik baik diantara masyarakat itu sendiri, maupun dengan instansi pemerintahan yang ada.

Seiring dengan berkembangnya dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik, dan ditambah lagi dengan adanya perbedaan kepentingan, nilai, persepsi, mengenai status, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan atas tanah, disamping terbatasnya ketersediaan atas tanah, maka sengketa dengan objek tanah juga semakin kompleks dan bertambah kuantitasnya.

Secara umum, keadaan ekonomi dan sengketa pertanahan adalah dua hal yang saling berkaitan dengan erat dan saling mempengaruhi satu sama lain, sengketa pertanahan dapat memberikan dampak yang sangat besar terhadap perekonomian. Setiap tanah yang dipersengketakan dapat dipastikan menjadi lahan yang tidak produktif karena selama terjadi sengketa tidak dapat ditentukan siapa pihak yang berhak menguasai dan atau mengelola tanah tersebut; dalam hal ini lahan tersebut disebut sebagai lahan tidur. Keadaan seperti ini tentu saja merugikan, secara khusus terhadap para pihak yang bersengketa dan dalam skala besar dapat merugikan negara.

Selain itu pula keadaan ekonomi yang buruk dapat mengakibatkan dampak yang besar bagi masyarakat kalangan bawah, ditandai dengan hilangnya lapangan pekerjaan dan banyaknya kasus-kasus pemutusan

hubungan kerja (PHK), maka kasus-kasus pendudukan tanah oleh masyarakat untuk ditanami tanaman pangan, atau sebagai kawasan berjualan, dapat dengan mudah merebak.<sup>1</sup>

Penyelesaian terhadap sengketa tanah pada umumnya ditempuh melalui jalur pengadilan. Penyelesaian dengan jalur ini, memaksa para pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya. Terlebih lagi proses peradilan yang panjang membuat tanah yang menjadi objek konflik berada didalam keadaan status quo sehingga tanah yang bersangkutan tidak dapat dimanfaatkan.

Salah satu alternatif penyelesaian sengketa adalah dengan penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Berdasarkan undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dinyatakan bahwa<sup>2</sup>

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

Alternatif penyelesaian sengketa dengan mediasi, khususnya pada sengketa pertanahan pada dasarnya bukan suatu hal yang asing.

Penyelesaian masalah dengan mediasi pada dasarnya menerapkan prinsip penyelesaian masalah dengan musyawarah, yakni proses deliberasi atau berembuk yang mempertimbangkan semua sisi dari sebuah isu. Musyawarah untuk mufakat pada dasarnya merupakan kesepakatan atau kata sepakat antara pihak-pihak yang berbeda pendapat sehingga pemungutan suara dapat dihindarkan dan diharapkan semua pihak yang berbeda pendapat dapat menemukan keputusan tunggal.<sup>3</sup> Musyawarah untuk mufakat merupakan norma sosial yang hidup dalam masyarakat Indonesia, yang berorientasi pada keseimbangan dan keharmonisan dalam masyarakat.

---

<sup>1</sup> Maria SW Sumardjono, et. al., *Mediasi Sengketa Tanah*, cet. 2, (Jakarta: Kompas, 2008), hal. 2.

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, UU Nomor 30 Tahun 1999, LN Nomor 138 Tahun 1999, pasal 1 butir ke-10

<sup>3</sup> <http://id.wikipedia.org/wiki/Musyawarah>, diakses tanggal 3 Februari 2010.

Modernisasi yang berlangsung mengakibatkan pola penyelesaian masalah mengalami perkembangan, dan memperkenalkan cara penyelesaian konflik yang prosedural, birokratis dan atas dasar menang-kalah. Hal ini mengikis nilai keseimbangan dan keharmonisan dan secara ironis telah meningkatkan intensitas konflik. Selain itu pola penyelesaian masalah secara modern, memerlukan waktu dan biaya, yang lebih banyak bila dibandingkan dengan penyelesaian secara kekeluargaan, yang dalam hal ini dilakukan dengan mediasi.

Sengketa yang terkait dengan kepentingan para pihak, paling efektif diselesaikan dengan mediasi, karena tidak ada pihak yang dimenangkan atau dikalahkan.

Badan Pertanahan Nasional adalah suatu instansi pemerintah yang mempunyai fungsi melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral; dalam hal ini juga berkewajiban untuk menangani segala sengketa pertanahan, mengingat bahwa dalam penyelesaian sengketa tanah yang ada, diperlukan pengumpulan data administratif yuridis dan fisik, melalui suatu penelitian, dalam suatu mekanisme dan tata cara penanganan masalah pertanahan yang berlaku di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Mediasi berdasarkan petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan nomor 05/ Juknis/ D.V/ 2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi adalah salah satu 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. Dalam hal ini Mediator adalah orang/ pejabat yang ditunjuk dari jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahannya.

Penulisan tesis ini, secara khusus akan meneliti mengenai penyelesaian sengketa tanah yang diselenggarakan oleh kantor Pertanahan Kotamadya Jambi

propinsi Jambi, yang berdasarkan laporan Penyelesaian Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi tahun 2009 terdapat 6 kasus yang selesai melalui mediasi dan masih ada 4 kasus yang masih dalam tahap mediasi. Berdasarkan fakta tersebut, dapat dilihat bahwa 25% dari total kasus yang ada dalam tahun 2009 ini diselesaikan melalui mediasi.

Penyelesaian sengketa tanah yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan khususnya Kantor Pertanahan Kota Jambi melalui mediasi, tentu saja tidak selalu berlaku efektif terhadap setiap bentuk sengketa. Namun pada kenyataannya, terhadap kasus-kasus tertentu, bagi para pihak yang bersengketa maupun pihak Kantor Pertanahan, penyelesaian sengketa melalui mediasi sangat menghemat waktu dan biaya.

Beberapa permasalahan yang ada dan mungkin timbul dalam pelaksanaannya adalah keraguan masyarakat terhadap kedudukan dari hasil putusan mediasi yang telah disepakati melalui proses mediasi tersebut. Mengingat banyak masyarakat awam yang beranggapan bahwa walaupun pengadilan merupakan cara yang memakan waktu dan biaya; namun, ketika sudah ada putusan yang pasti mengenai sengketa diantara para pihak, maka mereka dapat meyakini bahwa putusan tersebut tidak dapat diganggu gugat oleh pihak manapun.

Tulisan tesis ini akan membahas mengenai tatacara pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah, kedudukan putusan mediasi, dan bagaimana kekuatan mengikat dari putusan mediasi, bagi para pihak yang bersengketa dan terhadap pihak ketiga.

## **B. Pokok Permasalahan**

Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kedudukan putusan mediasi pada sengketa tanah dalam pemeliharaan data pertanahan dan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
2. Bagaimana efektivitas lembaga mediasi dalam penyelesaian suatu sengketa pertanahan bagi para pihak dan kantor pertanahan.

### C. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode kepustakaan. Penelitian ini menggunakan berbagai sumber pustaka, baik dari buku, peraturan perundang-undangan, artikel, maupun dari internet. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi dokumen. Meskipun demikian, dalam penelitian ini juga akan dilakukan wawancara kepada narasumber terkait dengan materi penelitian dalam hal mendukung data sekunder yang diperoleh.

Sumber Hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah meliputi sumber hukum primer, sekunder dan tersier. Sumber hukum primer yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan, yaitu Undang-undang Pokok Agraria, Undang-undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta beberapa Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sumber Hukum Sekunder yang digunakan adalah buku, artikel ilmiah, skripsi, hasil laporan penelitian, makalah dan sebagainya. Sementara itu sumber hukum tersier yang digunakan adalah kamus hukum, ensiklopedi hukum dan abstrak.

Tipologi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberi data-data yang seteliti mungkin<sup>4</sup> tentang bagaimana pelaksanaan mediasi pada sengketa pertanahan, tindak lanjut terhadap putusan mediasi, akibatnya

---

<sup>4</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4.

terhadap para pihak, dan kekuatan mengikat dari putusan mediasi tersebut. Terhadap temuan masalah yang ada akan diberikan solusi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penelitian ini menghasilkan penelitian yang bersifat deskriptif-normatif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk melukiskan masalah berdasarkan ketentuan peraturan yang ada. Data yang terkumpul, akan disusun, diuraikan dan dianalisis berdasarkan peraturan yang ada. Metode analisis data menggunakan metode kualitatif dimana analisis lebih ditekankan pada makna dan terikat nilai. Penelitian dilakukan terhadap memastikan kebenaran kekuatan putusan mediasi sengketa tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan.

#### **D. Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian ini disusun kedalam lima bab yang disusun secara metodologis, sistematis dan konsisten dengan sistematika sebagai berikut :

##### **BAB I PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang Permasalahan
- B. Pokok Permasalahan
- C. Metode Penulisan
- D. Sistematika Penulisan
- E. Tujuan Penulisan
- F. Kerangka Konsepsional

##### **BAB II PEMBAHASAN**

- A. Sengketa Pertanahan
  - I. Pengertian Sengketa
  - II Sengketa Pertanahan
  - III. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

## B. Mediasi sebagai salah satu Alternatif Penyelesaian Sengketa

- I. Latar Belakang Alternatif Penyelesaian Sengketa
- II. ADR dalam Masyarakat Indonesia
- III. Kritik umum terhadap terhadap Lembaga Peradilan
- IV. Mediasi
- V. Mediasi dalam Hukum Nasional.
- VI. Mediasi di Luar Lembaga Pengadilan

## BAB III. Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional

- A. Dasar-dasar dan Landasan Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah
- B. Asas-asas dalam Penyelesaian Sengketa
- C. Tahapan Mediasi
- D. Analisa Kasus Penyelesaian Sengketa Tanah dengan Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Jambi.
  - a. Mediasi terhadap sengketa tanah antara Djauhary SY dengan Ansori MS yang terletak di Kelurahan TL Bakung, Kota Jambi.
  - b. Mediasi terhadap sengketa tanah antara B. Lature dengan Syafruddin dan Rasman yang terletak di kelurahan The Hok, Kota Jambi.

## BAB IV PENUTUP

- A. Simpulan
- B. Saran

### E. Tujuan Penulisan

Penulisan ini secara umum bertujuan untuk memberikan pengetahuan kepada masyarakat bahwa penyelesaian sengketa dengan alternatif penyelesaian sengketa khususnya melalui mediasi mempunyai banyak kelebihan dan kemudahan bila dibandingkan dengan penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan, khususnya mengenai waktu dan biaya yang minim

Sedangkan secara khusus, penulisan ini memberikan pengetahuan bahwa Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang diajukan kepadanya, memberikan atau memfasilitasi para pihak untuk menyelesaikannya melalui mediasi, yang melibatkan seorang pihak ketiga yang netral, sehingga setiap pengaduan sengketa tanah yang diterima oleh Badan Pertanahan Nasional terlebih dulu diupayakan penyelesaiannya dengan cara mediasi. Selain itu, penulisan ini bertujuan untuk memberitahukan kepada masyarakat bahwa selain prosesnya yang tidak memakan waktu yang lama, hasil mediasi dapat ditindaklanjuti dan memberikan kepastian hukum, baik kepada para pihak maupun terhadap pihak ketiga.

## F. Kerangka Konseptual

### 1. Mediasi

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.<sup>5</sup>

### 2. Mediator

Mediator adalah orang/ pejabat yang ditunjuk dari jajaran Bdn Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahannya.<sup>6</sup>

### 3. Authoritative Mediator

Mediator yang merupakan pejabat yang berwenang, dapat berupa tokoh formal, pejabat-pejabat yang mempunyai kompetensi di bidang sengketa

---

<sup>5</sup> Indonesia, *Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007, Petunjuk Teknis Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi*, Juknis No. 05/ JUKNIS/ D.V/ 2007.

<sup>6</sup> *Ibid*

yang ditangani, dan disyaratkan orang yang mempunyai pengetahuan tentang sengketa yang ditangani.<sup>7</sup>

#### 4. Musyawarah

Musyawarah adalah kegiatan mempertemukan kedua belah pihak untuk mengklarifikasi data yang ada pada masing-masing pihak dalam rangka mengupayakan perdamaian.<sup>8</sup>

#### 5. Perdamaian

Perdamaian adalah kesepakatan dari para pihak untuk mengakhiri sengketanya.<sup>9</sup>

#### 6. Berita acara mediasi

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.<sup>10</sup>

#### 7. Negosiasi

Negosiasi adalah suatu strategi penyelesaian sengketa, dimana para pihak setuju untuk menyelesaikan persoalan mereka melalui proses musyawarah, perundingan atau 'urun rembuk'. Proses ini tidak melibatkan pihak, karena para pihak atau wakilnya berinisiatif sendiri menyelesaikan sengketa mereka.<sup>11</sup>

#### 8. Fasilitasi

---

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> *Ibid*

<sup>9</sup> *Ibid*

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Simon A. Robert dan Michael Palmer , *Dispute Processes: ADR and the Primary Form of Decision Making.* (USA: Cambridge University, 2005), hal 125.

Fasilitasi adalah suatu keterampilan dalam proses penyelesaian sengketa (konflik), di mana fasilitator berusaha melakukan komunikasi dengan pihak yang bersengketa atau pihak yang berbeda pandangan dalam upaya membangun dialog untuk menjembatani perbedaan mereka.<sup>12</sup>

#### 9. Arbitrase

Arbitrase adalah salah satu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan, di mana para pihak yang bersengketa mengangkat pihak ketiga (arbiter) untuk menyelesaikan sengketa mereka.<sup>13</sup>

#### 10. Adjudikasi

Adjudikasi adalah salah satu bentuk penyelesaian sengketa dimana pihak ketiga bertujuan untuk mengajukan pendapat atau memberikan keputusan.<sup>14</sup>



---

<sup>12</sup> Syahril Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat Dan Hukum Nasional*, (Jakarta: kencana, 2009). Hal.12.

<sup>13</sup> *Ibid*, hal. 15.

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 17.

## BAB II PEMBAHASAN

### A. SENSKETA PERTANAHAN

#### I. Pengertian Sengketa

Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subjektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi *conflict of interest*. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda dapat beranjak ke situasi sengketa.<sup>15</sup> Timbulnya sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>16</sup>

#### II. Sengketa Pertanian

Pada hakikatnya, kasus pertanian merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanian antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan Undang-undang Pokok Agraria, maka terhadap kasus pertanian dimaksud antara lain dapat diberikan respons/ reaksi/ penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah).

---

<sup>15</sup> Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000), hal 34.

<sup>16</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, (Jakarta: Penerbit Alumni, 1991), hal 22.

Menurut Rusmadi Murad, pengertian sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu :

Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>17</sup>

Sedangkan menurut Prof. Boedi Harsono, Sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Maka, agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut "tanah" dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.<sup>18</sup>

Prof. Boedi Harsono dalam seminar mengenai "Sengketa-sengketa tanah serta penanggulangannya" mengemukakan beberapa hal yang memungkinkan timbulnya sengketa, antara lain:

1. Jika perbuatan hukum dilakukan dengan memperhatikan ketentuan Hukum Tanah Nasional mengenai bidang tanah yang terdaftar dan bersertipikat, yang datanya cocok dengan data yang disajikan di Kantor Pertanahan, kecil kemungkinannya akan timbul sengketa. Tetapi kemungkinan timbulnya sengketa selalu ada, terutama dengan adanya sengketa hasil rekayasa.

Sengketa tanah dapat mengenai salah satu atau beberapa data suatu bidang tanah tertentu. Maka besar kemungkinan terjadi sengketa mengenai bidang-bidang tanah yang belum atau tidak terdaftar.

2. Sengketa mengenai letak bidang tanahnya

---

<sup>17</sup><http://makalahdanskripsi.blogspot.com/2008/08/hukum-agraria-penyelesaian-sengketa.html>, 12 mei 2010

<sup>18</sup> Boedi Harsono, "Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya", disampaikan pada Seminar Penyelesaian Konflik Pertanahan, diselenggarakan oleh Sigma Conference, 26 Maret 1996 di Jakarta

Penggugat mengajukan klaim bahwa satu bidang tanah dalam lingkungan tanah yang dikuasai oleh Universitas Trisakti sebagai Kampus A di Jalan Kyai Tapa 1 Jakarta Barat adalah miliknya. Belum sampai diminta pembuktian mengenai kepemilikannya, di persidangan Pengadilan, ia tidak dapat menunjukkan letak bidang tanah yang diakui sebagai miliknya itu. Maka gugatan tidak dapat diterima.

3. Sengketa mengenai batas bidang tanahnya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali batas-batas bidang tanah yang akan didaftar ditetapkan bersama oleh pemegang haknya sebagai pemohon dan para pemilik bidang-bidang tanah yang bersangkutan ("delimitasi kontradiktur"). Dalam pemastian letak batas-batas tersebut bisa terjadi sengketa. Kalau sudah dicapai kesepakatan bersama di tiap sudut ditanam tanda batas yang tidak mudah dapat dipindahkan. Kalaupun kemudian ada yang memindahkan, letak tanda-tanda batas itu masing-masing dapat diketahui dan dipastikan kembali dari data pengukuran yang ada di Kantor Pertanahan.

Sengketa mengenai batas itu juga bisa terjadi pada waktu dilakukan jual beli atau pelepasan hak atas suatu bidang tanah yang belum didaftar yang tidak ada tanda-tanda batasnya atau batasnya berupa tanaman yang menjalar (seperti bambu).

4. Sengketa mengenai luas bidang tanahnya.

Dalam jual-beli bidang tanah yang belum didaftar, yang luasnya disebut dalam petuk pajak bumi, IPEDA, dan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Setelah dilakukan pendaftaran luas hasil pengukuran dalam rangka pembuatan surat ukurnya kemungkinan tidak akan sama. Kalau pada waktu dilakukan jual-beli hal itu tidak diperhatikan bisa timbul sengketa mengenai harga yang sudah dibayar. Harga yang dibayar terlalu banyak bilamana luasnya ternyata kurang dari apa yang tercantum dalam petuk pajak

atau SPPT PBB yang bersangkutan, atau dianggap kurang bilamana ternyata hasilnya lebih luas.

Maka mengenai bidang-bidang tanah yang belum ada surat ukurnya perlu diadakan perjanjian mengenai jumlah harga pembeliannya, karena selalu akan ada perbedaan antara luas hasil pengukuran oleh kantor Pertanahan dan luas yang tercantum dalam petuk pajak/ SPPT PBB. Umumnya dalam akta jual beli diperjanjikan, bahwa yang akan berlaku adalah luas yang dihasilkan pengukuran oleh Kantor Pertanahan, tanpa mempengaruhi jumlah harga pembelian yang sudah diterima penjual.

5. Sengketa tanah umumnya mengenai status tanahnya dan/atau pemegang haknya.

Kemungkinan terjadinya sengketa lebih besar dalam hal dilakukan perbuatan hukum pemindahan atau pembebanan hak mengenai bidang-bidang tanah yang belum didaftar. Tetapi mengenai bidang-bidang tanah yang sudah didaftar pun ada kemungkinan terjadi sengketa, yang disebabkan karena data mengenai status tanahnya atau pemegang haknya ternyata kemudian tidak benar.

Bidang tanah yang sudah didaftar ada dokumen bukti haknya berupa sertipikat. Tetapi tidak jarang sertipikat yang ditunjukkan kepada pembeli bukan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan wilayah Kabupaten/ Kotamadya dimana tanah tersebut terletak. Tidak jarang ditemukan sertipikat palsu. Maka dalam melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah yang sudah didaftar tidak cukup dilihat datanya dalam sertipikat yang ditunjukkan oleh calon penjual atau penerima kredit.

Menurut PP 24/ 1997 sebelum dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan dibuatkan aktanya, isi sertipikat wajib dicocokkan dengan data yang ada di Kantor Pertanahan. Hal itu wajib dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang

akan membuat aktanya. Kalau memang cocok, artinya juga bahwa sertipikat itu benar diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, pada halaman 3 sertipikat dicantumkan pernyataan mengenai kebenaran cocoknya data yang bersangkutan. Dalam hal yang ditunjukkan itu bukan terbitan Kantor Pertanahan pada tiap halaman sertipikatnya akan dibubuhkan catatan, bahwa sertipikat tersebut bukan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

6. Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan menjadi batal karena hukum dan tanahnya menjadi Tanah Negara, apabila dipindahkan haknya kepada pihak yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang haknya. Demikian juga jika pemegang haknya berganti status hingga tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan lalai memenuhi kewajiban memindahkan haknya kepada pihak yang memenuhi syarat dalam waktu 1 tahun. Kewajiban itu juga berlaku bagi pihak yang memperoleh Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan melalui pewarisan tanpa wasiat, jika dirinya tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak yang bersangkutan (Pasal 21, 30 dan 36 UUPA).

Menurut Kepala BPN Pusat, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah:

1. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah

garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.

3. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (de jure), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera di carikan solusinya. Kenapa demikian? Karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

Thomas Tampubolon, SH dalam seminar mengenai Permasalahan dan Penyelesaian Sengketa Tanah mengemukakan bahwa sebab timbulnya permasalahan tanah di Indonesia pada umumnya dapat dinyatakan sebagai berikut:

1. Luas tanah tetap sementara penduduk bertambah terus dari tahun ke tahun.

Tiap orang memerlukan lahan untuk tempat tinggal, berusaha/ bekerja, melakukan aktivitas sehari-hari, dsb. Keadaan tersebut membawa dampak semakin sulit didapatnya dan kalaupun ada semakin mahal harganya sehingga masyarakat kecil dan miskin semakin kecil kemungkinannya untuk memiliki tanah padahal mereka perlu untuk bertahan hidup dengan mengelola tanah untuk tempat tinggal dan berusaha.

Akibat lebih lanjut mereka menggarap tanah milik orang lain, sehingga akhirnya menimbulkan sengketa.

2. Administrasi dan birokrasi pemerintahan khususnya Badan Pertanahan Nasional belum tertib sehingga bisa menimbulkan berbagai ekse mengenai kepemilikan tanah.

3. Bukti kepemilikan atas tanah berupa sertipikat masih sedikit bila dibanding dengan tanah yang belum bersertipikat. Hal ini terjadi karena kurangnya kesadaran masyarakat untuk mempunyai sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah mereka.
4. Kinerja badan peradilan yang masih kurang memadai menambah kalutnya masalah pertanahan.

Menurut Prof. Dr. Maria S. W. Sumardjono, SH., MCL., MPA., secara garis besar, peta permasalahan tanah dapat dikelompokkan menjadi 5 yakni<sup>19</sup>:

1. Masalah penggarapan rakyat atas tanah areal kehutanan, perkebunan, proyek perumahan yang ditelantarkan dan lain-lain.
2. Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan tentang Landreform
3. Ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan.
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.
5. Masalah yang berkenaan dengan hak ulayat masyarakat hukum adat.

Dari segi yuridis praktis, Prof Boedi Harsono, SH lebih memperinci masalah tanah yang dapat disengketakan sebagai berikut:<sup>20</sup>

- a. Sengketa mengenai bidang tanah yang dimaksudkan
- b. Sengketa mengenai batas-batas bidang tanah
- c. Sengketa mengenai luas bidang tanah
- d. Sengketa mengenai status tanahnya; tanah negara atau tanah hak.
- e. Sengketa mengenai pemegang haknya
- f. Sengketa mengenai hak yang membebaninya
- g. Sengketa mengenai pemindahan haknya

<sup>19</sup> Prof. Dr. Maria S. W. Sumardjono, SH., MCL., MPA., "Sengketa Pertanahan dan Penyelesaian Secara Hukum," disampaikan pada seminar Penyelesaian konflik Pertanahan, diselenggarakan oleh Sigma Conferences, 26 Maret 1996 di Jakarta.

<sup>20</sup> Prof. Boedi, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan sesuai ketentuan dalam UUPA makalah disampaikan dalam seminar hut uupa XXXVI 1996 yang diselenggarakan oleh kantor Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN/ Kepala BPN di jakarta tanggal 22 oktober 1996.

- h. Sengketa mengenai penunjuk lokasi dan penetapan luasnya untuk suatu proyek pemerintah atau swasta
- i. Sengketa mengenai pelepasan/ pembebasan tanah
- j. Sengketa mengenai pengosongan tanah
- k. Sengketa mengenai pemberian ganti rugi, pesangon atau imbalan lainnya
- l. Sengketa mengenai pembatalan haknya
- m. Sengketa mengenai pencabutan haknya
- n. Sengketa mengenai pemberian haknya
- o. Sengketa mengenai penerbitan sertifikatnya
- p. Sengketa mengenai alat-alat pembuktian adanya hak atau perbuatan hukum yang dilakukan dan sengketa-sengketa lainnya.

### III. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Seperti halnya sengketa di bidang lain, maka sengketa tanah dapat diselesaikan melalui 3 (tiga) cara:<sup>21</sup>

1. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah
2. Penyelesaian melalui badan peradilan, yaitu diajukan ke pengadilan umum secara perdata atau pidana, jika sengketanya mengenai penyelesaian pemakaian tanah secara ilegal yang dimungkinkan oleh undang-undang No. 51/ prp/ 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya atau melalui Peradilan Tata Usaha Negara.

Pada umumnya semua sengketa pertanahan dapat diajukan ke pengadilan, baik dalam lingkup peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara. Namun bukan rahasia lagi apabila relatif banyak sengketa pertanahan yang penyelesaiannya melalui pengadilan dirasakan kurang efektif disamping itu memakan waktu dan biaya.

Disamping itu, dari hasil analisis terhadap beberapa kasus menyangkut sengketa pertanahan yang telah diputuskan oleh pengadilan, baik dalam tingkat pertama, banding, maupun kasasi;

<sup>21</sup> Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: LPHI, 2005) hal. 372-376

tanpa bermaksud untuk mengeneralisasi, tampak bahwa diperlukan peningkatan pemahaman substansi permasalahan berkenaan dengan konsep yang mendasar agar keputusan yang diambil sungguh-sungguh dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum, sehingga bermanfaat bagi pencari keadilan.

Tidak dapat dipungkiri bahwa masalah tanah dilihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya dan dalam suatu kasus, tidak jarang terlibat beberapa instansi yang langsung atau tidak langsung berkaitan dengan masalah/ sengketa yang diajukan di pengadilan. Kesamaan pemahaman terhadap konsep diperlukan agar terdapat kesamaan persepsi yang akan menghasilkan keputusan yang solid dan adil bagi pihak-pihak yang meminta keadilan.

Dalam perkembangan sengketa pertanahan yang melibatkan sekelompok anggota masyarakat, dilandasi oleh sikap pesimis terhadap jalur pengadilan, pernah timbul gagasan untuk membentuk Pengadilan Pertanahan dalam lingkup pengadilan umum. Mengingat bahwa dalam pengadilan umum tidak semua hakim yang menangani perkara sengketa tanah menguasai bidang pertanahan sehingga hal ini dapat mempengaruhi hasil putusan mengenai sengketa tanah yang ditanganinya.

Secara teoritis, pembentukan pengadilan pertanahan dimungkinkan. Setelah diterbitkannya Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, dasar hukum pembentukan pengadilan pertanahan dalam lingkungan peradilan umum dapat dilihat dalam pasal 8, yang menyebutkan bahwa di lingkungan Peradilan Umum dapat diadakan pengkhususan yang diatur dalam undang-undang.

Ciri pokok pengadilan pertanahan yang diharapkan adalah sebagai berikut:

- a. Di setiap Pengadilan Negeri ditempatkan seorang hakim atau lebih yang semata-mata diberi tugas (dengan demikian:

diangkat) untuk mengadili perkara-perkara pertanahan. Dengan demikian, maka hakim Pengadilan Pertanahan adalah hakim Pengadilan Negeri dengan penugasan khusus.

- b. Hukum acara yang yang dipergunakan adalah hukum acara perdata yang berlaku bagi Pengadilan Negeri.
- c. Bila salah satu pihak berkeberatan terhadap putusan, dapat banding ke Pengadilan Tinggi dan kasasi ke Mahkamah Agung, serta terbuka kemungkinan untuk dimohonkan Peninjauan Kembali.

Walaupun pembentukan pengadilan pertanahan dimungkinkan, namun permasalahan yang utama adalah apakah dengan dibentuknya pengadilan pertanahan maka efektifitasnya dapat dijamin? Berdasarkan pengamatan, ber perkara di pengadilan sungguh tidak ringan biayanya, tidak sederhana dan memakan waktu. Selain kendala yang bersifat organisatoris, adanya campur tangan pihak lain yang bersifat non yuridis mengakibatkan bahwa pengadilan terkadang diragukan sebagai benteng terakhir untuk menemukan keadilan. Efektifitas pengadilan pertanahan yang diusulkan itu dengan demikian masih merupakan tanda tanya.

3. Melalui Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resolution*). Dengan telah diundangkannya Undang-undang nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka terdapat suatu kepastian hukum untuk mengakomodasi cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum.

- a. Arbitrase

Penyelesaian sengketa melalui arbitrase yang bersifat informal, tertutup, murah dan efisien diharapkan mampu menyelesaikan sengketa tanah secara lebih memenuhi harapan para pihak.

Arbitrase sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan dipilih oleh para pihak yang

memuatnya sebagai klausul dalam suatu perjanjian khusus setelah sengketa terjadi.

- b. Alternatif penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsolidasi atau penilaian ahli. Menurut pendapat Prof. Maria S. W. Sumardjono, SH. MCL, MPA, disamping arbitrase, alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dipilih adalah mediasi.

Selanjutnya sebagaimana dikutip oleh Prof. Maria S. W. Sumardjono, SH. MCL, MPA sebagai suatu cara penyelesaian sengketa alternatif, mediasi mempunyai ciri : waktunya singkat, terstruktur, berorientasi kepada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif.

Pada umumnya mediasi lebih cocok digunakan terhadap sengketa pertanahan dimana hubungan antara para pihak diharapkan terus berlanjut, kasus-kasus dimana ada keseimbangan antara kekuatan ("*power*") kedua belah pihak , sengketanya berjangka waktu singkat (*short-term dispute*), dan tidak ada kepastian tentang hasil akhirnya bila dibawa ke pengadilan.

## **B. Mediasi sebagai salah satu Alternatif Penyelesaian Sengketa**

### **I. Latar Belakang Alternatif Penyelesaian Sengketa**

Penyelesaian suatu perkara memerlukan waktu yang tidak dapat ditentukan. Tidak diketahui berapa lama waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan perkara di pengadilan di Indonesia, akan tetapi sebagai contoh ialah suatu perkara sengketa rumah yang diduduki tanpa hak oleh pihak lain dimulai pemeriksaan perkaranya di Pengadilan Negeri Jakarta tahun 1972 sampai tahun 2002 (30 tahun) belum memperoleh putusan akhir dan kalau kemudian diputus untuk eksekusi pun diperlukan waktu dan biaya yang sulit diduga. Jumlah perkara yang belum dapat

diselesaikan sangat tinggi dan menjadi beban para hakim di Indonesia. Kenyataan-kenyataan tersebut terdahulu merupakan suatu alasan kuat mengapa banyak negara kini berpaling kepada apa yang disebut Alternative Dispute Resolution (ADR) atau Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS).<sup>22</sup>

Kata Alternatif menunjukkan bahwa para pihak yang bersengketa itu bebas melalui kesepakatan bersama memilih bentuk dan tata cara apa yang terdapat didalam APS dan akan diterapkan kepada penyelesaian sengketanya. Seperti diketahui kelemahan-kelemahan beberapa sistem yudisial yang ada sekarang dan sering dipersoalkan adalah mahal dan berlarut-larutnya pemeriksaan dan penyelesaian, serta membutuhkan waktu yang panjang dan melelahkan.<sup>23</sup>

Alternatif penyelesaian sengketa dapat diberi batasan sebagai sekumpulan prosedur atau mekanisme yang berfungsi memberi alternatif atau pilihan suatu tata cara penyelesaian sengketa melalui bentuk APS/ arbitrase agar memperoleh putusan akhir dan mengikat para pihak.<sup>24</sup>

Phillip D. BOSTWICK<sup>25</sup> menyatakan bahwa ADR itu adalah:

“Sebuah perangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan (A set of practices and legal techniques that aim):

- a) Menyelesaikan sengketa hukum diluar pengadilan demi keuntungan para pihak (To permit legal disputes to be resolved outside the court for the benefit of all disputants).
- b) Mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang biasa terjadi (To reduce the cost of conventional litigation and the delay to which it is ordinarily subjected)
- c) Mencegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya diajukan ke pengadilan (to prevent legal disputes that would otherwise likely be brought to the court)”

---

<sup>22</sup> Priyatna Abdurrasyid, Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa, Suatu Pengantar, Jakarta: Fikahati Aneska, 2002, hal 11.

<sup>23</sup> *Ibid*, hal 12

<sup>24</sup> *Ibid*, hal 16.

<sup>25</sup> BOSTWICK, Phillip D. : Going private with the judicial System, 1995.

## II. ADR dalam Masyarakat Indonesia

Sebagian besar penduduk Indonesia hidup di pedesaan. Mereka merasa dirinya sebagai bagian dari alam sekitarnya (alam semesta). Dengan kata lain, penduduk senantiasa harus menyesuaikan perilakunya dengan tata hidup alamiah untuk mencapai kebahagiaan. Sehubungan dengan hal tersebut, mereka dalam berperilaku memperhitungkan ketentuan-ketentuan gaib yang tidak tampak.

Jika timbul sengketa di antara mereka, jarang sekali dibawa ke pengadilan negeri untuk diselesaikan. Mereka lebih suka dan dengan senang hati membawa sengketa ke lembaga yang tersedia pada masyarakat adat untuk diselesaikan secara damai. Dalam masyarakat hukum adat, penyelesaian sengketa biasanya dilakukan di hadapan kepala desa atau hakim adat.

Perlu disadari bahwa secara historis, kultur masyarakat Indonesia sangat menjunjung tinggi pendekatan konsensus. Pengembangan penyelesaian sengketa di Indonesia sesuai dengan mekanisme pengambilan keputusan secara tradisional dan penyelesaian sengketa secara adat. Alasan kultural bagi eksistensi dan pengembangan ADR di Indonesia tampaknya lebih kuat dibandingkan alasan ketidakefisienan proses peradilan dalam menangani sengketa.

Di Indonesia, proses penyelesaian melalui ADR bukanlah sesuatu yang baru dalam nilai-nilai budaya bangsa kita yang berjiwa kooperatif. Nilai kooperatif dan kompromi dalam penyelesaian sengketa muncul di mana saja di Indonesia. Pada masyarakat Batak yang relatif memiliki nilai *litigious*, masih mengandalkan forum *runggu* adat yang intinya penyelesaian sengketa secara musyawarah dan kekeluargaan. Di Minangkabau, dikenal adanya lembaga hakim perdamaian yang secara umum berperan sebagai mediator dan konsiliator. Konsep pembuatan keputusan dalam pertemuan desa pada suku Jawa tidak didasarkan atas suara mayoritas, tetapi dibuat oleh keseluruhan yang hadir sebagai suatu kesatuan.

ADR mempunyai daya tarik khusus di Indonesia karena keserasiannya dengan sistem sosial-budaya tradisional berdasarkan musyawarah mufakat. Beberapa hal dibawah ini merupakan keuntungan yang sering muncul dalam ADR.<sup>26</sup>

1) Sifat kesukarelaan dalam proses

Para pihak percaya bahwa ADR memberikan jalan keluar yang potensial untuk menyelesaikan masalah dengan lebih baik bila dibandingkan dengan prosedur litigasi dan prosedur lainnya yang melibatkan para pembuat keputusan dari pihak ketiga. Secara umum, tidak seorang pun dipaksa untuk menggunakan prosedur-prosedur ADR.

2) Prosedur yang cepat

Karena prosedur ADR bersifat informal, pihak-pihak terlibat mampu untuk menegosiasikan syarat-syarat penggunaannya. Hal ini mencegah terjadinya penundaan dan mempercepat proses penyelesaian.

3) Keputusan nonyudisial

Wewenang untuk membuat keputusan tetap berada pada pihak-pihak yang terlibat atau tidak didelegasikan kepada pembuat keputusan dari pihak ketiga. Hal ini berarti bahwa pihak-pihak terlibat mempunyai lebih banyak kontrol terhadap hasil-hasil sengketa dan mampu meramalkan.

4) Kontrol terhadap kebutuhan organisasi

Prosedur ADR menempatkan keputusan di tangan orang yang mempunyai posisi tertentu (penting), baik untuk menafsirkan tujuan-tujuan jangka panjang dan jangka pendek dari organisasi yang terlibat maupun menafsirkan dampak-dampak positif dan negatif dari setiap pilihan penyelesaian masalah tertentu. Pihak ketiga dalam membuat keputusan yang mengikat suatu isu sering kali meminta bantuan seorang hakim, juri atau arbiter.

5) Prosedur rahasia

---

<sup>26</sup> Priyatna Abdurrasyid, *Op.cit.*, hal. 17.

Prosedur ADR memberikan jaminan kerahasiaan bagi para pihak dengan porsi yang sama. Pihak-pihak dapat menjajaki pilihan-pilihan sengketa yang potensial dan hak-hak mereka dalam mempresentasikan data untuk menyerang balik tetap dilindungi.

- 6) **Fleksibilitas dalam merancang syarat-syarat penyelesaian masalah**  
Prosedur APS memberikan fleksibilitas yang lebih besar bagi parameter-parameter isu yang sedang didiskusikan dan cakupan dari penyelesaian masalah. Di samping itu, memungkinkan pengembangan cara penyelesaian yang lebih komprehensif untuk membahas penyebab persengketaan. Prosedur ini dapat menghindari kendala prosedur yudisial yang sangat terbatas pada pembuatan keputusan pengadilan yang didasarkan pada titik sempit hukum, seperti apakah prosedur yang resmi sudah diikuti atau belum.
- 7) **Hemat waktu**  
Selama ini proses penyelesaian masalah sering mengalami keterlambatan yang cukup berarti dalam menunggu kepastian tanggal persidangan. Prosedur ADR menawarkan kesempatan yang lebih cepat untuk menyelesaikan sengketa tanpa harus menghabiskan waktu bertahun-tahun untuk melakukan litigasi. Dalam banyak hal, waktu adalah uang dan penundaan penyelesaian masalah memerlukan biaya yang sangat mahal. Penyelesaian sengketa yang dikembangkan melalui penggunaan prosedur ADR merupakan alternatif penyelesaian masalah yang tepat.
- 8) **Hemat Biaya**  
Besarnya biaya biasanya ditentukan oleh lamanya waktu yang dipergunakan. Pihak ketiga yang netral rata-rata memasang tarif yang lebih rendah untuk mengganti waktu mereka dibandingkan apabila membayar pengacara hukum.
- 9) **Pemeliharaan hubungan**  
ADR menghasilkan kesepakatan-kesepakatan yang dinegosiasikan dengan memperhatikan kebutuhan-kebutuhan pihak-pihak terlibat.

Dengan kata lain, ADR mampu mempertahankan hubungan-hubungan kerja yang sedang berjalan maupun untuk masa mendatang.

- 10) Tingginya kemungkinan untuk melaksanakan kesepakatan.

Dalam ADR, para pihak yang telah mencapai kesepakatan cenderung untuk memenuhi syarat-syarat atau isi kesepakatan yang telah ditentukan oleh pengambil keputusan (pihak ketiga). Faktor ini membantu para pihak yang terlibat untuk menghindari litigasi yang tidak efektif.

- 11) Kontrol dan lebih mudah memperkirakan hasil.

Pihak-pihak yang menegosiasikan sendiri penyelesaian sengketa mempunyai lebih banyak kontrol terhadap hasil-hasil penyelesaian sengketa. Cara penyelesaian melalui negosiasi atau mediasi lebih mudah memperkirakan keuntungan dan kerugian dibandingkan jika kasus tersebut diselesaikan melalui arbitrase atau di depan seorang hakim.

- 12) Keputusan bertahan sepanjang waktu.

Keputusan penyelesaian sengketa dengan prosedur ADR cenderung bertahan sepanjang waktu. Jika di kemudian hari persengketaan itu menimbulkan masalah, pihak-pihak terlibat lebih memanfaatkan bentuk pemecahan masalah yang kooperatif dibandingkan menerapkan pendekatan *adversial* atau pertentangan.

### III. Kritik umum terhadap Lembaga Peradilan

Kritik yang muncul terhadap peradilan bukan hanya gejala yang tumbuh di Indonesia, melainkan terjadi di seluruh dunia.<sup>27</sup> Di negara-negara industri maju, kritik yang dilontarkan masyarakat pencari keadilan, terutama dari kelompok ekonomi, jauh lebih gencar. Kalangan ekonomi Amerika menuduh bahwa hancurnya perekonomian nasional disebabkan oleh mahalnya biaya peradilan.

<sup>27</sup> Suyud Margono, *Op. cit.*, hal. 65

Kenyataan atas kritik yang menganggap bahwa mahal biaya berperkara ikut mempengaruhi kehidupan perekonomian bukan hanya terjadi di Amerika, melainkan terjadi di banyak negara. Kritik terpenting dari berbagai negara (wujud kritiknya hampir sama) terangkum dalam uraian sebagai berikut.

1. Penyelesaian sengketa “lambat”

- a. Penyelesaian perkara melalui proses litigasi pada umumnya lambat atau *waste of time*.
- b. Hal diatas (a) mengakibatkan proses pemeriksaan bersifat sangat formal (*formalistic*) dan sangat teknis (*technically*).
- c. Arus perkara makin deras sehingga peradilan dijejali dengan beban yang terlampau banyak (*overloaded*).

2. Biaya perkara “mahal”

Semua pihak menganggap biaya perkara sangat mahal, apalagi bila dikaitkan dengan lamanya penyelesaian. Makin lama penyelesaian mengakibatkan makin tinggi biaya yang harus dikeluarkan, seperti biaya resmi dan upah pengacara yang harus ditanggung. Melihat kenyataan biaya perkara yang mahal membuat orang berperkara di pengadilan menjadi lumpuh dan terkuras segala sumber daya, waktu, dan pikiran (*litigation paralyze people*)<sup>28</sup>

3. Peradilan tidak tanggap (*unresponsive*).

Kritik lain yang ditujukan kepada pengadilan adalah berupa kenyataan, pengalaman, dan pengamatan bahwa pengadilan kurang tanggap dan tidak responsif atau *unresponsive* dalam bentuk perilaku. Kritik tersebut antara lain sebagai berikut.

- a. Pengadilan kurang tanggap membela dan melindungi kepentingan umum serta sering mengabaikan perlindungan umum dan kebutuhan masyarakat.
- b. Pengadilan dianggap sering berlaku tidak adil atau *unfair*.

---

<sup>28</sup> Jack Etheridge dalam Peter Iovenheim *Meditate dont litigate* (New York: Mc. Graw Hill Publishing Comp. 1989), p. 23.

Kritik ini didasarkan atas alasan bahwa pengadilan dalam memberikan kesempatan serta keleluasaan pelayanan hanya kepada lembaga besar dan orang kaya.

4. Putusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah.

Berdasarkan kenyataan, putusan pengadilan tidak mampu memberikan penyelesaian yang memuaskan kepada para pihak. Putusan pengadilan tidak mampu memberi kedamaian dan ketentraman kepada pihak-pihak yang berperkara. Hal ini antara lain disebabkan oleh berbagai hal sebagai berikut.

- a. Salah satu pihak pasti menang dan pihak lain pasti kalah. (*win-lose*).
- b. Keadaan kalah menang dalam berperkara tidak pernah membawa kedamaian, tetapi menumbuhkan bibit dendam dan permusuhan serta kebencian.
- c. Putusan pengadilan membingungkan.
- d. Putusan pengadilan sering tidak memberi kepastian hukum (*uncertainty*) dan tidak bisa diprediksi (*unpredictable*).

5. Kemampuan para hakim bersifat "generalis"

Para hakim dianggap hanya memiliki pengetahuan yang sangat terbatas. Ilmu pengetahuan yang mereka miliki hanya di bidang hukum. Di luar itu, pengetahuan mereka hanya bersifat umum. Memperhatikan para hakim hanya manusia generalis, sangat mustahil mereka mampu menyelesaikan sengketa yang mengandung kompleksitas dalam berbagai bidang misalnya sengketa konstruksi. Sengketa tersebut berkaitan langsung dengan masalah teknologi konstruksi, akuntansi, perkreditan dan sebagainya.

Faktor utama penyebab hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pengadilan adalah sistem peradilan yang terlampau formal dan teknis. Sifat formal dan teknis pada sistem peradilan mengakibatkan penyelesaian sengketa terlunta-lunta sehingga membutuhkan waktu yang lama padahal masyarakat menghendaki penyelesaian yang cepat dan biaya murah.

#### IV. 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 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 pihak yang bersangkutan.<sup>29</sup>

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata mediasi diberi arti sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat.<sup>30</sup> Pengertian mediasi yang diberikan Kamus Besar Bahasa Indonesia mengandung tiga unsur penting. Pertama, mediasi merupakan proses penyelesaian perselisihan 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.

Penjelasan mediasi dari sisi kebahasaan (*etimologi*) lebih menekankan pada keberadaan pihak ketiga yang menjembatani para pihak 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 di ‘tengah dan netral’ antara para pihak yang bersengketa, dan mengupayakan menemukan sejumlah kesepakatan sehingga mencapai hasil yang memuaskan para pihak yang bersengketa.

Dalam mediasi, penyelesaian perselisihan atau sengketa lebih banyak muncul dari keinginan dan inisiatif para pihak, sehingga mediator

<sup>29</sup> Syahril Abbas, *Op. cit.*, hal. 2

<sup>30</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988) hal. 569.

berperan membantu mereka mencapai kesepakatan-kesepakatan. Dalam membantu pihak yang bersengketa, mediator bersifat imparial atau tidak memihak. Kedudukan mediator seperti ini amat penting, karena akan menumbuhkan kepercayaan yang memudahkan mediator melakukan kegiatan mediasi. Kedudukan mediator yang tidak netral, tidak hanya menyulitkan kegiatan mediasi tetapi dapat membawa kegagalan.<sup>31</sup>

Dalam mediasi, seorang mediator berperan membantu para pihak yang bersengketa dengan melakukan identifikasi persoalan yang dipersengketakan, mengembangkan pilihan, dan mempertimbangkan alternatif yang dapat ditawarkan kepada para pihak untuk mencapai kesepakatan. Mediator dalam menjalankan perannya hanya memiliki kewenangan untuk memberikan saran atau menentukan proses mediasi dalam mengupayakan penyelesaian sengketa, mediator tidak memiliki kewenangan dan peran menentukan dalam kaitannya dengan isi persengketaan, ia hanya menjaga bagaimana proses mediasi dapat berjalan, sehingga menghasilkan kesepakatan (*agreement*) dari para pihak. *Agreement* dapat dicapai bila mediator mampu menjalankan mediasi<sup>32</sup> di antara para pihak yang bersengketa.

### **Ruang Lingkup Mediasi**

Konflik atau sengketa yang terjadi antara manusia cukup luas dimensi dan ruang lingkungannya. Konflik dan persengketaan dapat saja terjadi dalam wilayah publik maupun wilayah privat. Konflik dalam wilayah publik berkaitan dengan kepentingan umum, dimana negara berkepentingan untuk mempertahankan kepentingan umum tersebut. Dalam kasus pidana pelaku kejahatan atau pelanggaran tidak dapat melakukan tawar-menawar dengan negara sebagai penjelma dan penjaga kepentingan umum. Lain halnya dengan hukum privat dimana titik berat kepentingan terletak pada kepentingan perseorangan (pribadi). Dimensi privat cukup luas cakupannya yang meliputi hukum keluarga, hukum

---

<sup>31</sup> Syahril Abbas, *Ibid.*, hal.7.

<sup>32</sup> Cara untuk mencari penyelesaian masalah melalui diskusi (musyawarah) secara langsung, antara pihak-pihak yang bersengketa yang hasilnya diterima oleh para pihak tersebut.

kewarisan, hukum kekayaan, hukum perjanjian (kontrak), bisnis, dan lain-lain. Dalam dimensi hukum privat atau perdata, para pihak yang bersengketa dapat melakukan penyelesaian sengketa melalui jalur hukum di pengadilan ataupun di luar pengadilan. Hal ini sangat dimungkinkan karena hukum privat/ perdata, titik berat kepentingan terletak pada para pihak yang bersengketa, bukan negara atau kepentingan umum. Oleh karena itu tawar-menawar dan pembayaran sejumlah kompensasi untuk menyelesaikan sengketa dapat terjadi dalam dimensi ini

Mediasi sebagai salah satu bentuk penyelesaian sengketa memiliki ruang lingkup utama berupa wilayah privat/ perdata. Berbagai jenis sengketa perdata dapat diselesaikan melalui jalur mediasi. Penyelesaian melalui jalur mediasi dapat ditempuh di pengadilan maupun di luar pengadilan.

Dalam perundang-undangan Indonesia ditegaskan ruang lingkup sengketa yang dapat dijalankan melalui kegiatan mediasi. Dalam Undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan menyampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri (Pasal 6).

Dalam proses mediasi, mediator bersikap tidak memihak dan menjadi penghubung yang netral yang membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa di antara mereka, dengan membuat perjanjian perdamaian dan melaksanakan perjanjian yang mengikat para pihak secara hukum; Mediator menggunakan beberapa teknik untuk membantu para pihak dalam mencari keinginan tersembunyi dari para pihak, mengembangkan solusi dengan kreatif dan bernegosiasi solusi yang menguntungkan dan memuaskan bagi para pihak. Mediator tidak mengatur para pihak, tetapi lebih memfasilitasi komunikasi, membantu para pihak untuk menemukan solusi yang terbaik. Tugas mediator antara lain adalah :

- a. Untuk menentukan apakah dimungkinkan bagi suatu kasus untuk diselesaikan melalui mediasi atau apakah para pihak yang bersengketa dapat berpartisipasi dalam menyelesaikan sengketa.
- b. Menjelaskan proses mediasi dan tugas mediator.
- c. Membantu para pihak dalam bertukar informasi dan
- d. Membantu para pihak dalam menentukan dan merencanakan perjanjian perdamaian.

Mediasi adalah salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang semakin umum diberbagai bidang. Pihak yang bersengketa menggunakan fasilitas mediasi dalam berbagai sengketa, antara lain perdagangan, hukum, diplomatik, perburuhan, lingkungan, hak atas tanah, hak atas tanah adat, hubungan industrial, sektor bisnis, hukum keluarga dan lain-lain, dimana mediasi dapat menyelesaikan konflik dan membantu menemukan solusi tanpa menggunakan proses litigasi dan proses peradilan yang formal

#### **V. Mediasi dalam Hukum Nasional.**

Penyelesaian konflik(sengketa) secara damai telah dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat Indonesia berabad-abad yang lalu. Masyarakat mengupayakan penyelesaian sengketa mereka secara cepat dengan tetap menjunjung tinggi nilai kebersamaan dan tidak merampas atau menekan kebebasan individual. Masyarakat Indonesia, sebagaimana masyarakat lainnya di dunia, merasakan bahwa konflik atau sengketa yang muncul dalam masyarakat tidak boleh dibiarkan terus-menerus, tetapi harus diupayakan jalan penyelesaiannya. Dampak dari konflik tidak hanya memperburuk hubungan antar para pihak, tetapi juga dapat mengganggu keharmonisan sosial dalam masyarakat.

Penyelesaian konflik atau sengketa dalam masyarakat mengacu pada prinsip "kebebasan" yang menguntungkan kedua belah pihak. Para pihak dapat menawarkan opsi penyelesaian sengketa dengan perantara tokoh masyarakat. Para pihak tidak terpaku pada upaya pembuktian benar atau salah dalam sengketa yang mereka hadapi, tetapi mereka cenderung

memikirkan penyelesaian untuk masa depan, dengan mengakomodasi kepentingan-kepentingan mereka secara berimbang.

Berikut ini dikemukakan sejumlah peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar yuridis bagi penerapan mediasi di pengadilan dan khususnya mediasi di luar pengadilan. Mediasi dengan landasan musyawarah menuju kesepakatan damai mendapat pengaturan tersendiri dalam sejumlah produk hukum Hindia Belanda maupun dalam produk hukum setelah Indonesia merdeka sampai hari ini.

Pada masa kolonial Belanda pengaturan penyelesaian sengketa melalui upaya damai lebih banyak ditujukan pada proses damai di lingkungan peradilan, sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan, kolonial Belanda lebih cenderung memberikan kesempatan kepada hukum adat. Belanda meyakini bahwa hukum adat mampu menyelesaikan sengketa kaum pribumi secara damai, tanpa memerlukan intervensi pihak penguasa Kolonial Belanda. Hukum adat adalah hukum yang paling hidup (*living law*) dan keberadaannya menyatu dengan masyarakat pribumi. Masyarakat Indonesia (pribumi) tidak dapat dilepaskan dari kehidupan adat mereka termasuk dalam penyelesaian kasus hukum.

Pada masa itu lembaga peradilan diberikan kesempatan untuk mendamaikan para pihak yang bersengketa. Kewenangan mendamaikan hanya sebatas kasus-kasus keluarga dan perdata pada umumnya seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan berbagai aktivitas bisnis lainnya.<sup>33</sup> Dalam Pasal 130 HIR (*Het Herziene Indonesich Reglement, Staatsblad 1941:44*), atau Pasal 154 R.Bg (*Rechtsreglement Buitengewesten, Staatsblad, 1927: 227*) atau Pasal 31 Rv (*Reglement op de Rechtsvordering, Staatsblad 1874:52*), disebutkan bahwa hakim atau majelis hakim akan mengusahakan perdamaian sebelum perkara mereka diputuskan. Ketentuan dalam pasal tersebut menggambarkan bahwa penyelesaian sengketa melalui jalur damai merupakan bagian dari penyelesaian sengketa di pengadilan.

---

<sup>33</sup> R. Tresna, *Komentor HIR*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), hal. 298.

Peraturan perundang-undangan pada masa Belanda juga mengatur penyelesaian sengketa melalui upaya damai di luar pengadilan. Upaya tersebut dikenal dengan arbitrase. Ketentuan mengenai hal ini diatur dalam Pasal 615-651 Rv, atau Pasal 337 HIR atau Pasal 154 R.Bg. ketentuan dari pasal-pasal ini antara lain berbunyi : Jika orang bangsa bumiputra dan orang Timur Asing hendak menyuruh memutuskan perselisihannya oleh juru pemisah, maka dalam hal itu mereka wajib menurut peraturan mengadili perkara bagi bangsa Eropa.<sup>34</sup> Pada dasarnya pasal 377 HIR memberikan peluang bagi para pihak yang bersengketa untuk meminta bantuan atau jasa baik dari pihak ketiga guna menyelesaikan perselisihan mereka. Pihak ketiga dikenal dengan *scheidsgerecht* atau pengadilan wasit. Hakim pengadilan dapat memberikan pengesahan atau menolak memberikan pengesahan jika ditemukan kesalahan formil menurut undang-undang dapat membatalkan keputusan yang dibuat oleh *scheidsgerecht* atau pengadilan wasit.

Pada masa setelah kemerdekaan sampai sekarang,

Dalam peradilan di Indonesia, proses penyelesaian perkara/ sengketa menganut asas sederhana, cepat dan biaya ringan. Asas ini berlaku pada lembaga pemegang kekuasaan kehakiman yang terdiri atas Mahkamah Agung dan badan-badan peradilan dibawahnya. Namun pada kenyataannya asas ini mengalami kendala dalam praktik peradilan, karena banyaknya perkara yang masuk, terbatasnya tenaga hakim dan minimnya dukungan fasilitas bagi lembaga peradilan terutama peradilan tingkat pertama yang wilayah hukumnya meliputi kabupaten/ kota. Penumpukkan tidak hanya terjadi pada tingkat pertama dan banding, tetapi juga pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung. Akibat tersendatnya perwujudan asas ini telah mengakibatkan pencari keadilan kesulitan mengakses keadilan (*access to justice*) guna mendapatkan hak-hak secara tepat.

Terhadap keadaan tersebut, sebenarnya Indonesia memiliki aturan hukum yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa secara cepat

---

<sup>34</sup> R. Tresna, *Ibid.*, hal. 295.

baik di lingkungan peradilan maupun di luar peradilan. Di lingkungan peradilan dapat ditempuh jalur damai melalui mediasi, dimana hakim terlibat untuk mendamaikan para pihak yang bersengketa. Di luar pengadilan dapat ditempuh jalur arbitrase, mediasi, negosiasi atau fasilitasi sebagai bentuk alternatif penyelesaian sengketa. Namun ketentuan-ketentuan yang ada tidak menegaskan secara konkret mediasi sebagai salah satu bentuk penyelesaian sengketa, baik di pengadilan maupun di luar pengadilan.

Ketentuan mengenai mediasi baru ditemukan dalam Undang-undang nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2000 tentang Lembaga Penyedia Jasa Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup di Luar Pengadilan dan Peraturan Mahkamah Agung nomor 02 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Undang-undang nomor 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 sama-sama menguntungkan (*win-win solution*), dan berbeda dengan penyelesaian sengketa di pengadilan di mana prinsip yang dianut menang-kalah. Undang-undang ini memberikan dorongan kepada para pihak bersengketa agar menunjukkan itikad baik, karena tanpa itikad baik apapun yang diputuskan di luar pengadilan tidak akan dapat dilaksanakan.

Undang-undang nomor 30 tahun 1999 mengatur dua hal utama yaitu arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa. Hal itu menegaskan bahwa sengketa yang dapat diselesaikan melalui jalur arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa adalah sengketa perdata dan bukan sengketa yang termasuk dalam hukum publik.

Posisi mediasi sebagai salah satu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan dalam Undang-undang nomor 30 tahun 1999 ini berada dibawah payung alternatif penyelesaian sengketa. Alternatif penyelesaian sengketa terdiri atas sejumlah cara penyelesaian sengketa di luar

pengadilan berupa konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan penilai ahli.

## **VI. Mediasi di Luar Lembaga Pengadilan.**

Undang-undang nomor 30 Tahun 1999 dan Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2000 merupakan landasan yuridis bagi penyelenggaraan mediasi di luar pengadilan.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi dalam undang-undang ini mengatur pelaksanaan mediasi, terutama mengenai jangka waktu pelaksanaan mediasi dan mediator yang memfasilitasi jalannya mediasi tersebut.

Dalam undang-undang ini diatur bahwa sebagai tahap pertama penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan diantara para pihak yang bersengketa tanpa melibatkan pihak ketiga. Namun jika kesepakatan tidak tercapai maka para pihak dapat menunjuk seorang atau lebih mediator, dan paling lambat 7 (tujuh) hari setelahnya mediasi harus sudah dilaksanakan. Kemudian dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, kesepakatan diantara para pihak harus tercapai, dituangkan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh para pihak yang berkaitan. Setelah terjadi kesepakatan, maka kesepakatan tersebut haruslah di daftarkan ke Pengadilan Negeri setempat.

Sehingga penyelesaian sengketa melalui mediasi di luar pengadilan bukan berarti mediasi tidak ada kaitan sama sekali dengan pengadilan. Mediasi tetap memiliki keterkaitan dengan pengadilan terutama menyangkut hasil kesepakatan para pihak yang dalam mediasi yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis di atas kertas bermaterai, yang ditandatangani para pihak dan mediator. Menurut undang-undang ini, diatur bahwa dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal ditandatanganinya kesepakatan tersebut, lembar asli atau salinan autentik kesepakatan diserahkan atau didaftarkan oleh mediator atau pihak ketiga lainnya, atau salah satu pihak, atau para pihak yang besengketa kepada Panitera Pengadilan Negeri.

### **BAB III**

#### **Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional**

##### **A. Dasar-dasar dan Landasan Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah.**

Sengketa tanah telah menjadi permasalahan yang besar dan penting pada negara berkembang, terutama di negara Indonesia yang dikenal dengan luas wilayahnya dan dengan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Dari hal tersebut diatas maka bukan suatu hal yang mustahil, terbuka kemungkinan timbulnya perselisihan/ persengketaan hak baik materil maupun secara formal.

Tanah merupakan perekat Negara Kesatuan Republik Indonesia sehingga perlu diatur dan dikelola secara nasional untuk menjaga keberlanjutan sistem kehidupan berbangsa dan bernegara. Pengelolaan yang dalam hal ini termasuk juga untuk menyelesaikan masalah, sengketa, dan konflik pertanahan yang timbul.

Sesuai dengan maksud dan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya mengenai usaha-usaha meletakkan dasar-dasar dalam rangka mengadakan kepastian hukum atas tanah sebagaimana diatur dalam pasal 19, 23, 32, dan 38 yang menghendaki agar pemerintah menyelenggarakan Pendaftaran Tanah yang bersifat Rechts Cadaster dengan asas bahwa penguasaan saja terhadap suatu bidang tanah belum merupakan jaminan bahwa orang tersebut berhak atas tanahnya.

Sebagaimana diketahui Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang nomor 5 Tahun 1960) dalam Pasal 2 mengenai hak menguasai Negara atas Tanah telah diuraikan bahwa kewenangan-kewenangan dari negara tersebut adalah berupa:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dari kewenangan tersebut walaupun secara tegas-tegas tidak diatur, akan tetapi wewenang untuk memberikan sesuatu hak atas tanah adalah kewenangan negara yang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan hal tersebut maka wewenang pemberian hak tersebut dilakukan oleh pemerintah (Badan Pertanahan Nasional), sehingga setiap perselisihan maupun persengketaan hak atas tanah merupakan pula sebagian dari tugas pemerintah didalam fungsi administrasi.<sup>35</sup>

Di bidang pertanahan, belum ada suatu peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit memberikan dasar hukum penerapan ADR. Namun demikian hal ini tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak menumbuhkembangkan lembaga ADR di bidang pertanahan berdasarkan dua alasan, yakni pertama, di dalam setiap sengketa perdata yang diajukan di Pengadilan, hakim selalu mengusulkan untuk penyelesaian secara damai oleh para pihak (130 HIR). Kedua, secara eksplisit cara penyelesaian masalah berkenaan dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah diupayakan melalui musyawarah.

Di tahun 1999, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Pertanahan, guna menangani dan menyelesaikan sengketa tanah yang muncul, agar penanganannya dapat dilaksanakan secara terkoordinasi antar unit kerja di lingkungan Kantor Badan Pertanahan Nasional dan instansi lain.

Dengan berjalannya waktu, penyelesaian sengketa melalui ADR secara implisit dimuat dalam Perpres no. 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam struktur organisasi BPN dibentuk satu kedeputian yakni Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan sebagai unsur pelaksana sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan. Deputi ini mempunyai tugas merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan.

---

<sup>35</sup> Rusmadi Murad, *Op. cit.*, hal. 14.

Deputi ini berfungsi untuk melaksanakan perumusan kebijakan teknis, pengkajian dan pemetaan berbagai masalah sengketa dan konflik secara sistematis; penanganan masalah secara hukum maupun non hukum; pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dll; pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan yang berkaitan dengan pertanahan; penyiapan pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/ atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>36</sup>

Pembentukan kedeputian tersebut menyiratkan dua hal. Pertama bahwa penyelesaian berbagai konflik dan sengketa pertanahan itu sudah merupakan hal yang mendesak sehingga diupayakan membentuk kedeputian untuk penanganannya. Kedua, terdapat keyakinan bahwa tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan.<sup>37</sup>

Selain itu BPN telah pula menerbitkan Petunjuk Teknis Penanganan masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007.<sup>38</sup> Yang mengatur mengenai Mekanisme Pelaksanaan Mediasi sebagai pedoman bagi mediator yang ditunjuk oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam menangani proses mediasi. Petunjuk Teknis ini bertujuan agar terdapat keseragaman, kesatuan pemahaman dan ataupun standarisasi bagi mediator yang ditunjuk dalam proses mediasi.

Dari hal-hal tersebut diatas, maka penyelesaian sengketa hukum yang merupakan sebagian dari tugas-tugas yang harus dipikul Badan Pertanahan Nasional, kedeputian bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dan bukan hanya sekedar kewajiban melainkan sudah merupakan kebutuhan teknis bagi aparatnya yang memerlukan penanganan secara sungguh-sungguh melalui cara-cara, prosedur dan pola yang konsisten

---

<sup>36</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Badan Pertanahan Nasional*, PP Nomor 10 Tahun 2006, pasal 21-23.

<sup>37</sup> Maria S. W. Sumardjono, *Op. cit.* hal. 7.

<sup>38</sup> *Ibid.*

## B. Asas-asas dalam Penyelesaian Sengketa

Asas-asas yang harus diperhatikan dalam menyelesaikan sengketa tanah khususnya adalah asas penguasaan dan pemilikan tanah.

Asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan dan pemilikan tanah dan perlindungan yang diberikan oleh Hukum Tanah Nasional kita kepada para pemegang hak atas tanah, sebagai hukumnya suatu “negara yang berdasar atas hukum”, seperti yang ditegaskan dalam penjelasan undang-undang dasar 1945 adalah:<sup>39</sup>

- a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional kita;
- b. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya, tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana (Undnag-undang nomor 51/Prp tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang berhak atau Kuasanya);
- c. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, dilindungi oleh Hukum terhadap gangguan oleh siapapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa/ pemerintah sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya.
- d. Bahwa oleh Hukum disediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan hukum yang ada:
  1. Gangguan oleh sesama anggota masyarakat: gugatan perdata melalui Pengadilan Umum atau meminta perlindungan Bupati/ Walikota sebagai yang diatur oleh UU No. 51/ Prp/ 1960 di atas.
  2. Gangguan oleh penguasa : gugatan melalui Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara.
- e. Bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang, haruslah melalui

---

<sup>39</sup> Arie S Hutagalung, *op. cit.* hal. 377-378.

musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama. Baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya;

- f. Bahwa sehubungan dengan apa yang tersebut diatas, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya;
- g. Bahwa dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum, yang tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, dapat dilakukan pengambilannya secara paksa. Dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya.
- h. Bahwa dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pihak yang empunya tanah berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian;
- i. Bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut haruslah sedemikian rupa hingga bekas yang empunya tanah tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun pada tingkat ekonominya.

### **C. Tahapan Mediasi**

Dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi dijelaskan bahwa mekanisme mediasi adalah sebagai berikut :

#### **Tahap Pra Mediasi**

- I. 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, misalnya melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan, kepentingan ahli waris lain, melanggar hakekat pemberi haknya (berkaitan dengan tanah redistribusi)
- e. Menentukan waktu dan tempat mediasi.

Dalam tahap ini, pihak BPN baik di tingkat kabupaten, kotamadya ataupun propinsi, memperoleh pengaduan dari masyarakat mengenai adanya suatu sengketa yang terjadi. Kemudian berdasarkan pengaduan/ permohonan penyelesaian sengketa yang diterima, pihak BPN menganalisa masalah yang diajukan, melihat kemungkinan apakah terhadap permasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan proses mediasi.

Jika sengketa yang terjadi diduga dapat diselesaikan dengan mediasi, maka pihak BPN membentuk suatu tim penanganan sengketa secara tentatif. Hal ini tidak selalu wajib dilakukan; jika keadaan memungkinkan, maka pejabat struktural di lingkungan Kantor Pertanahan tersebut dapat menyelenggarakan prosedur mediasi

Tim atau pejabat struktural yang ditunjuk kemudian menyiapkan bahan dan prosedur untuk melaksanakan proses mediasi sesuai dengan keadaan sengketa, sehingga mediator dalam melaksanakan tugasnya dapat menguasai substansi masalah, serta

meluruskan persoalan, memberikan saran, bahkan mengingatkan para pihak yang bersengketa jika kesepakatan yang dikehendaki para pihak cenderung melanggar peraturan pertanahan yang ada. Dalam hal ini mediator harus bersifat netral dan kooperatif terhadap kedua belah pihak.

## II. 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.

Setelah dibentuk tim penanganan sengketa maka pihak kantor Pertanahan membuat undangan untuk disampaikan kepada para pihak yang terkait dengan sengketa, untuk mempertemukan pihak-pihak tersebut dengan mediator pada waktu dan tempat tertentu.

Dalam pelaksanaan proses mediasi, posisi tempat duduk antara para pihak dengan mediator dibentuk sedemikian rupa sehingga membentuk lingkaran atau "U seat"; hal ini bertujuan untuk memberikan suasana yang hangat dan kekeluargaan sehingga dalam proses mediasi, para pihak merasa dihargai, dan bersikap terbuka dalam mengemukakan dan menyelesaikan sengketa yang ada.

## Tahap Mediasi

### III. Kegiatan Mediasi :

Tahap ini sudah memasuki tahap mediasi, dimana para pihak dan mediator dipertemukan dalam suatu waktu dan tempat tertentu yang telah disepakati, dan mediator menjalankan fungsinya sebagai mediator yang memfasilitasi para pihak untuk bernegosiasi untuk menyelesaikan sengketa diantara mereka.

Dalam tahap ini, mediator berfungsi :

- 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
  - 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:
  - a. apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan mediator.
  - b. aturan tata tertib diskusi dan negosiasi
  - c. pemanfaatan dari kaukus
  - d. pemberian waktu untuk berpikir, dsb.
  - e. perumusan aturan tersebut mungkin akan mengundang perdebatan yang panjang, namun bagi mediator yang sudah terbiasa melakukan tugasnya tidak sulit mengatasinya.

#### IV. Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda Musyawarah:

- a) Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya agar proses negosiasi selalu terfokus pada persoalan (isu) tersebut. Disini dapat terjadi kesalahpahaman baik mengenai permasalahannya, pengertian yang terkait dengan sengketa atau hal yang terkait dengan pengertian status tanah negara dan individualisasi. Perlu upaya/ kesepakatan untuk menyamakan pemahaman mengenai berbagai hal. mediator/ Badan Pertanahan Republik Indonesia harus memberi koreksi jika pengertian-pengertian persoalan yang disepakati tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesesatan.
- b) Menetapkan agenda musyawarah (setting agenda)
  - 1) Setelah persoalan yang dapat menimbulkan mis interpretasi diatasi, kemudian ditentukan agenda yang perlu dibahas ( setelah diketahui persoalan yang melingkupi sengketa)

- 2) Agenda musyawarah bermaksud agar proses musyawarah, diskusi, negosiasi dapat terarah dan tidak melebar/ keluar dari fokus persoalan mediator harus menjaga momen pembicaraan sehingga tidak terpancing atau terbawa/ larut oleh pembicaraan para pihak.
- 3) Mediator menyusun acara/ agenda diskusi yang mencakup substansi permasalahan, alokasi waktu, jadwal pertemuan berikutnya yang perlu memperoleh persetujuan para pihak.

V. 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.

VI. 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 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 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.

Dalam tahap ini para pihak mengemukakan keinginannya, kemudian dilakukan generalisasi alternatif yang mengakomodasi keinginan para pihak tersebut. Tahap ini dapat berjalan lancar ataupun sangat sulit. Para pihak dapat bertahan dengan keinginannya masing-masing dan tidak mau bernegosiasi. Dalam tahap ini peran mediator sangat dibutuhkan untuk memperingatkan para pihak mengenai tujuan dari dilaksanakannya mediasi. Selain itu mediator, dengan pengetahuannya sebagai pegawai Kantor Pertanahan, juga dapat memberi saran atau masukan mengenai opsi-opsi yang dipilih oleh para pihak agar tidak melanggar peraturan di bidang Pertanahan.

#### VII. 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.

Dalam tahap ini masing-masing pihak yang telah mengemukakan keinginan-keinginan mereka dan menawarkan keinginan dari pihak yang satu kepada pihak lain, membuat beberapa opsi penyelesaian masalah berdasarkan keinginan kedua belah pihak. Mediator dalam hal ini harus bersikap netral dan tidak memihak, dan menekankan kepada para pihak bahwa mediasi ini bertujuan untuk menyelesaikan sengketa dengan cepat dan dengan tujuan *win-win-solution*.

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

Tahap ini merupakan tahap akhir dalam menegaskan keinginan dari masing-masing pihak, mediator memastikan bahwa para pihak benar-benar menginginkan apa yang disepakati untuk menyelesaikan sengketa tanah ini. Sehingga pada pelaksanaannya nanti, para pihak melaksanakannya dengan sukarela.

#### IX. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa:

- a) Dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau agreement/ perjanjian
- 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) 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.

Agar mempunyai kekuatan mengikat berita acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

#### Tahap Paska Mediasi

Perjanjian penyelesaian sengketa yang telah ditandatangani oleh para pihak dan mediator ini kemudian dijadikan dasar untuk melakukan legalisasi aset ataupun pelayanan pertanahan lainnya oleh pihak yang

bersangkutan di Kantor Pertanahan setempat sehingga para pihak yang berhak atas bidang tanah yang disengketakan akan memperoleh haknya dan kepemilikan pihak tersebut didukung dengan dibuatnya sertipikat.<sup>40</sup> Proses legalisasi aset ataupun pelayanan pertanahan lainnya dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan setempat berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan, yang kemudian akan ditindaklanjuti oleh pihak Badan Pertanahan Nasional sebagaimana pelayanan pertanahan yang dilakukan seperti biasa.

Dalam petunjuk teknis nomor 5/ JUKNIS/ D.V/ 2007 tidak diatur mengenai pendaftaran perjanjian mediasi tersebut ke Pengadilan Negeri setempat sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pada mediasi sengketa tanah yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, setiap kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Penyelesaian Sengketa (Perdamaian), dapat segera ditindaklanjuti oleh para pihak dengan mengajukan permohonan pelayanan pertanahan ke kantor Pertanahan setempat.

Dengan demikian para pihak yang bersengketa menyelesaikan sengketa tanah diantara mereka di luar pengadilan dan sama sekali tidak berhubungan dengan Pengadilan, dan tetap akan memperoleh apa yang menjadi hak masing-masing pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Dengan legalisasi aset para pihak oleh Kantor Pertanahan setempat, maka mereka akan memiliki sertipikat atas aset mereka, dan mempunyai alat bukti yang kuat yang dapat dipertahankan terhadap pihak lain selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

#### **D. Analisa Kasus Penyelesaian Sengketa Tanah dengan Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Jambi.**

Berdasarkan Laporan Penyelesaian Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi tahun 2009 terdapat 24 kasus mengenai sengketa, konflik dan perkara yang ditangani oleh Kantor

---

<sup>40</sup> Wawancara dengan Dopang Tambunan di Jakarta tanggal 16 Mei 2010.

Kotamadya Jambi. Dari jumlah tersebut, 6 kasus diantaranya selesai melalui mediasi dan sampai saat penelitian ini dilakukan, masih ada 4 kasus yang masih dalam tahap mediasi. Berdasarkan fakta tersebut, dapat dilihat bahwa sedikitnya ada 25% kasus dari total kasus yang ada dalam tahun 2009 ini diselesaikan melalui mediasi.

Selain kasus yang masih dalam tahap mediasi dan telah selesai melalui mediasi, kasus-kasus lain sisanya diselesaikan melalui proses penyelesaian antara lain pada tahap proses penelitian (4 kasus), dalam proses pengadilan (5 kasus), sudah inkraht (4 kasus) dan lain-lain.

Kasus-kasus yang dalam tahapan mediasi ataupun telah diselesaikan melalui mediasi pada tahun 2009 di Kotamadya Jambi diantaranya adalah sengketa tanah mengenai penguasaan dan pemilikan tanah, batas/ letak bidang tanah, penetapan hak dan pendaftaran tanah.

Berdasarkan laporan tersebut, diketahui bahwa pihak dalam sengketa tersebut adalah antara perorangan dengan perorangan.

Berikut ini akan dibahas dua kasus sengketa tanah yang telah berhasil diselesaikan dengan mediasi.

**a. Mediasi terhadap Sengketa Tanah antara Djauhary SY dengan Ansori MS yang terletak di Kelurahan TL Bakung, Kota Jambi.**

Kasus Posisi:

Abdurachman Haji Saman mempunyai hutang pada Sanin dengan syarat bahwa hutang tersebut dibayar dengan sebuah sertipikat bidang tanah yang terdaftar sebagai M.7441/ Talang Bakung kepada Sanin

Di lain pihak, Sanin meminjam uang kepada Ruslan TB dengan menjadikan tanah yang dijanjikan Abdurachman Haji Saman sebagai jaminan pelunasan utangnya. Sehingga jika Sanin tidak membayar hutangnya pada waktu yang telah disepakati bersama, maka tanah tersebut akan menjadi milik Ruslan TB.

Kemudian, pada Tahun 1996 Ruslan TB menjual sebagian tanah yang merupakan jaminan pelunasan utang Sanin tersebut kepada Djauhari SY, SH seluas 1000 m<sup>2</sup> secara dibawah tangan dengan kuitansi pembayaran.

Kemudian pada tahun 2006 telah terjadi pembayaran pembelian sebidang tanah seluas 2000 m<sup>2</sup>. Pembayaran dilakukan oleh Ansori MS dan diterima oleh Ruslan TB.

Dalam perkembangannya, dilakukan pengukuran ulang yang akhirnya menimbulkan fakta baru bahwa luas tanah milik Ruslan TB tersebut adalah seluas 1756m<sup>2</sup>. Dalam hal ini terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah antara Djauhari SY dan Ansori MS.

Analisa permasalahan:

Dalam kasus ini, Ansori MS dan Djauhari SY merasa berhak memiliki sebidang tanah yang sama yang dibeli melalui Ruslan TB.

#### Proses Mediasi

1. Mediasi terhadap sengketa kepemilikan atas sebagian bidang tanah dengan sertipikat hak milik nomor 7441/ Talang Bakung ini diawali dengan pengaduan saudara Djauhari SY kepada Kantor Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 17 Maret 2009
2. Pihak Kantor Pertanahan kemudian menindaklanjuti surat Djauhari SY dengan mengirimkan undangan kepada para pihak yang terkait dengan sengketa tersebut pada tanggal 15 April 2009.
3. Kemudian mediasi dilaksanakan pada tanggal 16 April 2009 yang bertempat di kantor Pertanahan Kota Jambi.
4. Mediasi dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi.
5. Peserta Mediasi sesuai dengan daftar hadir:
  - a. Nama : Ir. Alim Bastian  
NIP/Pangkat : 19660727 199303 1 004/ Pembina Muda (IVa),  
Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi
  - b. Nama : Wala Yuli Anasri  
NIP/ Pangkat : 19610727 198303 1 004/ Penata (III.c)  
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Konflik Sengketa dan Perkara.
  - c. Nama : Kurniyawati SH

NIP/Pangkat : 19721024 199603 2 001/ Penata Muda TK I  
(III.b)

Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan

d. Nama : Bunyamin, SH

NIP/Pangkat : 19640429 198303 1 003/ Penata Muda TK. I  
(III.b)

Jabatan : Kepala Sub Seksi Konflik Sengketa Pertanahan.

e. Nama : Djauhari SY

Pekerjaan : Pensiunan Polisi.

Alamat : Kel. Talang Bakung Kec. Jambi Selatan Kota  
Jambi

f. Nama : Ansori MS

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : RT 14 Kel. Pakuan Baru Kec. Jambi Selatan Kota  
Jambi.

6. Mediasi dilaksanakan pada pukul 14.00 Waktu Indonesia Barat dan berlangsung selama 2 (dua) jam dan telah menghasilkan keputusan bahwa kedua belah pihak sepakat tentang:  
Sebidang tanah sertipikat hak milik nomor 7441/ Talang Bakung tetap menjadi milik Ansori MS dengan kompensasi bahwa pihak Djauhari SY, SH diberi uang sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
7. Terhadap keputusan ini, dibuatlah Perjanjian Penyelesaian Sengketa Perdamaian, yang terdiri dari 4 pasal.

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan, dinyatakan bahwa mediasi ini telah dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur dalam Petunjuk Teknis nomor 5/ JUKNIS/ D.V/ 2007.

Proses mediasi diawali dengan adanya surat dari satu pihak yang merasa tanah yang dimilikinya ada dalam keadaan sengketa.

Kemudian berdasarkan surat pengaduan tersebut pihak Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi, mempelajari kasus dan mencari tahu pokok

dan duduk permasalahan. Setelah itu tim penanganan sengketa dibentuk dan tim menentukan waktu dan tempat mediasi.

Para pihak diundang untuk mengadiri proses mediasi.

Dalam prosesnya, terdapat negosiasi diantara kedua belah pihak sehingga tercapai suatu kesepakatan antara kedua belah pihak. Dalam kesepakatan tersebut tercantum segala hak dan kewajiban para pihak dan telah terlaksana dengan baik.<sup>41</sup>

Kemudian berdasarkan Perjanjian Penyelesaian Sengketa (Perdamaian), pihak Ansori MS dapat mengajukan permohonan balik nama terhadap sertipikat Hak Milik no 7441/ Talang Bakung di Kantor Pertanahan Kota Jambi. Biaya untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan juga termasuk dalam hal-hal yang disepakati dalam perjanjian mediasi ini.

Perjanjian Penyelesaian Sengketa tersebut oleh pihak Badan Pertanahan Nasional merupakan dasar dilakukannya balik nama terhadap sertipikat yang bersangkutan. Dengan demikian berdasarkan perjanjian penyelesaian sengketa tersebut, dapat dilakukan balik nama sertipikat, sehingga pihak Ansori MS menguasai tanah tersebut dengan alas hak yang sah yang dapat dipertahankan terhadap pihak lain.

Mediasi terhadap sengketa tanah yang melibatkan dua pihak dengan permasalahan yang tidak terlalu rumit, serta ditambah dengan kemauan kedua belah pihak untuk menyelesaikan permasalahan diantara mereka, sangat efisien sehingga dapat menghemat waktu dan biaya. Hal ini berlaku bagi para pihak, dan tentu saja juga pihak badan pertanahan nasional

**b. Mediasi terhadap Sengketa Tanah antara B. Lature dengan Syafruddia dan Rasman yang terletak di Kelurahan The Hok, Kota Jambi.**

Kasus Posisi:

Permasalahan berawal dari permohonan pengukuran ulang terhadap bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik nomor 2085/ The Hok yang diajukan oleh B.Lature ke Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi.

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan Ibu Kurniyawati, SH, di Jambi tanggal 26 Januari 2010.

Dari hasil pengukuran ulang tersebut diketahui bahwa sebelah utara tanah tersebut sebagian kecil dikuasai oleh Syafruddin yaitu seluas 11 m<sup>2</sup>, dan di sebelah timur tanah tersebut berbatasan dengan sdr. Rasman dan sebagian kecil dikuasai oleh sdr. Rasman yaitu 2.5 m<sup>2</sup>.

Terhadap permasalahan ini kemudian B. Lature mendatangi Kantor Pertanahan Kota Jambi untuk memohon penyelesaian masalah dengan cara mediasi.

#### Analisa Permasalahan :

Adanya penyerobotan yang dilakukan oleh pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah milik B. Lature, yakni Syafruddin dan Rasman.

#### Proses Mediasi:

1. Mediasi sengketa batas ini diawali dengan permohonan sdr. B. Lature secara langsung ke Kantor Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 6 April 2009, yang melaporkan adanya bidang tanah miliknya yang dikuasai oleh pihak lain.
2. Pada tanggal 28 Mei 2009, pihak Badan Pertanahan Nasional mengundang para pihak yang terlibat dalam sengketa ini untuk melaksanakan mediasi.
3. Kemudian mediasi dilaksanakan pada tanggal 28 Mei 2009 yang bertempat di kantor Pertanahan Kota Jambi.
4. Mediasi dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi.
5. Peserta Mediasi sesuai dengan daftar hadir:
  - a. Nama : Ir. Alim Bastian  
NIP/Pangkat : 19660727 199303 1 004/ Pembina Muda (IVa),  
Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi
  - b. Nama : Wala Yuli Anasri  
NIP/ Pangkat : 19610727 198303 1 004/ Penata (III.c)  
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Konflik Sengketa dan Perkara..
  - c. Nama : Kurniyawati SH

- NIP/Pangkat : 19721024 199603 2 001/ Penata Muda TK 1 (III.b)  
 Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan
- d. Nama : Bunyamin, SH  
 NIP/Pangkat : 19640429 198303 1 003/ Penata Muda TK. I  
 (III.b)  
 Jabatan : Kepala Sub Seksi Konflik Sengketa Pertanahan.
- e. Nama : B. Lature.

Karena pihak Rasman dan Syafruddin tidak hadir maka Mediasi ditunda sampai tanggal 1 Juni 2009. Namun pada tanggal yang telah ditentukan tersebut, pihak Rasman dan Syafruddin tidak juga hadir .

6. Pada tanggal 2 Juni 2009 dilaksanakan pemeriksaan fisik dan administratif di lapangan oleh:
- a. Nama : Wala Yuli Anasri  
 NIP/ Pangkat : 19610727 198303 1 004/ Penata (III.c)  
 Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Konflik Sengketa dan Perkara.
- b. Nama : Kurniyawati SH  
 NIP/Pangkat : 19721024 199603 2 001/ Penata Muda TK 1 (III.b)  
 Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan
- c. Nama : Bunyamin, SH  
 NIP/Pangkat : 19640429 198303 1 003/ Penata Muda TK. I (III.b)  
 Jabatan : Kepala Sub Seksi Konflik Sengketa Pertanahan.

Pada saat dilaksanakan pemeriksaan fisik dan administratif ini, para pihak yang melaksanakan pemeriksaan bertemu dengan pihak Rasman dan Syafruddin, dan dalam pertemuan dilapangan tersebut, mereka sepakat untuk berdamai dan sepakat untuk mengganti luas yang telah dipakai oleh mereka, dalam hal ini Syafruddin seluas 11 m<sup>2</sup> dan Rasman 2,5 m<sup>2</sup>.

Pada kasus ini, dapat dilihat bahwa sengketa batas diantara para pihak yang tinggal bersebelahan dapat dengan mudah terjadi, terlebih lagi jika

batas diantara bidang tanah yang bersangkutan tanaman ataupun benda yang mudah bergerak.

Penguasaan sebagian tanah milik pihak lain, dapat saja terjadi karena kesengajaan ataupun kealpaan.

Pada dasarnya seperti hal diatas, jika para pihak berkeinginan untuk menyelesaikan permasalahan dengan cara musyawarah, maka permasalahan ini tidaklah rumit.

Dapat dilihat bahwa mediasi terhadap masalah yang sederhana seperti ini sangat menguntungkan dan meringankan para pihak dan juga pihak ketiga, yakni Badan Pertanahan Nasional.

Dalam pelaksanaannya, mediasi dalam sengketa ini tidak harus dilaksanakan dalam ruangan tertentu yang telah ditentukan sebelumnya, dalam kasus diatas dapat dilihat bahwa mediasi dan kesepakatan para pihak terjadi saat dilaksanakan pemeriksaan fisik di lapangan, dan ketika terjadi kesepakatan, maka para petugas Badan Pertanahan yang bertugas secara spontan membuat berita acara dengan tulisan tangan. Dapat dilihat bahwa esensi mediasi untuk mencapai kesepakatan tanpa prosedur yang panjang dan lama tercapai.

Pada kasus ini, tidak dibuat kesepakatan dalam bentuk Perjanjian Penyelesaian Sengketa (perdamaian). Karena pada saat dilakukan pengukuran, para pihak, berdasarkan keterangan pengukuran dan arahan dari staf Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi, bersepakat untuk melaksanakan negosiasi diantara mereka sendiri tanpa difasilitasi oleh seorang atau lebih mediator dari Badan Pertanahan Nasional.

Pada kasus ini memang tidak terdapat Perjanjian Penyelesaian Sengketa, namun pada dasarnya sengketa tanah diantara para pihak berhasil diklarifikasi dan para pihak bersepakat untuk menyelesaikannya sendiri.

Dengan berlakunya Petunjuk Teknis mengenai Penanganan dan penyelesaian masalah Pertanahan khususnya tentang Petunjuk Teknis tentang pelaksanaan mediasi, maka setiap sengketa tidaklah perlu diajukan ke pengadilan, melainkan cukup dengan mediasi saja.

## BAB IV PENUTUP

### A. SIMPULAN

Sengketa tanah yang telah menjadi permasalahan yang rutin, memaksa Badan Pertanahan Nasional untuk mencari terobosan baru, untuk mengurangi jumlah permasalahan dan mencari solusi untuk menyelesaikan permasalahan yang ada dengan efektif dan efisien.

Pelaksanaan mediasi berdasarkan juknis nomor 5/ JUKNIS/ D.V/ 2007 telah memberikan dasar bagi Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan mediasi terhadap sengketa tanah tertentu, yakni sengketa yang menurut aturan Badan Pertanahan Nasional dapat diupayakan penyelesaiannya dengan mediasi. Upaya ini merupakan upaya pertama yang dilakukan. Dan ketika tidak dapat menemukan titik temu, maka perkara/ sengketa tersebut diselesaikan melalui jalur pengadilan.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, setiap sengketa atau perkara mediasi yang berhasil diselesaikan dengan mediasi menguntungkan para pihak. Berdasarkan perjanjian mediasi yang telah dibuat, para pihak dapat langsung mengajukan legalisasi aset ataupun permohonan pelayanan pertanahan sesuai dengan apa yang disepakati dalam perjanjian mediasi, sehingga para pihak akan memperoleh sertipikat atas apa yang menjadi hak mereka.

Berdasarkan pembahasan dalam bab-bab sebelumnya dapat diambil simpulan sebagai berikut :

1. Kekuatan Perjanjian Penyelesaian Sengketa (Perdamaian) melalui Mediasi yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan mengikat para pihak karena perjanjian tersebut merupakan kesepakatan antara para pihak yang dibuat dengan suka rela dan tanpa paksaan. Perjanjian tersebut merupakan dasar untuk legalisasi aset atau permohonan pelayanan pertanahan di Kantor pelayanan setempat yang akan berakhir dengan dikeluarkannya sertipikat, sehingga perjanjian ini juga mengikat pihak ketiga.

Berdasarkan hal tersebut maka kedudukan putusan mediasi oleh Kantor Pertanahan adalah sebagai komponen atau sumber data yuridis dalam melakukan pendaftaran tanah dan pemeliharaan data yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan.

Segala kesepakatan mengenai keadaan bidang tanah, menjadi sumber data yuridis bagi pendaftaran tanah dan pemeliharaan data bidang tanah tersebut.

2. Pada dasarnya memang tidak semua sengketa tanah dapat diselesaikan dengan proses mediasi. Namun pada setiap sengketa antara kepentingan pribadi/ perseorangan, maka mediasi dapat diupayakan, meskipun pada kenyataannya, terhadap sengketa tanah yang salah satu pihaknya merupakan badan hukum/ perusahaan, tetap diupayakan mediasi di luar pengadilan sebagai upaya pertama.

Terhadap sengketa tanah yang dikategorikan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai kasus yang dapat diupayakan proses mediasi, maka penyelesaian proses ini merupakan hal yang efektif, dan terobosan yang baik dalam upaya penyelesaian sengketa tanah di Indonesia.

Mengingat bahwa setiap pihak tidak perlu berhubungan dengan pihak pengadilan, dan perjanjian penyelesaian sengketa (mediasi) langsung menjadi dasar untuk melakukan legalisasi aset atau permohonan pelayanan pertanahan di Kantor Badan Pertanahan setempat, maka mediasi mengatasi kebutuhan masyarakat dalam memperoleh pelayanan dalam pertanahan.

## **B. SARAN**

Sebagai terobosan yang baru bagi penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan, mediasi memang merupakan proses penyelesaian sengketa yang sangat efisien dan efektif.

Namun sosialisasi pelayanan pertanahan mengenai penyelesaian sengketa dengan mediasi ini belum dilakukan dengan baik. pada kenyataan dalam masyarakat, tidak banyak dari mereka yang mengetahui bahwa Kantor Pertanahan dapat menyelenggarakan mediasi mengenai sengketa tanah.

Selain itu, sosialisasi mengenai kekuatan dari proses dan hasil mediasi yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan juga belum tersampaikan dengan baik kepada masyarakat luas. Anggapan bahwa penyelesaian masalah melalui badan peradilan mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat masih mempengaruhi pandangan masyarakat sehingga banyak dari mereka yang lebih memilih menyelesaikan sengketa tanah diantara mereka melalui jalur pengadilan.

Dalam hal ini perlu diadakan sosialisasi yang lebih giat dan lebih luas, baik oleh pihak Badan Pertanahan Nasional ataupun oleh masyarakat yang sadar hukum sehingga pelaksanaan mediasi sengketa tanah dapat menyelesaikan lebih banyak sengketa tanah di Indonesia. Dengan harapan bahwa jumlah tanah yang bersengketa semakin berkurang dan perekonomian negara dalam skala besar akan meningkat.

Selain itu mediator dalam pelaksanaan mediasi sebaiknya tidak hanya berasal dari pihak kantor pertanahan saja, hal ini guna lebih mencapai sifat yang netral pada mediator. Sehingga dalam pelaksanaannya, pihak Pertanahan sebagai regulator dan dalam hal ini sebagai pihak yang membantu penyelesaian sengketa tanah, terhindar dari kecenderungan untuk berlaku tidak adil.

Kemudian kategorisasi sengketa yang dapat atau tidak dapat diselesaikan dengan mediasi sebaiknya diketahui oleh masyarakat umum, sehingga pihak Pertanahan tidak berlaku sewenang-wenang dalam menentukan apakah suatu sengketa dapat diselesaikan dengan mediasi atau tidak.

## DAFTAR REFERENSI

### A. Buku

- Abbas, Syahrial. *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana, 2009.
- Abdurrasyid, Priyatna, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa, Suatu Pengantar*. Jakarta: Fikahati Aneska, 2002.
- Daliyo, J.B. dkk. *Hukum Agraria I*. Jakarta: PT. Prenhallindo, 1989.
- Etheridge, Jack. *Meditate Dont Litigate*. New York: Mc. Graw Hill Publishing Comp., 1989
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2007.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2006.
- Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Unversitas Indonesia, 2002.
- \_\_\_\_\_. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI, 2005.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 8, Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.
- Mamudji, Sri. *et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Margono, Suyud. *Alternative Dispute Resolution & Arbitrase*. Jakarta : PT. Ghalia Indonesia, 2000.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, cet. 13, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2000.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*. Jakarta: Penerbit Alumni, 1991.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999.

- \_\_\_\_\_. *Beberapa Masalah Dalam UUPA*. cet. 2. Bandung: Mandar Maju, 1993.
- Robert, Simon A. dan Michael Palmer. *Dispute Processes: ADR and the Primary Form of Decision Making*. USA: Cambridge University, 2005.
- Soemartono, Gatot. *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*. Jakarta: Gramedia, 2006.
- Soepomo, R. *Sistem Hukum di Indonesia*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Sumardjono, Maria S.W., et. al. *Mediasi Sengketa Tanah*. Cet. 2. Jakarta: Kompas, 2008.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988.
- Tresna, R. *Komentari HIR*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1979.

#### **B. Peraturan Perundang-undangan**

- Indonesia. *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN No. 2818.
- \_\_\_\_\_. *Undang-undang Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, UU No. 30 Tahun 1999, LN Nomor 138, TLN Nomor 3872.
- \_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah tentang Badan Pertanahan Nasional*, PP Nomor 10 Tahun 2006.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan*, PMNA/ Ka. BPN No. 1 Tahun 1999.
- \_\_\_\_\_. *Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Penelitian Masalah Pertanahan*, Nomor: 04/JUKNIS/D.V/2007.
- \_\_\_\_\_. *Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi*, Nomor: 05/JUKNIS/D.V/2007.

### C. Artikel/ Makalah

Bostwick, Phillip D. *Going private with the Judicial System*, Journal of Space Law, 1995.

Harsono, Boedi. "*Penyelesaian Sengketa Pertanahan sesuai ketentuan dalam UUPA*" Makalah disampaikan dalam seminar HUT UUPA XXXVI 1996 yang diselenggarakan oleh kantor Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN/ Kepala BPN. Jakarta, tanggal 22 oktober 1996.

\_\_\_\_\_. "*Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya.*" Makalah disampaikan pada Seminar Penyelesaian Konflik Pertanahan, diselenggarakan oleh Sigma Conference. Jakarta, 26 Maret 1996.

Sumardjono, Maria S. W. "*Sengketa Pertanahan dan Penyelesaian Secara Hukum,*" disampaikan pada seminar Penyelesaian konflik Pertanahan, diselenggarakan oleh Sigma Conferences. Jakarta, 26 Maret 1996

Sumanto, Listyowati. "*Mediation : The Alternative Of Land Dispute Resolution in Indonesia,*" disampaikan pada Asia Pacific Mediation Forum Conference, Kuala Lumpur, 16-18 Juni 2008.

### D. Internet

"Musyawarah," <<http://id.wikipedia.org/wiki/Musyawarah>>. 3 Februari 2010.

"Penyelesaian sengketa tanah," <<http://makalahdanskripsi.blogspot.com/2008/08/hukum-agraria-penyelesaian-sengketa.html>>. 12 mei 2010



**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

Dit. - 5/11/07

5/11

5/11

#### 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 Deputy Bidang Pengkajian dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan sebagaimana yang diatur dalam pasal 345 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 adalah pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya.
- d. Bahwa untuk itu dipandang perlu dikeluarkan petunjuk teknis dalam penanganan/penyelesaian masalah melalui mediasi.

##### 2. DASAR

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- b. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 jo Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung;
- c. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha 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 Inc Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja 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. TATA URUT

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 bersengketa 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, missal melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan, kepentingan ahli waris lain, melanggar hakekat pemberian haknya (berkaitan dengan tanah Redistribusi).
  - e. Menentukan waktu dan tempat mediasi. /

2. Undangan :

- a. Disampaikan kepada Para-pihak yang berkepentingan, instansi terkait (apabila dipandang perlu) untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud, dan diminta untuk membawa serta data/informasi yang diperlukan.
- b. Penataan struktur pertemuan dengan posisi tempat duduk huruf "U Seat" atau lingkaran.

3. Kegiatan mediasi :

- a. Mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak).
- b. Mencairkan suasana diantara kedua belah pihak yang bersengketa, suasana akrab, tidak kaku.
- c. Penjelasan peran mediator
  - 1). Sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (berkedudukan netral).
  - 2). Kehendak para pihak tidak dibatasi.
  - 3). Kedudukan para pihak dan kedudukan mediator sendiri harus netral.
  - 4). Kunci dari sesi ini adalah penegasan mengenai kesediaan para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
  - 5). Dalam hal-hal tertentu berdasarkan kewenangannya (authoritas mediator autoritatif) mediator dapat melakukan intervensi/campur tangan dalam proses mencari kesepakatan dari persoalan yang disengketakan (bukan memihak), untuk menempatkan kesepakatan yang hendak dicapai sesuai dengan hukum pertanahan. Hal ini perlu dipahami oleh para pihak agar tidak menimbulkan dugaan apriori.
- d. Klarifikasi para pihak
  - 1). Para pihak mengetahui kedudukannya.
  - 2). Dikondisikan tidak ada rasa apriori pada salah satu pihak/kedua belah pihak dengan objektivitas penyelesaian sengketa, kedudukan, hak, dan kewajiban sama.
  - 3). Masing-masing berhak memberikan dan memperoleh informasi/data yang disampaikan lawan.
  - 4). Para pihak dapat membantah atau meminta klarifikasi dari lawan dan wajib menghormati pihak lainnya.
  - 5). Pengaturan pelaksanaan mediasi
  - 6). Dari permulaan mediasi telah disampaikan aturan-aturan mediasi yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam mediasi.
  - 7). Aturan tersebut inisiatif dari mediator atau disusun baru kesepakatan para pihak, penyimpangan tersebut dapat dilakukan dengan persetujuan para pihak.
  - 8). Aturan-aturan tersebut antara lain untuk menentukan :
    - apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan mediator
    - aturan tata tertib diskusi dan negosiasi
    - pemanfaatan dari kaukus
    - pemberian waktu untuk berpikir, dsb.

- Perumusan aturan tersebut mungkin akan mengundang perdebatan yang panjang, namun bagi mediator yang sudah terbiasa melakukan tugasnya tidak sulit mengatasinya.
4. Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda Musyawarah :
    - a. Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya agar proses negosiasi selalu terfokus pada persoalan (isu) tersebut. Disini dapat terjadi kesalahpahaman baik mengenai permasalahannya, pengertian yang terkait dengan sengketa atau hal yang terkait dengan pengertian status tanah Negara dan individualisasi. Perlu upaya/ kesepakatan untuk menyamakan pemahaman mengenai berbagai hal. Mediator/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia harus memberi koreksi jika pengertian-pengertian persoalan yang disepakati tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesesatan.
    - b. Menetapkan agenda musyawarah (setting agenda)
      - 1). Setelah persoalan yang dapat menimbulkan mis interpretasi diatasi, kemudian ditentukan agenda yang perlu dibahas (setelah diketahui persoalan yang melingkupi sengketa).
      - 2). Agenda musyawarah bermaksud agar proses musyawarah, diskusi, negosiasi dapat terarah dan tidak melebar/keluar dari fokus persoalan mediator harus menjaga momen pembicaraan sehingga tidak terpancing atau terbawa/larut oleh pembicaraan para pihak.
      - 3). Mediator menyusun acara/agenda diskusi yang mencakup substansi permasalahan, alokasi waktu, jadwal pertemuan berikutnya yang perlu memperoleh persetujuan para pihak.
  5. Identifikasi kepentingan :
    - a. Dilakukan identifikasi untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta relevansi sebagai bahan untuk negosiasi. Pokok masalah harus selalu menjadi fokus proses mediasi selanjutnya. Jika terdapat penyimpangan mediator harus mengingatkan untuk kembali pada fokus permasalahan.
    - b. Kepentingan yang menjadi fokus mediasi dapat menentukan kesepakatan penyelesaiannya. Kepentingan disini tidak harus dilihat dari aspek hukum saja, dapat dilihat dari aspek lain sepanjang memungkinkan dilakukan negosiasi dan hasilnya tidak melanggar hukum.
  6. Generalisasi opsi-opsi Para Pihak :
    - a. Pengumpulan opsi-opsi sebagai alternatif yang diminta kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut sehingga terdapat hubungan antar alternatif dengan permasalahannya.
    - b. Dengan generalisasi terdapat kelompok opsi yang tidak dibedakan dari siapa, tetapi bagaimana cara menyelesaikan opsi tersebut melalui negosiasi, maka proses negosiasi lebih mudah.
    - c. Opsi adalah sejumlah tuntutan dan alternatif penyelesaian terhadap sengketa dalam suatu proses mediasi.

d. Kedua belah pihak dapat mengajukan opsi-opsi penyelesaian yang diinginkan :

1). Dalam mediasi autoritatif mediator juga dapat menyampaikan opsi atau alternatif yang lain.

Contoh :

Generalisasi opsi yang dipilih misalnya: batas tanah tetap dibiarkan, tanah tetap dikuasai secara nyata, pihak yang seharusnya berhak meminta ganti rugi.

2). Tawar-menawar opsi dapat berlangsung alot dan tertutup kemungkinan dapat terjadi dead-lock. Disini mediator harus menggunakan sesi pribadi (periode session atau caucus).

3). Negosiasi tahap terpenting dalam mediasi.

a). Cara tawar-menawar terhadap opsi-opsi yang telah ditetapkan, disini dapat timbul kondisi yang tidak diinginkan. Mediator harus mengingatkan maksud dan tujuan serta fokus permasalahan yang dihadapi.

b). Sesi pribadi (sesi berbicara secara pribadi) dengan salah satu pihak harus sepengetahuan dan persetujuan pihak lawan. Pihak lawan harus diberikan kesempatan menggunakan sesi pribadi yang sama.

c). Proses negosiasi sering kali harus dilakukan secara berulang-ulang dalam waktu yang berbeda.

d). Hasil dari tahap ini adalah serangkaian daftar opsi yang dapat dijadikan alternatif penyelesaian sengketa yang bersangkutan.

7. Penentuan opsi yang dipilih :

a. Ada daftar opsi yang dipilih.

b. Pengkajian opsi-opsi tersebut oleh masing-masing pihak.

c. Menentukan menerima atau menolak opsi tersebut.

d. Menentukan keputusan menghitung untung-rugi bagi masing-masing pihak.

e. Para pihak dapat konsultasi pada pihak ketiga misalnya: pengacara, para ahli mengenai opsi-opsi tersebut.

f. Mediator harus mampu mempengaruhi para pihak untuk tidak menggunakan kesempatan guna menekan pihak lawan. Disini diperlukan perhitungan dengan pertimbangan logis, rasional dan objektif untuk merealisasikan kesepakatan terhadap opsi yang dipilih tersebut.

g. Kemampuan mediator akan diuji dalam sesi ini.

h. Hasil dari kegiatan ini berupa putusan mengenai opsi yang diterima kedua belah pihak, namun belum final, harus dibicarakan lebih lanjut.

8. Negosiasi akhir :

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/klarifikasi 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



**DR. SUGIRI, SH**  
**NIP. 750008576**

33-10/2007

**PENYELESAIAN MASALAH TANAH  
ANTARA B. LATURE DENGAN SYAFRUDDIN DAN RASMAN  
YANG TERLETAK DI KELURAHAN THE HOK**

**(TARGET OPERASI PERIODE I TAHUN 2009)**



**SEKSI PENANGANAN SENGKETA KONFLIK DAN PERKARA**

**KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI**

**TAHUN 2009**



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI

Jl. Kol. Pol. M. Thaher No. 17 Jambi  
Telp. (0741) 23652 Fax. (0741) 7553080

### SURAT PERINTAH

Nomor : SP.01/BPN-KOTA/2009

**Pertimbangan :** Bahwa dalam rangka Operasional Penanganan dan Penyelesaian Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan secara konsisten dan sistematis di Kota Jambi dipandang perlu dikeluarkan Surat Perintah.

**Dasar :**

1. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
2. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006, tentang Organisasi Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
4. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 34 Tahun 2007, tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

**MEMPERHATIKAN :** 1. Surat Perintah dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. PO.01/BPN-RI/II/2009, tanggal 20 Februari 2009 tentang Pembentukan Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2009.

### DIPERINTAHKAN

**Kepada :** NAMA DAN JABATAN YANG TERCANTUM DALAM LAMPIRAN SURAT PERINTAH INI.

**Untuk :**

1. Disamping tugas dan tanggung jawabnya sehari hari, ditunjuk sebagai Anggota Tim Operasi Tuntas Sengketa 2009, sebagaimana dimaksud dalam lampiran.
2. Pelaksanaan tugas dilaksanakan dari tahap persiapan sampai dengan tahap penyelesaian, konsolidasi dan monitoring serta supervisi.
3. Melakukan koordinasi dengan instansi/institusi terkait lainnya dalam rangka penanganan dan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang mendapat prioritas.
4. Melaporkan hasil pelaksanaan tugasnya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi selaku Ketua Tim Kota Operasi Tuntas Sengketa 2009.

5. Melaksanakan perintah ini dengan sebaik-baiknya dan penuh rasa tanggung jawab.

Selesai.

Dikeluarkan di : Jambi  
Pada Tanggal : 30 Pebruari 2009



Tembusan : disampaikan kepada Yth.

1. Bapak Depuli PPSKP di Jakarta
2. Bapak.Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi di Jambi
3. Yang bersangkutan
4. Arsip



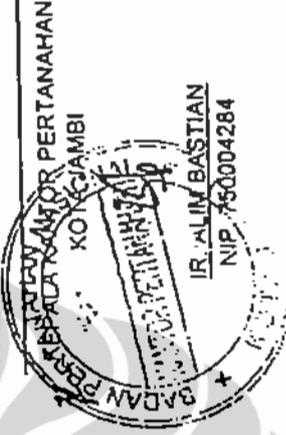
KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI

Lampiran

Surat Perintah Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi  
 Tanggal Pebruari 2009  
 Nomor SP.01/BPN-KOTA/2009

NO	N A M A	JABATAN DALAM STRUKTURAL	JABATAN DALAM TIM	KETERANGAN
1	IR. ALIM BASTIAN	Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi	Ketua Tim Tuntas Sengketa Tahun 2008	
2	WALA YULI ANASRI, SH	Kasi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara	Ketua Harian Tim Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2009	
3	NARUSLI, SE	Kepala Sub Bagian Tata Usaha	Ketua Analisa dan Evaluasi Operasi Tuntas Sengketa tahun 2009	
4	RUSLAN ANWAR, SE	Kasi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat	Kepala Pengawas Tim Operasi Tuntas Sengketa tahun 2009	
5	NURMAN ANTHONI, A.Pinh	Kasi Survei, Pengukuran dan Pemetaan	Pendukung Teknis Operasi Tuntas Sengketa tahun 2009	
6	IR. RUSDI ABDULLAH	Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah	Pendukung Teknis Operasi Tuntas Sengketa tahun 2009	
7	AZIAD, SH	Kasi Pengaturan dan Penataan Pertanahan	Pendukung Teknis Operasi Tuntas Sengketa tahun 2009	
8	BUNYAMIN, SH	Kasubsi Sengketa dan Konflik	Kepala Unit I Tim Operasi Tuntas Sengketa tahun 2009	
9	KURNIYAWATI, SH	Kasubsi Perkara Pertanahan	Kepala Unit II Tim Operasi Tuntas Sengketa tahun 2009	

DITETAPKAN DI : Jambi  
 PADA TANGGAL : 30 Pebruari 2009





# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI

Jl. Kol. Pol. M. Theher No. 17 Jambi  
Telp. (0741) 23652 Fax. (0741) 7553080

DI. 512. B

### LAPORAN HASIL MEDIASI

Nomor : LP/02/Juni/2009

**KASUS :** Permasalahan tanah Sertipikat Hak Milik No.2085/The Hok yang terletak di Kelurahan The Hok Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi, Provinsi Jambi.

#### I. DASAR

- A. Laporan pengaduan tgl.06 April 2009 dari Sdr.B. Lature tentang penyerobotan tanah/penguasaan tanah yang dilakukan oleh Syairuddin dan Rasman
- B. Undangan kepada para pihak yang bermasalah tanggal 28 Mei 2009

#### II. PELAKSANAAN MEDIASI

##### A. Waktu, Pimpinan dan Peserta

1. Waktu Mediasi : Hari Kamis tanggal 28 Mei 2009
2. Pimpinan Mediasi : Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi
3. Peserta Mediasi sesuai dengan Daftar Hadir :

- a. Nama Ir. Zha. Basri, S.P. Mardani, 19560914 199303 1  
Jl.4 Bantaha Jambi, No. 104, Kelurahan Bantaha Kecamatan Jambi Tengah Kota Jambi sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi
- b. Nama Widi Yuli Anwar, S.P. NIP/1963030/Penata (III c) Jabatan Kepala Seksi Penanganan Konflik Sengketa dan Perkara  
Nama Karyawan: 19630303199003 2  
NIP/Penata Muda: 19630303199003 2 Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Perantara
- c. Nama Daryanto, M. NIP/19630303199003 2 Jabatan Kepala Seksi Perkara Perantara  
Nama Karyawan: 19630303199003 2 Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Perantara

##### B. Kasus Posisi/Uraian Singkat Riwayat Tanah

- a. Pada tanggal 30 Januari 2009, Sdr. B. Lature meminta pengukuran alang terhadap datangnya tanah Sertipikat Hak Milik No.2085/The Hok
- b. Dengan Surat Pengukuran No. 18/02/09/2009 No. 10526/09 yang pengukuran dilakukan dengan sebagai ukur yang ditugaskan tanah Sertipikat Hak Milik
- c. Data pengukuran tersebut digunakan untuk dibuat sertifikat tanah disekeloh. Data yang diperlukan untuk pembuatan sertifikat tanah sebagai berikut: 1. Data pengukuran tanah

h. Disebelah Timur yang berbatasan dengan Rasman, juga sebahagian kecil dikuasai oleh Rasman yaitu 2,5 m<sup>2</sup>.

Kemudian Sdr. B. Lature kembali mendatangi Kantor Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 6 April 2009, untuk meminta penyelesaian melalui cara mediasi.

### C. Analisa Masalah

1. Subyek dan Pihak-pihak yang Bersengketa  
B. Lature melawan Syafruddin dan Rasman.

2. Tipologi Sengketa.

Tipologi sengketa adalah Sengketa batas/letak bidang tanah

3. Pokok Masalah

Adanya penyerobotan yang dilakukan oleh pihak yang berbatasan terhadap SHM No.2085/The Hok milik B. Lature.

4. Akar Masalah

Karena pemagaran dinding rumah yang dilakukan oleh Syafruddin dan rasman tidak memberitahu kepada B. Lature selaku pihak yang berbatasan

5. Analisa Yuridis

- Berdasarkan Pasal 385 KUHPidana mengenai perkara penggelapan hak atas benda lida bergerak atau Stellionaat.
- Dalam kasus penyerobotan ini, pihak B. Lature dapat memahami kealpaan dari pihak yang berbatasan dan mau megadakan penyelesaian dengan Syafruddin dan Rasman.
- Dapat dianalisa bahwa penyerobotan yang dilakukan oleh Syafruddin dan Rasman merupakan lindak pidana.
- Sepanjang para pihak bersedia menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat, dapat memberikan hasil yang baik.

### III.Kesimpulan Mediasi

1. Masing-masing pihak bersedia melakukan perdamaian
2. Dengan mēngganti luas yang telah dipakai oleh mereka, dalam hal ini Syafruddin seluas 11 m<sup>2</sup> dan Rasman 2,5 m<sup>2</sup>.
3. Setelah pembayaran selesai, B Lature akan menandatangani semua surat-surat, termasuk jika diperlukan akan dilakukan pemecahan sertipikat.

#### IV. TINDAK LANJUT MEDIASI

Bahwa kedua belah pihak telah menyatakan selesai permasalahan diantara mereka.

Jambi, 2 Juni 2009

#### MEDIATOR/TIM MEDIASI NOTULIS

Kepala Sub Seksi Sengketa  
Dan Konflik



Bunyamin, SH

NIP. 19640429 198303 1 003

Kepala Sub Seksi Perkara  
Pertanahan



Kurniyawati, SH

19721024 199603 2 001



DINYATAH:

KAPALA SEKSI SENGKETA KONFLIK  
DAN PERKARA



Waka. YULI ANASRI, SH

NIP. 19610727 198303 1 004



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI

Jl. Kol. Pol. M. Thaheer No. 17 Jambi  
Telp. (0741) 23652 Fax. (0741) 7553080

DI.512.A

### BERITA ACARA MEDIASI Nomor : BAM/02/VI/2009/PPSKP

Pada hari ini Rabu tanggal Tiga Bulan Juni Tahun Dua ribu sembilan (03-06-2009) yang bertempat di ruang sidang di Kantor

1. Nama Ir. Alm Bastian, NIP/Pangkat: 1964-11-190303 1 004/Pembina Muda (17 ag) Jabatan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi sebagai ketua dalam Tim bersama-sama
2. Nama Wala Yuli Anasri, SH, NIP/Pangkat: 010163330/Penata (III c) Jabatan Kepala Seksi Penanganan Konflik Sengketa dan Perkara
3. Nama Kurniawati, SH, NIP/Pangkat: 19721024 109603 2 001/Penata Muda TK I (III.b) Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan
4. Nama Bunyamin, SH, NIP/Pangkat: 010162745 Penata Muda TK. I (III.b) Jabatan Kepala Sub Seksi Konflik Sengketa Pertanahan

Telah melakukan mediasi terhadap permasalahan tanah Sertipikat Hak Milik No 2085/The Hok atas nama B Lature yang terletak di Kelurahan The Hok Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi Provinsi Jambi dengan hasil mediasi sebagai berikut

#### 1. STATUS HAK TANAH

Bahwa tanah yang dipertanyakan tersebut merupakan Sertipikat Hak Milik No 2085/The Hok no B Lature yang terletak di Kelurahan The Hok Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi Provinsi Jambi

#### 2. PIWYAI TANAH YANG DILIBERASIKAN

- a. Sertipikat Hak Milik No. 0507/1986 The Hok 05-03-1986 diterbitkan berdasarkan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik No 145/The Hok
- b. Bidang tanah tersebut sejak tanggal 03-03-1986 dikuasai oleh B Lature secara terus menerus.

#### 3. URAIAN PERMASALAHAN

- a. Pada tanggal 30 Januari 2009 sdr B Lature meminta pengukuran ulang terhadap bidang tanah yang merupakan Hak Milik No 2085/The Hok

- b. Dengan Surat Tugas Pengukuran no. 11 Februari 2009 No 175/2009 maka pengukuran dilaksanakan dengan petugas ukur yang ditugaskan adalah Saudara Zulfahmi
- c. Dari pengukuran ulang dilapangan didapat hasil bahwa disebelah Utara yang berbatasan dengan Syafuludin, ada sebahagian kecil dikuasai syafuludin yaitu seluas 11 m<sup>2</sup>
- d. Disebelah Timur yang berbatasan dengan Rasmans juga sebahagian kecil dikuasai oleh Rasmans yaitu 14 m<sup>2</sup>
- e. Kemudian Sdr. B. Bastian dan rekan kerabatnya Kantor Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 05 April 2009 datang meminta penyelesaian melalui cara mediasi
4. Kenyataan yang sebenarnya adalah sebagai berikut  
Kenyataan dilapangan yang sebenarnya adalah dikuasai oleh B. Bastian
5. HASIL MEDIASI
- a. Mediasi dilakukan dengan cara mediasi yang dihadiri oleh pihak-pihak tersebut adalah
- Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi Ir. Alim Bastian
  - Kepala Seksi Penanganan Konflik Sengketa dan Perkara, Wala Yuli Anasri, SH
  - Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Kurniyawati, SH
  - Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik, Bunyamin, SH
  - Sdr. B. Bastian
- c. Pada tanggal 21 Juni 2009 dilaksanakan pertemuan fisik dan akhirnya terdapat kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Tugas Mediasi. Didapat hasil bahwa sebahagian kecil yang dikuasai oleh B. Bastian dalam bentuk yang benar adalah

Kepala Sub Seksi  
Konflik dan Sengketa

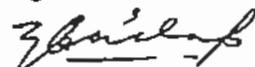
  
BUNYAMIN, SH  
NIP. 010164725

Kepala Sub Seksi  
Perkara Pertanahan

  
KURNIYAWATI, SH  
NIP. 750005646

DIKETAHUI OLEH

Kepala Seksi Penanganan Konflik  
Sengketa dan Perkara

  
Wala Yuli Anasri, SH  
NIP. 010163330



PENGADUAN  
Nomor: LPI 101 IV 12009/PPSKP  
Tentang

*Dampiran Tanah*

I. Identitas Pengadu/Kuasa:

- a. Nama : *B. Lature*
- b. Alamat : *Jl. Meliyawarman Lt 06 no 27*
- c. Pekerjaan : *Paku*
- d. Umur : *52 th*

II. Letak Tanah

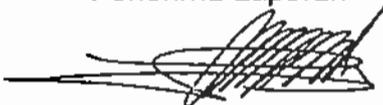
- a. Jalan : *Beringin*
- b. Kelurahan : *Cike*
- c. Kecamatan : *Jambi Selatan*
- d. Kabupaten/Kota : *Kota Jambi*
- e. Luas (m2) :

III. Uraian peristiwa yang dilaporkan:

*Pada th 1984 keli tanah dari rumah  
luas 4 lembar, karna belum bisa bangun  
maka bagiya telah diserahkan  
44 dulaan rumah dan  
bagian kamar juga diserahkan 44  
dulaan rumah.*

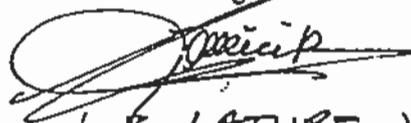
Jambi, *6 April 2009*

Penerima Laporan



(*KURNIAWATI*)  
NIP

Pengadu



(*B. LATURE*)

*NP 081274 013898*

Bagian belakang : *Syafudin.*  
-u. (cau u) : *Rahman.*



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI

Jl. Kol. Pol. M. Thaer No. 17 Jambi  
Telp. (0741) 23652 Fax. (0741) 7553080

Jambi, 25 Mei 2009

Nomor : 570 - 314  
Lampiran :  
Perihal : Undangan Musyawarah  
Penyelesaian SHM No.  
2085 Kelurahan The Hok

Kepada Yth.  
1. Sdr. B. Lature  
2. Sdr. Syafruddin  
3. Sdr. Rasman  
Di

*Handwritten signature and date:*  
25  
5-09

Jambi

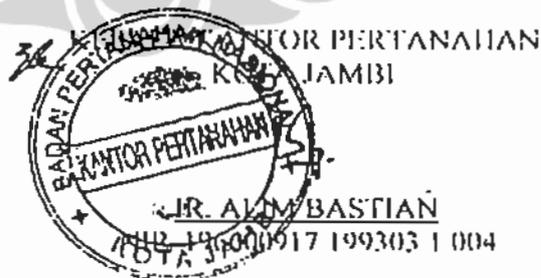
Dengan hormat,

Dalam rangka penyelesaian masalah tanah Sertipikat Hak Milik No.2085/The Hok maka dengan ini kami mengundang Saudara untuk hadir pada :

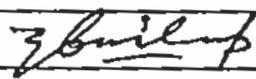
Hari/Tgl : Kamis / 28 Mei 2009  
Pukul : 09.00 Wib s.d selesai  
Tempat : Kantor Pertanahan Kota Jambi

Pada saat hadir diharapkan masing-masing pihak membawa surat-surat yang diperlukan.

Demikian untuk dipenuhi.



DAFTAR HADIR  
DALAM RANGKA MEDIASI PERMASALAHAN TANAH  
DIKELURAHAN THE HOK DEP. Jbl. Slatid  
28-05-  
TANGGAL 29 APRIL 2009

NAMA	ALAMAT	TANDA TANGAN
IR ALIM BASTIAN		
WALA YULI ANASRI, SH		
KURNIYAWATI, SH		
BUNYAMIN, SH		
B. LATURE	Waharaja Rt. 06 No. 24	
SYAFRUDDIN		
RASMAN		

catatan :  
pertemuan / media ini dibundak  
tgl. 1 Juni 2009  
tanpa panggilan lagi



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI

Jl. Kol. Pol. M. Thaher No. 17 Jambi  
Telp. (0741) 23652

### SURAT TUGAS

No. 030 - 341

Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi dengan memberikan tugas kepada :

1. Nama : Wala Yuli Anasri, SH  
NIP : 19610727 198303 1 004  
Pangkat/golongan : Penata I ( III/c )  
Jabatan : Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara  
Alamat : Jl. Kol. Pol. M. Thaher No. 17 Rt.19/06 Pakuan Baru
2. Nama : Bunyamin, SH  
NIP : 19640429 198303 1 003  
Pangkat/golongan : Penata Muda TK. I / ( III/b )  
Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan  
Alamat : Jl. Kol. Pol. M. Thaher No. 17 Rt.19/06 Pakuan Baru
3. Nama : Kurniyawati, SH  
NIP : 19721024 199603 2 001  
Pangkat/golongan : Penata Muda TK. I / ( III/b )  
Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan  
Alamat : Jl. Kol. Pol. M. Thaher No. 17 Rt.19/06 Pakuan Baru

Untuk melaksanakan Tugas : Mengadakan penelitian Data Fisik dan Data Administratif terhadap SHM No.2085 atas nama B. Lature, yang terletak di Kelurahan The Hok RT.21

Lama : 1 (satu) hari  
Tanggal : 02-06-2009  
Sumber Dana : DIPA. T.A. 2009

- Demikian Surat Perintah Tugas ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.

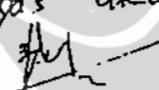
Jambi, 01<sup>Juni</sup> Mei 2009



AKTA PEMERIKSAAN  
DI LAPANGAN

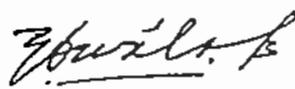
Pada hari ini (12-06-2009) telah dilaksanakan pengukuran di lapangan terhadap permasalahan tanah antara B. Lature dengan Syafrudin dan Rosman (Erni), dengan hasil sebagai berikut:

1. Patok patok batas:  
Utara berbatas dgn Syafrudin panjang 12,75 m, kenyataan ~~12,5~~ 12,5 m  
Timur berbatas dgn Erni/Rosman panjang 31 m, kenyataan 26,8 m, s, 19 utk sebr  
Barat berbatas dgn Ida panjang 31 m. Kenyataan tetap.  
Selatan berbatas dgn Jatan.
2. Sehingga terdapat penguasaan fisik oleh Syafrudin, berbentuk segitiga (Gantar ta-lampir).
3. Bahwa untuk penyelesaian permasalahan ini, akan dilaksanakan sesuai dengan fata pihak
4. Bahwa batas timur sepanjang 20 m dikuasai oleh Rosman.

Petugas Ukur  
  
Zulfahmi

PETUGAS PEMERIKSA SENGKETA

1. SEKSI PENANAMAN  
KETA, KONTAK DAN PERLUASA

  
NALA YILI ANASRI, SH

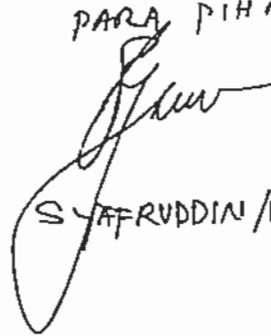
KEPALA SUB SEKSI  
SENGKETA DAN KONTAK

  
BUNYAMINI, SH

KEPALA SUB SEKSI  
PENGUKURAN

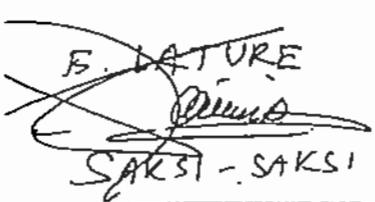
  
KURNIYAWATI, SH

PARA PIHAK

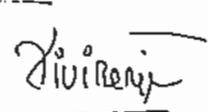
  
SYAFRUDDIN/WULANI

  
ERNI /RASMAN

B. LATURE

  
SAKSI - SAKSI

FIFI

  
FIFI

SYAHRIAL

  
SYAHRIAL

# PETA BIDANG

Peraturan D/501/B



SKALA 1 : 500

Berdasarkan Surat Perumahan Tgl. 30-01-2009,  
 tentang Pengalokasian Ulang (pengembalian batas)  
 Sertipikat Hak Milik No. 2083/Tha Hak Sura  
 Uthar No. 118 Ae. BLATURE

RTRW : Tidak  
 KELURAHAN : Jambi Selatan  
 KECAMATAN : Jambi  
 KOTA : Jambi  
 PROVINSI : Jambi

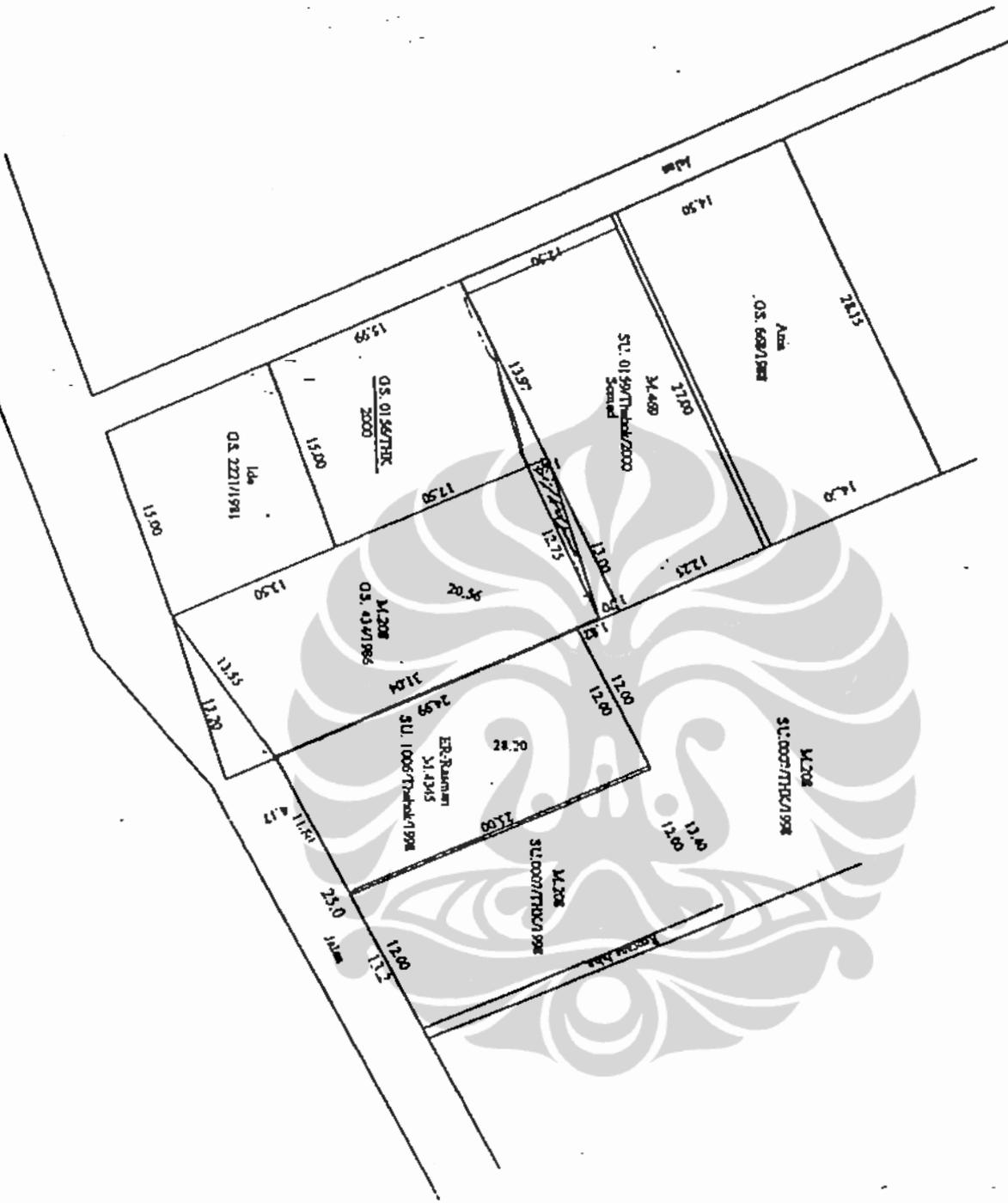
## LEGENDA

- Batas Bidang Sesuai Sertipikat
- Batas Bidang Dilapangan

Jambi, Maret 2009

Ae. Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi  
 Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan

Norma Antonia, A.Pudh  
 NIP. 010152063

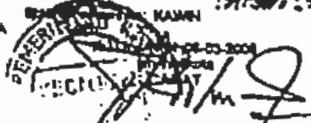


PROVINSI JAMBI  
KOTA JAMBI

NIK : 47102010800041  
Nama : ANSORUHS  
Tempat/Tgl Lahir : PALEMBANG, 06-10-1960  
Jenis Kelamin : LAKI-LAKI Golongan Darah : AB-  
Agama : ISLAM  
RT/RW : 073/-  
Desa/Kel : NE HON  
Kecamatan : JAMBI SELATAN  
Kab/Kota : KOTA JAMBI

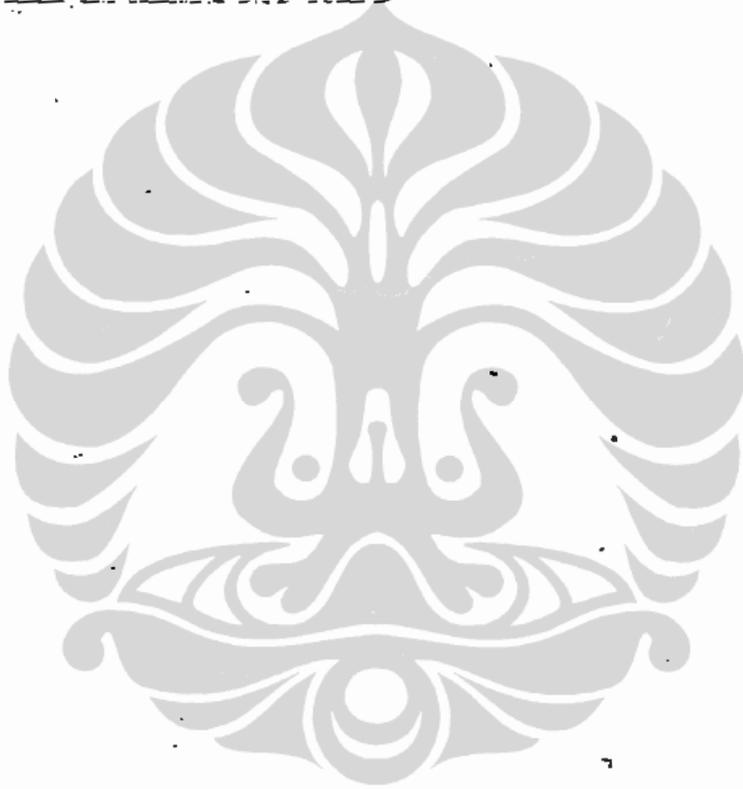


Agensi : ISLAM  
Pelayanan : WYAHAN SWASTA  
Berlaku Hingga : 01-10-2011



  
Tanda Tangan dan Jari Penanda KTP

DR. A. BUKHARI M.W.  
NIP. 91034161



PENYELESAIAN MASALAH TANAH  
ANTARA DJAUHARY. SY DENGAN ANSORI. MS  
YANG TERLETAK DI KELURAHAN TL. BAKUNG

(TARGET OPERASI PERIODE I TAHUN 2009)



SEKSI PENANGANAN SENGKETA KONFLIK DAN PERKARA

KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI

TAHUN 2009



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI

Jl. Kol. Pol. M. Tha'her No. 17 Jambi  
Telp. (0741) 23652 Fax. (0741) 7553080

### SURAT PERINTAH

Nomor : SP.01/BPN-KOTA/2009

**Pertimbangan :** Bahwa dalam rangka Operasional Penanganan dan Penyelesaian Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan secara konsisten dan sistematis di Kota Jambi dipandang perlu dikeluarkan Surat Perintah.

- Dasar :**
1. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
  2. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006, tentang Organisasi Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
  3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
  4. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 34 Tahun 2007, tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

**MEMPERHATIKAN :** 1. Surat Perintah dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.PO.01/BPN-RI/II/2009 tanggal 20 Februari 2009 tentang Pembentukan Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2009.

### DIPERINTAHKAN

**Kepada :** NAMA DAN JABATAN YANG TERCANTUM DALAM LAMPIRAN SURAT PERINTAH INI.

- Untuk :**
1. Disamping tugas dan tanggung jawabnya sehari hari, ditunjuk sebagai Anggota Tim Operasi Tuntas Sengketa 2009, sebagaimana dimaksud dalam lampiran.
  2. Pelaksanaan tugas dilaksanakan dari tahap persiapan sampai dengan tahap penyelesaian, konsolidasi dan monitoring serta supervisi.
  3. Melakukan koordinasi dengan instansi/institusi terkait lainnya dalam rangka penanganan dan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang mendapat prioritas.
  4. Melaporkan hasil pelaksanaan tugasnya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi selaku Ketua Tim Kota Operasi Tuntas Sengketa 2009.

5. Melaksanakan perintah ini dengan sebaik-baiknya dan penuh rasa tanggung jawab.

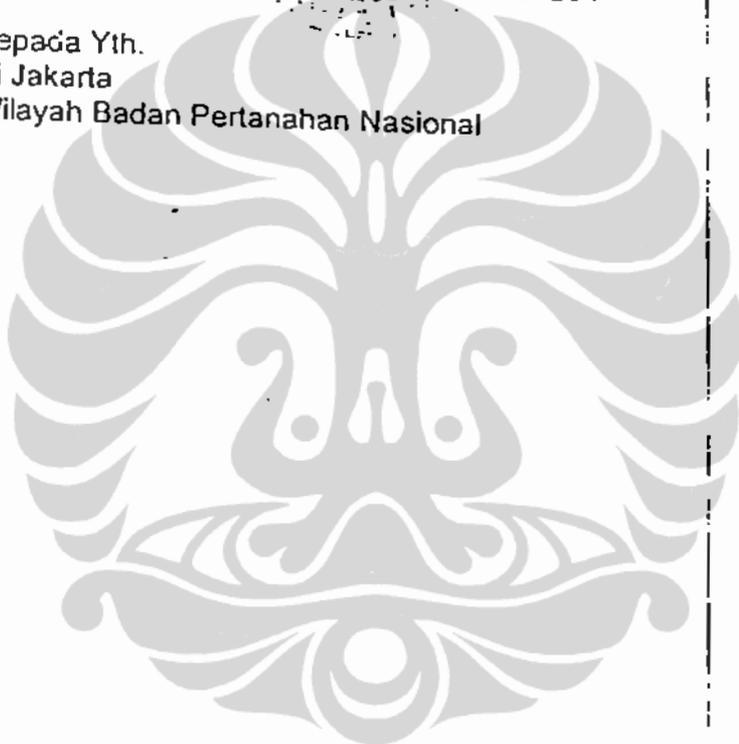
Selesai.

Dikeluarkan di : Jambi  
Pada Tanggal : 30 Pebruari 2009



Tembusan : disampaikan kepada Yth.

1. Bapak Deputy PPSKP di Jakarta
2. Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jambi di Jambi
3. Yang bersangkutan
4. Arsip

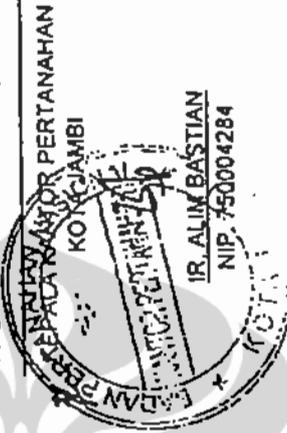


## Lampiran

Surat Perintah Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi  
 Tanggal Pebruari 2009  
 Nomor SP.01/BPN-KOTA/2009

NO	N A M A	JABATAN DALAM STRUKTURAL	JABATAN DALAM TIM	KETERANGAN
1.	IR. ALIM BASTIAN	Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi	Ketup Tim Tuntas Sengketa Tahun 2008	
2	WALA YULI ANAGRI, SH	Kasi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara	Ketua Harian Tim Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2009	
3	NARUSLI, SE	Kepala Sub Bagian Tata Usaha	Ketua Analisa dan Evaluasi Operasi Tuntas Sengketa tahun 2009	
4	RUSLAN ANWAR, SE	Kasi F engendalian dan Pemberdayaan Masyarakat	Kepala Pengawas Tim Operasi Tuntas Sengketa tahun 2009	
5	NURMAN ANTHONI, A.Pinh	Kasi Survei, Pengukuran dan Pemetaan	Pendukung Teknis Operasi Tuntas Sengketa tahun 2009	
6	IR. RUSDI ABDULLAH	Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah	Pendukung Teknis Operasi Tuntas Sengketa tahun 2009	
7	AZIAD, SH	Kasi Pengaturan dan Penataan Pertanahan	Pendukung Teknis Operasi Tuntas Sengketa tahun 2009	
8	BUNYAMIN, SH	Kasubsi Sengketa dan Konflik	Kepala Unit I Tim Operasi Tuntas Sengketa tahun 2009.	
9	KURNIYAWATI, SH	Kasubsi Perkara Pertanahan	Kepala Unit II Tim Operasi Tuntas Sengketa tahun 2009	

DITETAPKAN DI : Jambi  
 PADA TANGGAL : Pebruari 2009





# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI

Jl. Kol. Pol. M. Thaher No. 17 Jambi  
Telp. (0741) 23852 Fax. (0741) 7553080

DI. 512. B

### LAPORAN HASIL MEDIASI

Nomor : LP/01/April/2009

**KASUS :** Permasalahan tanah Sertipikat Hak Milik No.7441/Talang Bakung yang terletak di Kelurahan Talang Bakung Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi, Provinsi Jambi.

#### I. DASAR

- A. Surat tgl.17 Maret 2009 yang diterima Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 15 April 2009 dari Sdr.Djauhari. SY, SH tentang kepemilikan tanah terhadap sebahagian Sertipikat Hak Milik No.7441/Talang Bakung
- B. Undangan kepada para pihak yang bermasalah tanggal 15 April 2009

#### II. PELAKSANAAN MEDIASI

##### A. Waktu, Pimpinan dan Peserta

1. Waktu Mediasi : Hari Kamis tanggal 16 April 2009
2. Pimpinan Mediasi : Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi
3. Peserta Mediasi sesuai dengan Daftar Hadir :
  - a. Nama Ir. Alim Bastian, NIP/Pangkat, 19660917 199303 1 004/Pembina Muda (IV.a), Jabatan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi sebagai Ketua, dalam Tim bersama-sama:
  - b. Nama Wala Yuli Anasri, SH, NIP/Pangkat, 19610727 198303 1 004/Penata (III.c), Jabatan Kepala Seksi Penanganan Konflik Sengketa dan Perkara.
  - c. Nama Kurniyawati, SH, NIP/Pangkat, 19721024 199603 2 001/Penata Muda TK. I (III.b), Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan.
  - d. Nama Bunyamin, SH, NIP/Pangkat, 19640429 198303 1 003, Penata Muda TK. I (III.b), Jabatan Kepala Sub Seksi Konflik Sengketa Pertanahan.
  - e. Nama Djauhari. SY, SH, Pekerjaan Pensiunan Polisi, bertempat tinggal memilih domisili di Kantor Notaris Muhammad Zen, SH.
  - f. Nama Ansori, MS, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal memilih domisili di Kantor Notaris Muhammad Zen, SH.

##### B. Kasus Posisi/Uraian Singkat Riwayat Tanah :

- a. Berdasarkan Surat Sdr. Djauhari. SY, SH tanggal 17 Maret 2009 tentang permasalahan Sertipikat Hak Milik No.7441/Talang Bakung L = 3.760 m<sup>2</sup>.
- b. Sehingga Sdr.Djauhari SY, SH meminta kepada Kantor Pertanahan

- c. Bermula Abdurachman Haji Saman mempunyai hutang kepada Sanin, kemudian oleh Abdurachman haji Saman hutangnya dibayar dengan sebuah sertipikat kepada Sanin.
- d. Kemudian Sanin meminjam uang kepada Ruslan TB dengan sertipikat sebagai jaminan, jika tidak dibayar hutang tersebut maka bidang tanah yang terdaftar sebagai M.7441/Talang Bakung menjadi milik Ruslan TB.
- e. Kemudian pada tahun 1996 Ruslan TB menjual sebahagian tanah tersebut ( 1000 m2) kepada Djauhari. SY, SH secara dibawah tangan, kuitansi pembayaran kekurangan terakhir dibayar pada tanggal 16 Januari 2003
- f. Kemudian berdasarkan Kuitansi tanggal 28 Nopember 2006 telah terjadi pembayaran pembelian sebidang tanah seluas 2.000 m2 yang terletak di Talang Bakung, pembayaran dilakukan oleh Ansori, MS dan diterima oleh Ruslan TB.

### C. Analisa Masalah

1. Subyek dan Pihak-pihak yang Bersengketa  
Djauhari. SY, SH lawan Ansori, MS
2. Tipologi Sengketa.  
Tipologi sengketa adalah penguasaan dan pemilikan tanah
3. Pokok Masalah  
Masing-masing pihak merasa mereka adalah pemilik tanah karena telah membeli dengan orang yang sama.
4. Akar Masalah  
Jual beli tanah yang dilakukan oleh Ruslan TB terhadap Sertipikat Hak Milik No.7441/Talang Bakung kepada dua orang yang berbeda yaitu Djauhari. SY, SH dan Ansori, MS.
5. Analisa Yuridis
  - Berdasarkan Pasal 1484 KUHPerdara (Burgerlijk Wetboek) Jika penjualan sebuah benda tak bergerak terjadi dengan penyebutan luasnya atau isinya, dengan ditentukan suatu harga menurut ukurannya, maka sipenjual diwajibkan menyerahkan jumlah yang dinyatakan dalam persetujuan ....
  - Dalam kasus jual beli SHM No.7441/Talang Bakung antara Ruslan TB kepada Djauhari. SY, SH dan Ansori, MS, adanya transaksi yang disembunyikan karena berdasarkan pengakuan Djauhari. SY, SH yang dibuktikan dengan kuitansi pembayaran sebelum terjadinya jual beli antara Ruslan TB dengan Ansori, MS, sudah terjadi jual beli antara dirinya dengan Ruslan TB.
  - Dapat dianalisa bahwa jual beli bidang tanah SHM No.7441/Talang Bakung sudah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku
  - Pihak Djauhari. SY, SH mau menyelesaikan masalah secara musyawarah dan mufakat.

### III. Kesimpulan Mediasi

1. Pihak Djahari. SY, SH bersedia menyelesaikan masalah secara musyawarah dan mufakat.
2. Adapun besarnya adalah pihak Djahari. SY, SH menerima sebesar Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta Rupiah) dan melepaskan kepemilikan tanah seluas 1000 m2 kepada Ansori, MS.

### TINDAK LANJUT MEDIASI

1. Bahwa kedua belah pihak telah menyatakan selesai permasalahan diantara mereka.
2. Dengan selesainya masalah tersebut maka Pihak Ansori dapat melanjutkan peralihan hak atas SHM No.7441/Talang Bakung.
3. Dalam proses peralihan hak maka terhadap biaya yang timbul menjadi tanggung jawab Ansori, MS.

Jambi, 20 April 2009

MEDIATOR/TIM MEDIASI  
NOTULIS

Kepala Sub Seksi Sengketa  
Dan Konflik

Kepala Sub Seksi Perkara  
Pertanahan

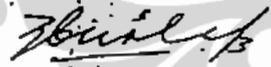
  
Bunyanin, SH

NIP. 19640429 198303 1 003

  
Kurniawati, SH

19721024 199603 2 001

DIKETAHUI  
KEPALA SEKSI SENGKETA KONFLIK  
DAN PERKARA

  
WALA YULI ANASRI, SH

NIP. 19610727 198303 1 004



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI

Jl. Kol. Pol. M. Thaher No. 17 Jambi  
Telp. (0741) 23652 Fax. (0741) 7553080

DI.512.A

### BERITA ACARA MEDIASI Nomor : BAM/01/IV/2009/PPSKP

Pada hari ini Kamis, tanggal Enam belas Bulan April Tahun Dua ribu sembilan (16-04-2009), yang bertanda tangan dibawah ini, kami :

Nama Ir. Alim Bastian, NIP/Pangkat, 19660917 199303 1 004/Pembina Muda (IV.a), Jabatan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi sebagai Ketua, dalam Tim bersama-sama:

Nama Wala Yuli Anasri, SH, NIP/Pangkat, 19610727 198303 1 004/Penata (III.c), Jabatan Kepala Seksi Penanganan Konflik Sengketa dan Perkara.

Nama Kurniyawati, SH, NIP/Pangkat, 19721024 199603 2 001/Penata Muda TK. I (III.b), Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan.

Nama Bunyamin, SH, NIP/Pangkat, 19640429 198303 1 003, Penata Muda TK. I (III.b), Jabatan Kepala Sub Seksi Konflik Sengketa Pertanahan.

Telah melakukan mediasi terhadap permasalahan tanah Sertipikal Hak Milik No.7441/Talang Bakung atas nama Abdurrachman bin Saman yang terletak di Kelurahan Talang Bakung Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi Provinsi Jambi dengan hasil mediasi sebagai berikut :

#### 1. STATUS/LETAK TANAH

Bahwa tanah yang dipermasalahkan telah mempunyai Sertipikat Hak Milik No.7441/Talang Bakung an. Abdurrachman bin Saman yang terletak di Kelurahan Talang Bakung Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, Provinsi Jambi.

#### 2. RIWAYAT TANAH YANG DIPERMASALAHKAN

a. Semula Sertipikat Hak Milik No.7441/Talang Bakung tgl. 28-05-2000 diterbitkan berdasarkan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik No.7441/Talang Bakung atas nama Hj. Umi Kalsum, dkk (13 orang).

- b. Kemudian Berdasarkan Akta Hibah tgl.02 Agustus 2002 No.184/JS/2002, maka beralihlah hak dari Hj.Umi Kalsum, dkk kepada Abdurachman Haji - Saman.

### 3. URAIAN PERMASALAHAN

- a. Berdasarkan Surat Sdr. Djauhari. SY, SH tanggal 17 Maret 2009 tentang permasalahan Sertipikat Hak Milik No.7441/Talang Bakung L = 3.760 m2.
- b. Sehingga Sdr.Djauhari SY, SH meminta kepada Kantor Pertanahan Kota Jambi untuk membantu dalam penyelesaian masalah ini.
- c. Bermula Abdurachman Haji Saman mempunyai hutang kepada Sanin, kemudian oleh Abdurachman haji Saman hutangnya dibayar dengan sebuah sertipikat kepada Sanin.
- d. Kemudian Sanin meminjam uang kepada Ruslan TB dengan sertipikat sebagai jaminan, jika tidak dibayar hutang tersebut maka bidang tanah yang terdaftar sebagai M.7441/Talang Bakung menjadi milik Ruslan. TB.
- e. Kemudian pada tahun 1996 Ruslan TB menjual sebahagian tanah tersebut ( 1000 m2) kepada Djauhari. SY, SH secara dibawah tangan, kuitansi pembayaran kekurangan terakhir dibayar pada tanggal 16 Januari 2003
- f. Kemudian berdasarkan Kuitansi tanggal 28 Nopember 2006 telah terjadi pembayaran pembelian sebidang tanah seluas 2.000 m2 yang terletak di Talang Bakung, pembayaran dilakukan oleh Ansori, MS dan diterima oleh Ruslan. TB.

4. **Kenyataan Penguasaan Dan atau Penggunaan**  
Kenyataan di Lapangan tanah tersebut merupakan tanah kosong.

### 5. HASIL MEDIASI

- a. Mediasi Pertama tanggal 16 April 2009, yang hadir dalam rapat tersebut adalah :
  - Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi, Ir. Alim Bastian
  - Kepala Seksi Penanganan Konflik Sengketa dan Perkara, Wala Yuli Anasri, SH
  - Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, Kurniyawati, SH
  - Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konfik, Buñyamin, SH
  - Sdr. Muhammad Zen, SH
  - Sdr. Djauhari SY
  - Sdr. Ansori

c. Hasil Mediasi tanggal 20 April 2009 yaitu tercapainya kesepakatan bersama, tentang :

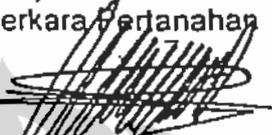
Sepakat bidang tanah Sertipikal Hak Milik No.7441/Talang Bakung tetap menjadi milik Ansori dengan kompensasi bahwa pihak Djauhari SY, SH diberi uang sejumlah 50.000.000,- (Lima puluh juta Rupiah).

NOTULIS

Kepala Sub Seksi  
Konflik dan Sengketa

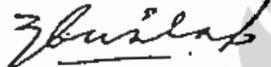
  
BUNYAMIN, SH  
NIP.010164725

Kepala Sub Seksi  
Perkara Pertanahan

  
KURNIYAWATI, SH  
NIP. 750005646

DIKETAHUI OLEH :

Kepala Seksi Penanganan Konflik  
Sengketa dan Perkara

  
Wala Yuli Anasri, SH  
NIP. 010163330

Kepala Kantor Pertanahan  
Kota Jambi





# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI

Jl. Kol. Pol. M. Thaher No. 17 Jambi  
Telp. (0741) 23652 Fax. (0741) 7553080

DI.512.C

### PERJANJIAN PENYELESAIAN SENGKETA (PERDAMAIAN) Nomor : PPS/01/VIII/2009/PPSKP

Pada hari ini Kamis, tanggal Enam belas Bulan April Tahun Dua ribu Sembilan (16-04-2009), yang bertanda tangan dibawah ini :

- I. Nama : Djauhari. SY. SH  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Pekerjaan : Pensiunan POLRI  
Alamat : Kel. Talang Bakung Kec. Jambi Selatan Kota Jambi  
Selanjutnya disebut Pihak I
- II. Nama : Ansori. MS  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat : RT.14 Kel. Pakuan Baru Kec. Jambi Selatan Kota Jambi.  
Selanjutnya disebut Pihak II

Berdasarkan Berita Acara Mediasi tanggal 16-04-2009 Nomor BAM/01/IV/2009/PPSKP telah dicapai penyelesaian secara damai terhadap permasalahan tanah terletak di Kelurahan Talang Bakung Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi Provinsi Jambi, dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :

#### Pasal 1.

Bahwa Pihak I dan Pihak II sepakat menyelesaikan masalah tanah tersebut dengan cara musyawarah dan mufakat.

#### Pasal 2.

Sepakat bidang tanah Sertipikat Hak Milik No.7441/Talang Bakung tetap menjadi milik Pihak II dengan kompensasi bahwa pihak Djauhari SY diberi uang sejumlah 50.000.000.- (Lima puluh juta Rupiah).

#### Pasal 4.

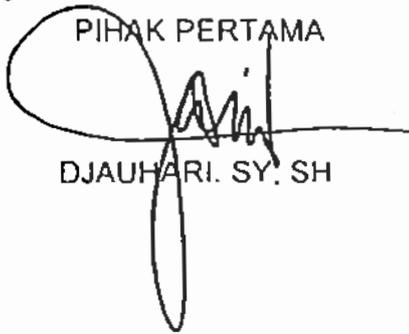
Bahwa dengan telah disepakatinya perjanjian ini, sesuai dengan Pasal 2 diatas maka Pihak II dapat meneruskan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.7441/Talang Bakung di Kantor Pertanahan Kota Jambi.

#### Pasal 5.

Bahwa dengan adanya kesepakatan ini permasalahan diantara kedua belah pihak telah selesai dan tidak ada lagi tuntutan hukum apapun dikemudian hari.

Demikian Perjanjian ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

PIHAK PERTAMA



DJAUHARI. SY. SH

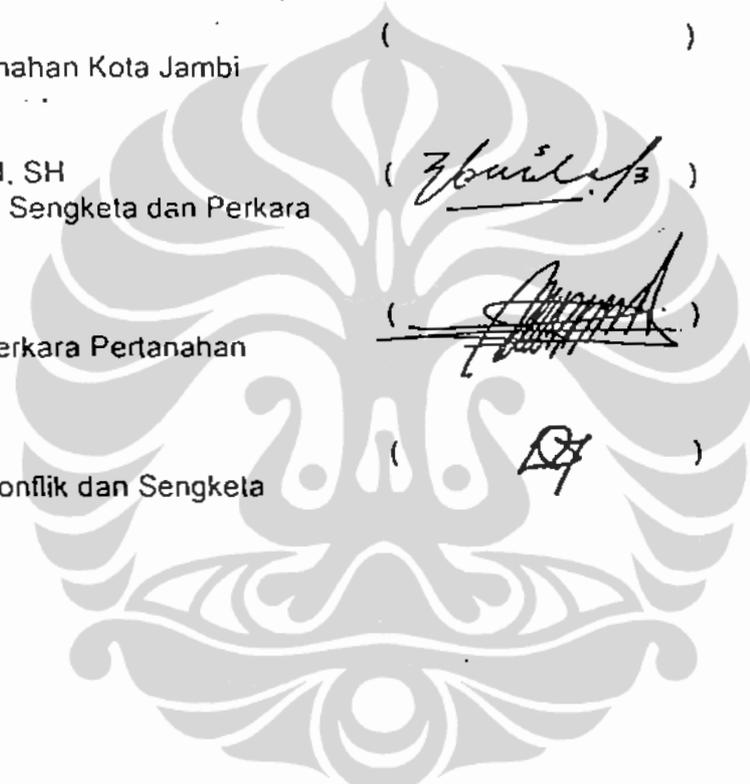
PIHAK KEDUA



ANSORI. MS

SAKSI-SAKSI

1. IR. ALIM BASTIAN ( )  
Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi
2. WALA YULI ANASRI, SH (  )  
Kepala Seksi Konflik Sengketa dan Perkara
3. KURNIYAWATI, SH (  )  
Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan
4. BUNYAMIN, SH (  )  
Kepala Sub Seksi Konflik dan Sengketa



Jambi, 17 Maret 2009

Perihal : Jual beli tanah lokasi hak milik  
No. 7441 tanggal 28-05-2002  
An. Abdurrahman bin H. Saman

Kepada  
Yth. Ibu Hj. Yunida Wati  
Ahli Waris H. Ruslan TB (Alm)  
di  
Jambi

Dengan hormat,

Sehubungan dengan kedatangan saya bersama isteri beberapa hari sebelum suami Ibu, Ruslan TB meninggal (almarhum) untuk menanyakan masalah tanah yang saya beli dengan suami ibu, kemudian kita sama-sama mendengar penjelasannya bahwa surat tanah No. 7441 Tanggal 28 Mei 2002 sedang diurus di Kantor Pertanahan Kota Jambi, namun setelah saya cek di Kantor Pertanahan ternyata tidak ada / belum tuntas.

Dengan berbagai cara kami mencari ternyata sertifikat Tanah Hak Milik No. 7441 tanggal 28 Mei 2002 An. Abdurrahman bin H. Saman aslinya masih berada di Kantor Notaris Muhammad Zen Kota Jambi dan mendapat penjelasan sebagai berikut :

1. Keberadaan surat tanah Hak Milik No. 7441 pada Kantor Notaris M. Zen itu dalam penyelesaian Jual Beli antara Abdurrahman bin H. Saman dengan Ruslan TB (Alm) sebagai pembeli, namun karena sesuatu hal belum tuntas pada Kantor Pertanahan Kota Jambi.
2. Ternyata tanah yang telah saya beli 10 (sepuluh) tumbuk sebelumnya termasuk dalam penjualan tanah dari Ruslan TB kepada Ansyori MS seluas ± 20 (dua puluh) tumbuk.

Oleh karena itu saya mohon Ibu Hj. Yunida Wati Ahli Waris dari H. Ruslan TB (Alm) untuk membatalkan penjualan tanah sebagian atau 10 (sepuluh) tumbuk yang telah saya beli sebelumnya sebagaimana surat Jual Beli yang telah saya sampaikan pada waktu pertemuan bersama suami ibu.

Kemudian kepada Pihak terkait saya mohon bantuannya antara lain sebagai berikut :

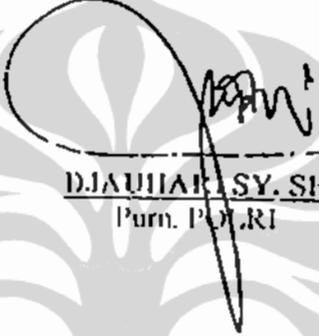
1. Pihak Notaris M. Zen Jambi
  - a. Untuk sementara tidak menyelesaikan proses jual beli tanah antara Ruslan TB (Alm) selaku penjual dengan Saudara Ansyori MS selaku pembeli pada areal Hak Milik Tanah No. 7441 yang dikeluarkan Badan Pertanahan Kota Jambi sebelum permasalahan selesai dengan saya.
  - b. Saya sangat menghargai kebijaksanaan pihak Notaris M. Zen Jambi (Anwar) untuk mempertemukan saya dengan Pihak Pembeli lain (Ansyori MS) untuk menentukan langkah selanjutnya.
- 2. Pihak Badan Pertanahan Negara Kota Jambi  
Kami mohon untuk dimaklumi dan menunda segala kegiatan yang menyangkut Hak Milik Tanah No. 7441 tanggal 28 Mei 2002 An. Abdurrahman bin H. Saman sebelum permasalahan ini tuntas.
3. Pihak Pemilik Sertifikat No. 7441 (Abdurrahman bin H. Saman) kami mohon dapat mengetahui dan membantu penyelesaian masalah ini, apalagi Bapak mendapat penjelasan dari Bpk. Ruslan TB (Alm) pada waktu jual beli tanah itu bahwa sebagian tanah yang dibelinya dari bapak adalah milik Anggota Polisi, mungkin saya sendiri (Djauhari. SY, SH)

4. Pihak pembeli lainnya (Ansyori MS)

Agar memaklumi bahwa tanah yang Saudara beli dengan H. Ruslan TB (Alm) sebagian atau 10 (sepuluh) tumbuk adalah yang telah dijual kepada saya sebelumnya. Dan agar saudara sementara tidak mengadakan kegiatan pada lokasi tersebut terutama arah jalan ke aspal seluas 10 (sepuluh) tumbuk, sebelum ada penyelesaiannya.

Demikian agar maklum dan mohon maaf bila terdapat hal-hal yang kurang pada tempatnya serta terima kasih atas bantuannya.

Hormat saya,



DJAUHAR SY. SH  
Purn. P. RI

Tambahan : Yli

1. Bapak Kepala Badan Pertanahan (BPN) Kota Jambi
2. Bapak Pimpinan Notaris M. Zen Kota Jambi
3. Bapak Abdurrahman bin H. Saenan  
Pemilik Sertifikat Tanah No. 7441
4. Sdr. Ansyori. MS



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI**

Jambi, 15 April 2009

Nomor : 005 - 222  
Lampiran : -  
Perihal : Undangan

Kepada: Yth  
1. Sdr. Muhammad Zen, SH  
2. Sdr. Yunida Wati (Isteri Alm.Ruslan TB)  
3. Sdr. Djauhari, SY, SH  
4. Sdr. Ansori, MS  
5. Sdr. Sanin  
6. Sdr. Anwar  
7. Sdr. Abdurachman beserta Isteri  
Di

Jambi

Dengan hormat,

Berdasarkan Surat Sdr. Muhammad Zen, SH tanggal 15 April 2009 perihal permohonan untuk menjadi Mediator yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi, maka diharapkan Saudara-saudara agar dapat hadir pada :

Hari/Tgl : Kamis /16 April 2009  
Pukul : 14.00 Wib s.d selesai  
Tempat : Kantor Pertanahan Kota Jambi  
Acara : Penyelesaian masalah tanah SHM No.7441 Kelurahan Talang Bakung antara Ahli Waris Ruslan TB (Ny. Yunida Wati), Ansori, MS dengan Djauhari SY, SH.

Diharapkan masing-masing pihak membawa bukti hak dan data yang diperlukan (asli).

Demikian untuk menjadi perhatian dan maklum.



TEMBUSAN : disampaikan kepada Yth.

Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional  
Provinsi Jambi di Jambi

**DAFTAR HADIR**  
**DALAM RANGKA MEDIASI PERMASALAHAN TANAH**  
**ANTARA YUNIDA WATI, ANSORI, MS, DJAUHARI. SY, SH DAN ABDURACHMAN**  
**YANG TERLETAK DI KELURAHAN TALANG BAKUNG KEC. JAMBI SELATAN KOTA JAMBI**  
**TANGGAL 16 APRIL 2009**

NO	NAMA	ALAMAT	TANDA TANGAN
1	IR ALIM BASTIAN		
2	WALA YULI ANASRI. SH		<i>WA</i>
3	KURNIYAWATI. SH		<i>[Signature]</i>
4	MUHAMMAD ZEN. SH		<i>[Signature]</i>
5	YYUNIDA WATI		
6	DJAUHARI SY. SH		<i>[Signature]</i>
7	ANSORI. MS		<i>[Signature]</i>
8	SANIN		<i>[Signature]</i>
9	ANWAR		<i>[Signature]</i>
10	ABDURACHMAN		
11	ROSNAINI		
12	SODIKIN		<i>[Signature]</i>
13	HAMBALI		

Jambi, 16 APRIL 2009