

**PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI  
MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU**

**SKRIPSI**

*Diajukan Sebagai Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar*

*Sarjana Hukum (S.H)*



**OLEH :**

**FRISKYLIA LISMA ULI TAMBA**  
**NPM : 161010559**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU  
2020**

## SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya, yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Friskylia Lisma Uli Tamba  
NPM : 151010559  
Tempat/Tanggal Lahir : Bukit Lembah Subur, 05 Agustus 1998  
Program Studi : Ilmu Hukum ( Hukum Perdata )  
Alamat : Jl. Air Dingin Takwa 7 Blok D No. 2 Perum Family Residence,  
Pekanbaru  
Judul Skripsi : **Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di  
Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru**

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta pengetahuan saya Skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (SH) yang telah saya peroleh dibatalkan.

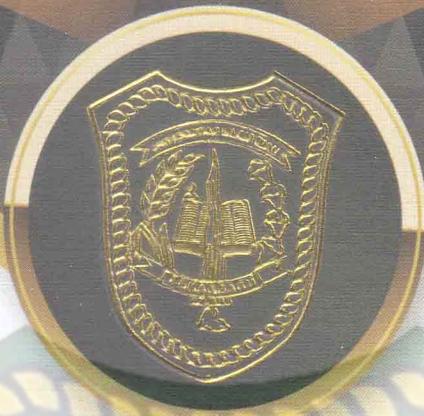
Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 05 Juni 2020

Yang menyatakan,



(Friskylia Lisma Uli Tamba)



No. Reg. 417/I/UPM FH UIR 2020

Paper ID. 1296350292 / 28%

# Sertifikat

## ORIGINALITAS PENELITIAN Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

**Friskylia Lisma Uli Tamba**

**161010559**

Dengan Judul :

Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota

Pekanbaru

*Telah lolos Similarity sebesar maksimal 30%*

Pekanbaru, 08 Juni 2020

Wakil Dekan Bidang Akademik  
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

*[Signature]*  
Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H

*[Signature]*  
8/2020  
16

## ABSTRAK

Penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi ini seharusnya dapat menyelesaikan permasalahan tentang sengketa tanah, akan tetapi pada kenyataan yang telah terjadi mediasi tersebut gagal. Masalah yang terkait pada penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ini adalah berhubungan dengan pelaksanaan dan factor penghambat penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Jenis penelitian yang digunakan adalah *Observational Research* dengan cara survey yang mana penulis melakukan penelitian langsung ke lokasi penelitian. Sedangkan tipe penelitian ini bersifat deskriptif dengan menggunakan metode kualitatif untuk memberikan fenomena atau penejelasan yang jelas. Metode yang dipergunakan dalam pengumpulan data menggunakan interview (wawancara) kepada 4 orang responden yaitu Kepala Seksi Bidang Sengketa, Mediator dan Pihak yang Bersengketa. Hasil dari penelitian yang terkait dengan pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ini ialah yang mana dalam pelaksanaannya kedua belah pihak menyepakati untuk melakukan mediasi, akan tetapi dalam praktiknya salah satu pihak tidak hadir atau tidak mau kooperatif terhadap pelaksanaan mediasi yang dilangsungkan. Factor penghambat dalam pelaksanaannya terdiri dari yang mana pihak teradu tidak hadir dikarenakan undangan yang dikirim oleh pihak Kantor Pertanahan salah alamat atau tidak sampai kepada pihak teradu. Kemudian, ketika undangan ke-3 pihak Kantor Pertanahan menyerahkan undangan tersebut secara langsung kepada pihak teradu untuk hadir pada sidang mediasi yang telah disepakati sebelumnya, ketika undangan tersebut sudah diterima namun pihak teradu memilih untuk tidak melanjutkan sidang mediasi tersebut dan memilih untuk menggunakan penyelesaian sengketa tanah yang di hadapi nya melalui pengadilan.

## ABSTRACT

Settlement of land disputes by mediation should be able to resolve the problem of land disputes, but in reality what has happened mediation failed. Problems related to the resolution of land disputes at the Pekanbaru City Land Office are related to the implementation and inhibiting factors of land dispute resolution through mediation at the Pekanbaru City Land Office. This type of research is Observational Research by means of a survey in which the authors conduct research directly to the research location. While this type of research is descriptive by using qualitative methods to provide a clear phenomenon or explanation. The method used in data collection uses interviews with 4 respondents, namely the Head of the Disputes Section, the Mediator and the Disputing Parties. The results of the research related to the implementation of land dispute resolution through mediation at the Pekanbaru City Land Office is in which both parties agreed to carry out mediation, but in practice one of the parties was absent or did not want to cooperate with the mediation. The inhibiting factor in its implementation consists of those where the complained party is absent due to invitations sent by the Land Office, which are incorrectly addressed or do not reach the complainant. Then, when the 3rd invitation the Land Office submits the invitation directly to the complainant to be present at the agreed mediation hearing, when the invitation has been accepted, the complainant chooses not to continue the mediation session and chooses to use the land dispute settlement that he faced through court

## KATA PENGANTAR

Puji Tuhan saya Ucapkan dengan segala keterbatasan akhirnya karya ilmiah yang ditulis dalam bentuk usulan penelitian ini dapat penulis selesaikan. Usulan penelitian yang berjudul **“Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru”**.

Penulis dengan segala keterbatasan ilmu dan pengetahuan sudah berupaya semaksimal mungkin untuk menyusun setiap bab per bab usulan penelitian ini sesuai dengan kaidah penelitian ilmiah dan ketentuan yang ditetapkan oleh fakultas. Walaupun demikian penulis menyadari bahwa pada lembar tertentu dari naskah usulan penelitian ini mungkin ditemukan kesalahan dan kekurangan. Untuk membenahi hal itu penulis berharap kemakluman serta masukan dari para pembaca.

Penulis menyadari bahwa dalam proses studi maupun dalam proses penulisan dan penyelesaian usulan penelitian ini banyak pihak turut membantu. Sehubungan dengan itu secara khusus pada lembaran ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. DR. H. Syafrinaldi, SH, MCL selaku Rektor Universitas Islam Riau yang menyediakan fasilitas dan memberikan kesempatan pada penulis dalam menimba ilmu pada lembaga pendidikan yang Beliau pimpin.

2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum yang telah memberikan kesempatan pada penulis dalam menimba ilmu pada Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum yang telah mendidik dan mengacc proposal dan skripsi penulis.
4. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum yang telah mendidik dan mendaftarkan judul skripsi penulis.
5. Bapak S. Parman, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum yang telah mendidik penulis.
6. Bapak Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing penulis dalam penulisan skripsi ini yang telah bersusah payah membimbing penulis dengan mencurahkan perhatian, memberikan arahan, serta saran dan mengoreksi penulisan skripsi ini dari awal hingga akhir penulis dalam menyelesaikan usulan penelitian ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan pengetahuan dan pengalaman yang sangat berharga kepada penulis.
8. Terkhusus untuk kedua orang tuaku tercinta Bapak Parasian Tamba dan Ibu Nurhayati S.Pd. atas kerja keras dan doa yang tidak ternilai harganya, Abang saya Herixson Marudut Tamba, kakak saya Ester Juni Ernita Tamba S.P dan adikku Natali Mutiara Tamba yang selalu memberiku semangat.

9. Teman, sahabat sekaligus saudara saya yang baik hati diperantauan ini mulai dari semester awal sampai semester akhir Selly Aprita dan Halomoan Sirait yang juga bersamaan dengan penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir Perkuliahan, yang telah menyemangati dan membantu penulis dalam penyelesaian usulan penelitian ini.
10. Teman KTB saya Lavina Berta yaitu Kak Ayu Rosalina Nainggolan, Nova Martina Siregar dan Eka Doloksaribu yang telah membantu, memotivasi, dan mendoakan penulis dalam penyelesaian usulan penelitian ini.
11. Teman seperjuangan saya Tumbur Yoel Rivaldo, Pasonang Aritonang, Sarah Nadia Nainggolan, Hapi Debora, dan Citra Oktaviani yang telah mensupport dan membantu penulis dalam penyelesaian usulan penelitian ini.
12. Untuk yang terkasih Boy Chandra Siringo-ringo S.IP yang telah banyak membantu, menyemangati, memotivasi, dan meluangkan waktunya untuk selalu mengajarkan penulis mulai dari awal usulan penelitian ini sampai pada tahap akhir.

Pekanbaru, 07 September 2020  
Penulis,

Ttd,

Friskylia Lisma Uli Tamba

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| <b>HALAMAN JUDUL</b> .....                         | i    |
| <b>SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT</b> .....        | ii   |
| <b>SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN</b> .....    | iii  |
| <b>BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI</b> .....        | iv   |
| <b>TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....             | v    |
| <b>SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING</b> ..... | vi   |
| <b>SURAT KEPUTUSAN DOSEN PENGUJI</b> .....         | vii  |
| <b>BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF</b> .....       | viii |
| <b>ABSTRAK</b> .....                               | x    |
| <b>ABSTRACK</b> .....                              | xi   |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....                        | xii  |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                            | xv   |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....                     | 1    |
| A. Latar Belakang Masalah.....                     | 1    |
| B. Rumusan Masalah.....                            | 11   |
| C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....              | 11   |
| D. Tinjauan Pustaka.....                           | 12   |
| E. Konsep Operasional.....                         | 21   |

|   |           |
|---|-----------|
| F. Metode Penelitian.....   | 22        |
| <b>BAB II TINJAUAN UMUM .....</b>   | <b>28</b> |
| A. Sejarah Ringkas.....   | 28        |
| B. Tinjauan Umum Tentang Tanah .....  | 33        |
| C. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan.....  | 41        |
| D. Mediasi Sebagai Solusi Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan .....   | 50        |
| <b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>  | <b>54</b> |
| A. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota<br>Pekanbaru.....  | 54        |
| B. Faktor Penghambat Yang Ditemui Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru<br>dalam Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi ..... | 68        |
| <b>BAB IV PENUTUP .....</b>   | <b>70</b> |
| A. Kesimpulan .....   | 70        |
| B. Saran.....   | 71        |
| <b>DAFTAR KEPUSTAKAAN .....</b>   | <b>72</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>  | <b>76</b> |

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan salah satu negara agraris, sehingga memiliki arti yang penting. Tanah merupakan bagian yang penting bagi setiap kehidupan manusia yang berasal dari alam. Kedudukannya yang begitu penting bagi manusia tidak jarang menjadi sebab akibat terjadinya persengketaan tentang tanah. Pemerintah telah melakukan berbagai cara untuk mengupayakan agar persoalan tentang sengketa tanah tersebut tidak lagi menjadi menumpuk dan tidak lagi dapat membuat masyarakat merasa dirugikan, yang mana salah satunya ialah tanah tersebut tidak dapat untuk digunakan karena sedang dalam persengketaan. Pemicu permasalahan persengketaan yang terjadi, tidak hanya sebatas aspek ekonomi saja, tetapi terjadi juga akibat sosial dan budaya bahkan juga agama. Persengketaan hukum tentang tanah timbul dari masyarakat atau badan hukum yang melakukan pengaduan berisikan tentang keberatan-keberatan hak atas tanah yang mana hal itu terjadi pada status atas tanah tersebut dan keprioritasannya, sehingga setiap masyarakat berharap yang tanahnya bersengketa dapat memperoleh suatu solusi atas penyelesaian sengketa nya sesuai dengan ketentuan aturan yang telah berlaku secara administrasi (Murad, 1999, p. 22)

Persengketaan tentang tanah tidak dapat dihindari oleh setiap makhluk hidup yang ada pada zaman milenial sekarang ini, dikarenakan jumlah sebidang tanah menjadi sangat terbatas sementara kebutuhan terhadap tanah ini sangat

banyak diperlukan. Dalam hal ini masyarakat meminta kepastian atas hukum yang ditegakkan guna untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam perbaikan atas tanah yang digunakan dan dalam bidang penataan. Hal itu menuntut agar pemerintah melakukan berbagai cara untuk mengupayakan penyelesaian suatu sengketa dengan praktis dan singkat demi menghindari bertumpuknya persengketaan suatu tanah yang dapat merugikan banyak masyarakat(Wiradi, 2011, p. 4). Provinsi Riau dikenal dengan sector perkebunan kelapa sawit yang cukup besar sehingga rawan terjadinya sengketa dalam bidang pertanahan. Sengketa pertanahan marak terjadi baik antara pihak suatu perusahaan dengan masyarakat, pihak pemerintahan dengan masyarakat dan antara sesama masyarakat.

Penyelesaian suatu persengketaan bisa terjadi karena memiliki dua langkah yang berupa penyelesaian litigasi dan penyelesaian non litigasi. Penyelesaian sengketa litigasi adalah membawa persoalan tersebut melalui suatu lembaga peradilan negara. Berbeda halnya dengan penyelesaian sengketa non litigasi adalah dengan meminta bantuan kepada pihak atau lembaga yang berada diluar pengadilan negara atau pemerintah. Misalnya dengan cara negosiasi, konsultasi, atau melalui arbitrase(Thalib, 2005, p. 9). Proses penyelesaian suatu sengketa yang dilakukan secara litigasi ini menghasilkan putusan yang sifatnya bertentangan (*adversarial*) yang masih belum dapat mengajak untuk menyelesaikannya secara bersama-sama, justru hal tersebut masih sering memberikan sebuah masalah yang baru, masih lambat diselesaikan, memerlukan

biaya yang terbilang mahal, dalam merespon masih lama, dan dapat menimbulkan pemusuhan baik antara penggugat maupun tergugat (Usman, 2003, p. 3).

Permasalahan yang muncul pada sengketa tanah ini pemicunya bukan dari segi perekonomiannya saja, melainkan juga dari segi budaya, sosial dan bahkan dari segi agama. Sejumlah masalah tentang pertanahan dapat terselesaikan dengan baik oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru yaitu dengan menggunakan cara yang berupa “Mediasi”. Mediasi dilakukan diluar pengadilan dan menjadi bagian dari beberapa alternatif penyelesaian sengketa. Mediasi juga mengupayakan penyelesaian suatu persengketaan yang melibatkan pihak ketiga, yang mana pihak ketiga tersebut tidak berkewenangan dalam membuat suatu keputusan.

Penggunaan institusi diluar pengadilan itu diterapkan di Negara Indonesia dan dinyatakan melalui “UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa”, yang sudah memberikan institusi hal-hal tentang Pilihan Penyelesaian Sengketa (PPS) yang dilakukan dengan cara berdamai, yang mana pendayagunaan institusi melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian para ahli yang dapat dilalui oleh orang yang bersengketa untuk mengupayakan terselesainya sengketa tersebut. Jika mereka telah menyepakati untuk dilaksanakannya penyelesaian persengketaanya melalui institusi yang telah diberikan, barulah penyelesaian sengketa diluar pengadilan tersebut dapat dilalui.

Kemudian Pilihan Penyelesaian Sengketa (PPS) tidak hanya diberlakukan pada perkara tentang keperdataan saja, melainkan berkembang pula pada perkara

yang lainnya terhadap penyelesaian sengketa diluar pengadilan ini. Karena tanah ini memiliki kualitas ekonomis yang juga berfungsi secara social menyebabkan permasalahan tentang tanah dapat menyangkut hak masyarakat yang sangat mendasar, maka dari itu hal yang menyangkut kepentingan secara pribadi atas tanah dikorbankan guna kepentingan umum.

Dengan perkembangan yang cukup pesat, di Indonesia semakin banyak bermunculan tentang peraturan perundang-undangan untuk mengatur penyelenggaraan pertanahan. Dalam pengupayaan penyelesaian sengketa tentang tanah diluar pengadilan ini muncullah aturan pelaksanaannya yakni “Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional pada Pasal 3 huruf (f) yang mana untuk terlaksananya tugas pihak Badan Pertanahan Nasional telah membuat suatu fungsi *perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan* dan Keputusan Kepala BPN Indonesia No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan pada penetapan pertama ayat 5 (lima)” yang menyatakan “*Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/DV/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi*”, yang mana semakin terlihat jelas pengupayaannya untuk melakukan penyelesaian berbagai masalah mengenai persengketaan tentang tanah, dan membuat rincian mekanismenya yang menggunakan penyelesaian sengketa tentang tanah dengan cara mediasi di lingkungan Instansi BPN.

Dengan dikeluarkannya “Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional”, yang telah menjadi pusat perhatian dianggap cukup

serius melalui mekanisme alternatif penyelesaian sengketa / *Alternative Dispute Resolution* (ADR).

Hasil dari mediasi ini dalam menyelesaikan permasalahannya, para pihak yang sedang dalam persengketaan disarankan untuk mengembalikan itikad baiknya atas apa yang telah terjadi. Terlepas dari hal tersebut, hasil dari keputusan mediasi yang telah dilakukan dengan seksama menjadikan lebih kuat jika bisa melakukan pendaftaran di Pengadilan Negeri (PN) setempat, untuk itu pada setiap mediasi yang dihasilkan terkhususnya pada masalah yang berkaitan dengan pertanahan perlu dicantumkannya klausul untuk dapat ditindak lanjuti dengan pendaftaran di Pengadilan Negeri (PN). Setelah semua nya selesai, hasil dari mediasi tersebut akan ditelusuri lebih lanjut dengan melakukan suatu perbuatan yang mengandung hukum di depan para pejabat yang berkewenangan, dan apabila peralihan terhadap hak nya agar sesegera mungkin untuk mendaftarkan di Kantor Pertanahan.

Mediator dalam mediasi ini tidak diperbolehkan berpihak kepada salah satu pihak manapun baik penggugat maupun tergugat atau biasa dikatakan bahwa mediator ini bersifat seimbang pada suatu sengketa yang memiliki tujuan agar pihak-pihak yang sedang dalam sengketa saling berhubungan dengan baik, dan mediator ini bisa berupa Negara, individu, sebuah organisasi internasional dan yang lainnya. Dalam hal ini untuk menerapkan apa saja hukum yang berlaku mediator tidak dapat dibatasi, ia bisa memakai asas *ex aquo et bono* (kepatutan dan kelayakan). Oleh sebab itu, penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui mediasi lebih tepat dilalui pada masalah atau kasus-kasus perkara yang sensitif.

Salah satu sengketa yang termasuk didalamnya ialah sengketa yang memiliki unsur politis(Adolf, 2004, p. 34).

Mediator dalam hal penyelesaian sengketa pada mediasi ini dapat bertindak baik atas hal yang bersifat positif, menawarkan jasa nya untuk membantu kedua belah pihak yang bersengketa, perannya sebagai mediator bukan hanya membuat kedua belah pihak saling bertemu untuk melakukan perundingan, namun mediator ini juga terlibat untuk memberikan berbagai usulan dan motivasi kepada pihak yang bersengketa guna mempermudah dalam menyelesaikan masalah tersebut. Terlebih lagi mediator ini juga dapat mengupayakan kedua belah pihak untuk berdamai. Seorang mediator harus mengetahui bagaimana kondisi psikologis dari kedua belah pihak yang bersengketa baik-baik saja, agar mereka dapat merasakan nyaman dan permasalahannya pun dapat terlaksanakan dan dapat diselesaikan dengan nyaman pula. Mediator ini juga dituntut agar bisa mengerti dan memberikan hal yang bersifat terhadap tanggapan dari para pihak. Tujuan serta fungsi nya sebagai mediator paling diutamakan dalam masalah persengketaan ini demi tercapainya penyelesaian permasalahan tentang tanah secara tuntas tanpa membuat suatu masalah timbul.

Sebelum proses mediasi berlangsung, setelah pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru menerima semua berkas dari pihak penggugat terlebih dahulu mempelajari dan setelah itu baik pihak penggugat maupun pihak tergugat dicari tahu terlebih dahulu apa yang menjadi permasalahan yang terjadi. Ketika hal-hal yang dibutuhkan itu sudah di dapatkan barulah pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru menawarkan solusi atau jalan keluar yang terbaik, seperti mediasi

dalam penyelesaian sengketa pertanahan tersebut. Apabila pihak penggugat dan tergugat telah menyetujui hal tersebut barulah para pihak dipertemukan dengan membawa saksi. Dalam proses penyelesaian sengketa melalui mediasi tersebut sangat diharapkan kehati-hatian oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Selama mediasi tersebut berlangsung berkas-berkas administrasinya ditata rapi oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Proses penyelesaian sengketa melalui mediasi ini hampir mirip dengan konsiliasi (Adolf, 2004, p. 35). Mediasi dinyatakan tepat jika telah memiliki 3 hal tentang kepuasan. *Pertama*, kepuasan prosedural yaitu para pihak diberikan kebebasan untuk mengemukakan pendapatnya dan memiliki kesempatan yang sama rata yang mana kesempatan yang telah diberikan tersebut dibuat dalam bentuk tertulis dan sepakat untuk diwujudkan atau dilakukan. *Kedua*, kepuasan psikologis yakni ketika dalam hal penyelesaian sengketa masing-masing dari pihak memiliki pengendalian diri terhadap tingkat emosinya, sikap saling menghargai, dan terbuka terhadap permasalahan yang sedang terjadi dengan sikap yang positif dan menunjukkan bahwa hal tersebut dapat memelihara hubungan yang baik pada masa mendatang. *Ketiga*, kepuasan substantif, yaitu memberikan berupa kepuasan yang karena diselesaikan dengan cepat yang diberikan dari ganti kerugian yang berupa sejumlah uang, karena pada kepuasan substantif ini saling berkesinambungan. (Rohmad, 2008, p. 141).

Penyelesaian yang dilakukan dengan cara perdamaian ini merupakan pilihan yang terbaik, karena pengupayaan dengan berakhirnya penyelesaian sengketa tersebut menjadi *win-win solution* dan memberikan persamaan

kedudukan kepada para pihak yang bersengketa baik tergugat maupun penggugat seimbang. Mediasi ini berdasarkan pengalamannya pada suatu penyelesaian sengketa yang terjadi dirasakan sangat efektif. Penyelesaian sengketa melalui alternative ini menuntut kepada para tokoh masyarakat hukum adat mengatur tentang permasalahan tanahnya yang mungkin bergantung pada beberapa aspek berupa factor budaya daerahnya masing-masing dan hukum adatnya, pada bidang pertanahan melalui mediasi dalam penyelesaian sengketa. Pada hal ini penyelesaian sengketa tanah tersebut tidaklah bersifat mengikat, karena pada masalah ini sifatnya berupa suatu saran dan usulan saja yang rekomendatif.

Dalam tahap mediasi ini yang dipentingkan dalam hal ini ialah para pihak menyepakatinya, dimulai dengan pemilihan seorang mediator, bagaimana cara mediasi tersebut berjalan, usulan atau masukan yang diberikan oleh mediator apakah dapat diterima atau tidak sampai tugas mediator ini berakhir dengan sebagaimana mestinya, tidak ada susunan yang dikhususkan yang harus dilalui, karena para pihak dibebaskan untuk menentukan sendiri bagaimana cara-cara atau tahapan-tahapan yang tepat dalam penyelesaian sengketa ini (Adolf, 2004, p. 22).

Dalam PERMA No. 1 Tahun 2016 pasal 24 menyatakan bahwa tahapan mediasi ialah :

1. Dalam waktu paling lama 5 (lima) hari terhitung sejak penetapan sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat (5), Resume Perkara dapat diterima oleh pihak lain dan diterima oleh mediator yang telah diserahkan dari kedua belah pihak.
2. Proses mediasi berlangsung paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak penetapan perintah melakukan Mediasi.
3. Atas dasar kesepakatan Para Pihak, jangka waktu Mediasi dapat diperpanjang paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak berakhir jangka waktu sebagaimana maksud pada ayat (2).

4. Mediator atas permintaan Para Pihak mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Hakim Pemeriksa Perkara disertai dengan alasannya.

Kesadaran masyarakat terhadap penyelesaian masalah tentang tanah ini sangat diperlukan, guna untuk membantu dan mensuport pihak BPN dalam menuntaskan permasalahan tentang tanah yang mereka hadapi pada umumnya, meskipun tanah yang bersengketa tersebut belum ada sertifikatnya maupun sudah ada sertifikat tanahnya.

**Tabel 1.1 :**

**Mediasi Dalam Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Tahun Anggaran 2018**

| No     | Nama Sengketa                               | Permohonan Mediasi | Telah dilaksanakan | Hasil  |
|--------|---|--------------------|--------------------|--|
| 1.     | Sengketa Antara Individu                    | 18                 | 18                 | Kedua belah pihak telah sepakat, dan melaksanakan mediasi tetapi pada proses mediasi tersebut tidak membuahkan hasil atau gagal dari kedua belah pihak |
| 2.     | Sengketa Antara Individu dengan Badan Hukum | 0                  | 0                  | -  |
| 3.     | Sengketa Antara Individu dengan Pemerintah  | 2                  | 2                  | Kedua belah pihak telah sepakat, dan melaksanakan mediasi tetapi pada proses mediasi tersebut tidak membuahkan hasil atau gagal dari kedua belah pihak |
| Jumlah |   | 20                 | 20                 |  |

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tahun 2018

Dari tabel di atas, dapat diketahui bahwa jumlah penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tidak ada yang terselesaikan, sedangkan jumlah laporan yang masuk pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru berjumlah 20 laporan yang terdiri dari Sengketa antara individu ada 18 laporan, Sengketa antara individu dengan badan hukum tidak ada laporan masuk, Sengketa antara individu dengan pemerintah ada 2 laporan.

Penelitian ini terfokus atau difokuskan pada permasalahan sengketa tentang pertanahan yang terjadi antara individu dengan pemerintah. Alasan peneliti untuk memfokuskan penelitian ini dikarenakan sesuai dengan kemampuan peneliti untuk mencari sumber informasi yang sesuai dengan penelitian ini.

Adapun temuan peneliti terhadap alasan dari pihak yang bersengketa memilih jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ialah, para pihak yang bersengketa tidak ingin membawa permasalahannya ke lembaga pengadilan, melainkan para pihak ingin menyelesaikannya secara mediasi.

Dari prasurvey peneliti, dapat diberi kesimpulan bahwa tahapan yang dilakukan oleh pihak Kantor Kota Pekanbaru didapati berbeda dengan yang dikemukakan oleh PERMA No. 1 Tahun 2016 dan menurut Huala Adolf (Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional).

Selama masalah ini berjalan sebagaimana mestinya, tanah yang menjadi sengketa tidak dapat digunakan dengan cara sembarangan, karena yang menjadi objek pada suatu konflik ini ialah tanah yang berada pada status *quo*. Hal tersebut

mengakibatkan kualitas sumber daya terhadap tanah mengalami penurunan yang mengakibatkan kerugian pada masyarakat dan manfaat atas terhadap tanah tidak tercapai(Harsono, 1999, p. 5).

Dari fenomena yang telah diuraikan di atas, dengan ditemukan adanya kegagalan dalam penyelesaian yang dilakukan secara mediasi ini, peneliti merasakan ketertarikan dan terdorong untuk mengangkat judul penelitian yakni: “Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru”.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, maka dari itu penelitian ini merumuskan suatu masalah yakni :

1. Bagaimanakah pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ?
2. Apa saja faktor penghambat dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ?

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

1. Tujuan Penelitian
  - a. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

- b. Untuk mengetahui apa saja factor penghambat dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.
2. Manfaat Penelitian
    - a. Secara teoritis, dari segi ilmiah hasil yang diharapkan dari penelitian ini dapat dijadikan referensi bagi para pembaca sekaligus memberi masukan dalam perkembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum perdata.
    - b. Secara praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan sebagai bahan perbandingan dan dapat memberikan masukan kepada para pihak yang terkait, sekaligus menjadi pengalaman bagi penulis dalam memecahkan suatu permasalahan yang telah dirumuskan.

#### D. Tinjauan Pustaka

Mediasi berasal dari bahasa Inggris *mediation* yang berarti perantara, dalam bahasa Belanda *medio* yang artinya pertengahan, dan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mediasi mempunyai arti yakni *menengahi*. Secara luas mediasi ialah suatu penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh pihak ketiga baik yang secara diluar sistem peradilan maupun yang didalam sistem peradilan.

##### 1. Pengertian Mediasi Menurut Undang-Undang

Berdasarkan yang telah di atur dalam Buku ke-3 KUH Perdata yang merupakan salah satu bentuk perikatan, mediasi dikenal juga dengan sebutan

perdamaian. Dalam “Pasal 1851 KUH Perdata” terumus pengertian yang lengkap bunyinya yaitu:

“Perdamaian adalah salah satu bentuk persetujuan yang berisikan bahwa dengan menjanjikan, menahan atau menyerahkan suatu barang, kedua belah pihak telah mengakhiri suatu perkara yang sedang dilakukan pemeriksaan oleh pengadilan yang mana untuk mencegah timbulnya suatu perkara, dan tujuannya hanyalah mempunyai kekuatan hukum, bilamana dibuat secara tertulis”

Selanjutnya mediasi ditinjau secara normatif yang merupakan bagian dari Alternatif Penyelesaian Sengketa jika dirumuskan kembali seperti yang ditulis pada “Pasal 6 yang memiliki 9 ayat, Undang-Undang No. 30 Tahun 1999”. Untuk mencapai suatu keberhasilan melalui mediasi ini terdapat beberapa fenomena yang dapat digunakan dalam sebuah penelitian yaitu fenomena Negara hukum, fenomena Negara hukum kesejahteraan, dan fenomena hukum tanah. Mediasi secara normatif pada dasarnya mengandung beberapa unsur yakni:

- a) Mediasi berdasarkan perundangan ialah sebuah proses penyelesaian suatu sengketa
- b) Mediator didalam perundangan dapat diterima dan terlibat oleh kedua belah pihak yang bersengketa
- c) Tugas mediator ialah mencari jalan keluar terbaik untuk membantu para pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan sengketa nya
- d) Selama proses perundangan berlangsung, mediator tidak berwenang untuk membuat suatu keputusan
- e) Menghasilkan suatu kesepakatan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak yang bersengketa, guna untuk mengakhiri suatu persengketaan ialah tujuan yang utama dari Mediasi (As'Adi, 2012, pp. 5-6).

Untuk memproleh suatu gambaran yang lengkap, salah satu pasal pada PERMA No. 1 Tahun 2008 yang relevan dapat dipaparkan, yakni:

Pasal 1 angka (7): *Mediasi adalah salah satu cara penyelesaian sengketa melalui perundingan untuk mempeoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator*(Amriani, 2012, p. 59).

## 2. Pengertian Mediasi Menurut Para Ahli

Menurut Christopher Moore, merumuskan mediasi sebagai berikut:

“mediasi adalah intervensi dalam sebuah perselisihan atau suatu negosiasi pihak ketiga yang dapat diterima, tidak memihak, dan netral yang tidak memiliki kekuatan dalam mengambil keputusan untuk membantu pihak yang bersengketa dan dalam sukarela mencapai penyelesaian sengketa yang dapat diterima bersama pada suatu perselisihan”.

Menurut Kimberlee Kovach dalam memberikan pengertian mediasi yakni sebagai berikut: negosiasi yang difasilitasi sebagaimana dimaksud bahwa proses dimana pihak ketiga (mediator) netral membantu pihak yang bersengketa dalam mencapai resolusi yang saling memuaskan.

Menurut Jacqueline M. Nolan-Harley mendefinisikan mediasi adalah: “mediasi adalah tugas jangka pendek terstruktur yang berorientasi. Pihak yang bersengketa dengan pihak ketiga yang netral atau (mediator) untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima bersama”.

Permasalahan dari suatu sengketa secara umum memiliki beberapa macam sifat yang berupa : (Usman, 2003, p. 33).

- a. Tanah yang telah berstatus hak maupun tanah yang didalamnya belum ada haknya untuk dapat ditentukan sebagai yang memegang hak atas tanah yang sah, hal ini menyangkut tentang prioritas.
- b. Dasar pemberian hak dapat berupa bantahan atas hak dan bukti perolehan yang dipakai.
- c. Kesalahan atau kekeliruan dalam menerapkan hal yang tidak benar atau masih kurang yang disebabkan dari suatu pemberian hak.
- d. Persengketaan atau suatu masalah yang telah mengandung aspek sosial praktis.

Permasalahan suatu persengketaan tentang tanah juga bisa diberi arti yakni sebagai suatu permasalahan yang telah lahir mengakibatkan terjadinya hubungan bagi orang atau kelompok yang saling berkaitan dengan permasalahan pada bumi dan segala kekayaan alamnya yang didapati dalam perut bumi maupun yang ada diatas permukaan. Istilah sengketa dan permasalahan tentang pertanahan dianggap mempunyai makna yang sepadan atau sama yang seringkali digunakan. Karakteristik yang berbeda-beda sesungguhnya mempunyai kedua istilah tersebut(Sodiki, 2013).

Berdasarkan “Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan”, Badan Pertanahan Nasional RI memberikan berupa batasan-batasan yangterkait tentang persengketaan, suatu konflik ataupun kasus-kasus tentang tanah. Seperti halnya yang telah disampaikan oleh pihak kepala BPN RI pada Pasal 1 untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan dan atau kebijakan pertanahan nasional.

Berbagai cara pada penyelesaian konflik tentang pertanahan ini telah cukup banyak diberikan tawaran, baik yang bersifat litigasi maupun non litigasi. Tetapi hasilnya dalam segala halmasih dapat dibilang terasa sangat kurang memuaskan. Bahkan masyarakat pun terkadang merasakan bahwa penyelesaian melalui pengadilan tidak memberikan hasil yang memuaskan. Karena banyaknya suatu gugatan masyarakat tentang tanah yang ditolak demi untuk mempertahankan haknya sebagai yang telah menempati tanah tersebut selama bertahun-tahun lamanya, ataupun sebaliknya dikarenakan adanya pihak lain yang

telah menguasai tanah mereka ataupun pihak yang gugatannya terbilang kurang beralasan dan tidak cukup kuat untuk menguasai tanah tersebut yang telah dikabulkan oleh pihak pengadilan terhadap penguasaan tanah tertentu(Syarief, 2014, p. 31).

Alternatif penyelesaian suatu konflik tentang pertanahan di luar pengadilan yang dilakukan adalah : negosiasi, musyawarah mufakat dan mediasi(Limbong, 2013, p. 7). Suatu pilihan dalam penyelesaian sengketa tentang tanah melalui perdamaian atau yang dikatakan dengan mediasi ini, memiliki beberapa segi yang positif dibandingkan dengan yang ada di pengadilan yang dapat memakan waktu cukup lama, mengeluarkan biaya, dan mengeluarkan tenaga jika dilakukan dipengadilan. Sifat Bangsa Indonesia dalam memecahkan suatu masalah ialah dengan cara bermusyawarah, untuk itu melalui mediasi kita sudah melakukan yang serupa dengan apa yang telah dilakukan oleh bangsa kita. Beberapa masyarakat memiliki rasa ketidakpercayaan untuk memecahkan suatu persengketaan tentang tanah ini melalui mediasi, sehingga membuat keputusan untuk melakukan suatu penyelesaian sengketa melalui pengadilan yang merupakan pilihan alternatif mereka dalam menyelesaikan sengketanya (Limbong, 2013, p. 9).

Masyarakat dalam menyelesaikan sengketanya dituntut untuk melakukan dengan cara mediasi, dikarenakan beberapa cara alternatif pada penyelesaian sengketa tanah ini juga tergantung pada faktor budaya dan hukum adat masing-masing daerah yang mungkin saja masih dapat mengatur tentang permasalahan tanah tersebut. Hal ini merupakan pilihan yang terbaik karena pada penyelesaian

sengketa dengan menggunakan jalur ini akan membuahkan hasil yang sama rata kedudukannya pada para pihak(Syarief, 2014, p. 21).

Dalam proses untuk menyelesaikan persengketaan tentang tanah dengan cara mediasi ini didapati orang dan badan hukum yang ditunjuk sebagai mediator yang perannya sebagai *penengah*, yang sangat dapat membantu kedua belah pihak untuk memecahkan persengketaan yang mereka hadapi. Dalam hal ini mediator dapat memberikan beberapa informasi terbaru dan membantu untuk menjelaskan apa saja persoalan yang telah terjadi kepada kedua belah pihak dengan melakukannya secara bersama-sama, guna untuk mencapai berhasilnya proses persengketaan yang dihadapi oleh kedua belah pihak(Usman, 2003, p. 25).

Pada proses ini, penyelesaian sengketa melalui mediasi lebih banyak terjadi atas dasar inisiatif sendiri serta keinginan sendiri dari para pihak, sehingga peran mediator ialah memberikan bantuannya pada para pihak untuk tercapainya sebuah kesepakatan, dan sifat mediator dalam hal ini ialah *imparsial* atau tidak memihak pada siapapun, karena ketika ia berkedudukan tidak netral hal yang terjadi bisa saja tidak hanya berupa mempersulit kegiatan mediasi melainkan dapat terjadinya sebuah kegagalan dalam proses mediasi. Untuk itu kedudukan mediator yang bersifat *imparsial* sangat dibutuhkan untuk menumbuhkan atau melakukan kegiatan mediasi.

Mediasi diklasifikasikan menjadi tiga unsur yang mana semua unsur itu saling berkaitan, dan ketiga unsur ini termasuk dalam ciri-ciri dari mediasi, peran dan kewenangan mediator. Peran mediator dalam mediasi ini sangat dibutuhkan

untuk membantu para pihak mencari jawaban atas apa saja yang menjadi persoalan yang sedang disengketakan, dan untuk mencapai sebuah kesepakatan para pihak berhak mempertimbangkan alternatif yang dapat ditawarkan dan mengembangkan beberapa pilihan.

Dalam menjalankan perannya sebagai Mediator hanya memiliki kewenangan agar kedua belah pihak dapat menentukan bagaimana pengupayaan dalam menyelesaikan suatu sengketa yang sedang terjadi dan memberikan saran terbaik. Mediator dalam hal ini hanya dapat memberikan solusi terbaik agar setiap proses pada mediasi ini dapat berjalan dengan baik pula, dan menghasilkan suatu kata sepakat yang dapat diterima kedua belah pihak. Mediator tidak berwenang untuk menentukan apa saja yang berkaitan tentang isi dari pesengketaan yang sedang berlangsung.

Dalam hal ini mediator tidak dapat melakukan *intervensi* terhadap suatu keputusan yang akan diambilnya. Ia juga menjadi jembatan untuk melakukan pertemuan antara kedua belah pihak, dengan mula-mula melakukan negosiasi, menawarkan solusi alternatif dan merumuskan sebuah kesepakatan secara bersama-sama. Mediator bukan berarti yang menentukan hasil dari sebuah kesepakatan, walaupun mediator ikut serta dalam memberikan solusi dan membantu para pihak merumuskan sebuah kesepakatan, karena berakhirnya sebuah keputusan hanya berada pada pihak-pihak yang mengalami sengketa, tetap saja pada dasarnya peran mediator ini hanyalah mencarikan solusi terbaik untuk menemukan jalan keluar yang tepat agar pihak-pihak yang sedang dalam

persengketaan bersedia untuk menyepakati untuk melakukan penyelesaian sengketa yang sedang mereka hadapi bersama-sama.

Dalam membantu kepercayaan publik, langkah dasar yang dapat diberikan oleh pihak BPN adalah dengan membuat secara singkat dalam penanganan dan penyelesaian masalah tentang sengketa pertanahan sebagaimana diamanatkan dalam Tap MPR IX/MPR/2001 yang juga merupakan bagian dari 11 Agenda Prioritas BPN RI yang berlandaskan dengan 4 (empat) prinsip kebijakan pertanahan. Penyelesaian konflik pertanahan berdasarkan “Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan” terdiri dari :

1. Putusan pengadilan BPN RI wajib dilaksanakan untuk melakukan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan dikarenakan hal ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan jika tidak melakukan hal ini wajib memberikan alasan yang sah yang dapat diterima, yakni :
  - Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan.
  - Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan.
  - Terhadap obyek putusan sedang menjadi sebuah obyek gugatan dalam perkara yang lain.
  - Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
2. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan di luar pengadilan; dapat berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan yang meliputi :
  - Cacat hukum administrasi dapat membatalkan hak atas tanah;
  - Pencatatan dalam sertifikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya; dan
  - Penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karenaterdapat cacat hukum administrasi dan penerbitnya.

BPN dipimpin oleh seorang Kepala, yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden dan mempunyai wewenang sebagai berikut (WS, 2006, pp. 70-71):

- 1) Mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan.
- 2) Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan pemilikan atas tanah.
- 3) Memberikan pengupayaan kepastian hak dalam melaksanakan pendaftaran tanah, pemetaan dan pengukuran.
- 4) Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi.
- 5) Melaksanakan penelitian, pengembangan, pendidikan dibidang administrasi pertanahan.
- 6) Mengurus dan mengawasi pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan instansi pemerintah.
- 7) Mengurus pemberian, perpanjangan jangka waktu, pembaruan, penghentian dan pembatalan hak-hak atas tanah.
- 8) Memberikan tanda bukti hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah, dan
- 9) Menyelesaikan sengketa hukum dibidang pertanahan serta kegiatan penertiban hak atas tanah.

Pada tingkatan Provinsi ada suatu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang merupakan instansi vertical dari Badan Pertanahan Nasional yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada pihak Kepala Badan Pertanahan Nasional (Parlindungan, 2008, p. 18).

Dalam “Keputusan Kepala BPN Nomor : 01/Juknis/D.V/2007 Tentang Pemetaan Masalah Dan Akar Masalah Pertanahan”, tipologi Masalah Pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan/atau kasus perkara pertanahan yang telah disampaikan atau diadukan dan ditangani, terdiri dari masalah yang berkaitan dengan:

- a) Penguasaan dan Pemilikan Tanah yaitu membahas tentang bagaimana status terhadap penguasaan suatu tanah yang telah ditentukan, yang telah dilekati hak atau yang belum dilekati hak oleh pihak tertentu yang memiliki perbedaan pendapat, kepentingan dan nilai-nilai yang terkandung didalamnya.
- b) Anggapan tentang tidak sahnya suatu penetapan atau perizinan dibidang pertanahan yang mana prosesnya merugikan kepentingan pihak lain berasal dari perbedaan pendapat dan nilai-nilai yang

- terkandung didalamnya terhadap Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah.
- c) Terdapat perbedaan pendapat dan nilai-nilai persepsi mengenai dimana letak tanah tersebut berada, batasan dan luas bidang tanah baik yang masih dalam proses penetapan batas maupun yang telah ditentukan oleh pihak BPN RI.
  - d) Pengadaan Tanah yaitu suatu nilai yang status haknya dipeoleh dengan cara dari proses pengadaan tanah atau proses keabsahan yang berupa ganti kerugian dikarenakan perbedaan pendapat dan kepentingan nya mengenai status hak atas tanah tersebut.
  - e) Tanah obyek *Landreform* yaitu mengacu pada bagaimana prosedur pada penegasan, status terhadap penguasaan dan kepemilikannya, bagaimana prosesnya dalam penetapan suatu ganti kerugian, dan penentuan suatu subyek dan obyek dan proses pembagian tanah tersebut yang memiliki perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan.
  - f) Tuntutan Ganti Rugi Tanah Partikelir yaitu kesediaan dari pemerintah untuk memberikan ganti rugi atas tanah partikelir yang telah dilikwidasi yang mengalami perbedaan pendapat, nilai dan kepentingan tentang Keputusan tersebut.
  - g) Tanah Ulayat merupakan status mengenai masyarakat hukum adat diatas areal yang tertentu, baik itu yang belum diterbitkan maupun yang sudah diterbitkan namun justru tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain dikarenakan adanya perbedaan pendapat dan pandangan tentang hal tersebut.
  - h) Pelaksanaan Putusan Pengadilan yaitu putusan badan peradilan yang saling berkaitan antara subyek dan obyek hak atas tanah mengenai bagaimana tata cara penerbitan hak atas tanah tertentu, meskipun mengalami perbedaan pendapat, persepsi, nilai dan kepentingannya mengenai putusan tersebut.

#### **E. Konsep Operasional**

Untuk memudahkan dalam memahami maksud dari judul dalam penelitian ini, maka diperlukan pandangan untuk memberikan batasan dari istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

Pelaksanaan sebuah aturan atau kebijakan yang dibuat oleh pemerintah. Penyelesaian pada KBBI Pusat Bahasa merupakan proses, cara, perbuatan, menyelesaikan. Yang mana hal tersebut bermaksud untuk

mengupayakan jalan keluar terbaik yang dilakukan dalam menyelesaikan sengketa yang terjadi antara kedua belah pihak (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2010, p. 137).

Mediasi sebagaimana yang telah dinyatakan pada “Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007, Petunjuk teknis No. 05/juknis/d.v/2007” yang menyatakan pada dasarnya mediasi merupakan salah satu pilihan terbaik dalam menyelesaikan suatu sengketa dengan menggunakan bantuan pihak ketiga atau biasa disebut dengan “Mediator” dan prosedur atau proses-proses yang dianjurkan oleh mediator ini terlebih dahulu harus mendapatkan kesepakatan dari pihak-pihak yang bersengketa, dimana mediator inilah yang memfasilitasi, guna dapat tercapainya suatu perdamaian antara kedua belah pihak yang bersengketa yang sama-sama saling menguntungkan.

Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, yang mana sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa apabila hal tersebut tidak dapat terselesaikan. Konflik yang artinya pertentangan diantara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang mana jika tidak dapat diselesaikan dengan baik maka akan dapat mengganggu hubungan kedua belah pihak (Usman, 2003, p. 3).

#### **F. Metode Penelitian**

Dalam penyusunan dan penulisan pada penelitian ini, penulis memerlukan data konkret sebagai bahan pembahasan penulisan skripsi, maka dalam metode ini penelitian yang digunakan adalah :

## 1. Jenis dan Sifat Penelitian

Adapun jenis penelitian yang dianggap tepat adalah *observational research* dengan cara *survey* yaitu dengan melakukan penelitian secara langsung ke lokasi penelitian (Sunggono, 2008, p. 13). Sedangkan penelitian ini bertipe deskriptif dengan menggunakan metode penelitian kualitatif yaitu penelitian yang memberikan suatu gambaran atau penjelasan fenomena yang jelas mengenai Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

## 2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ialah tempat dilaksanakannya suatu penelitian. Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Provinsi Riau. Penulis memilih lokasi ini, dikarenakan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ialah Ibu Kota nya Riau, dan lokasi inilah yang menjadi pusat pengaduan oleh pihak-pihak yang mengalami sengketa jika dibandingkan dengan setiap kabupatennya, dan sebagai instansi yang berwenang dalam mengatasi masalah yang diteliti oleh peneliti terhadap kasus sengketa pertanahan.

## 3. Populasi dan Sampel

Menurut Komaruddin (Mardalis, 2010, p. 53) Populasi merupakan keseluruhan individu yang menjadi sumber pengambilan sampel. Sesuai dengan kenyataannya populasi harus berkaitan dengan masalah penelitian atau sejalan dengan penelitian. Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang bersengketa dengan jumlah 2 orang. Kedua nya dijadikan sebagai responden

sehingga yang menjadi responden dalam penelitian ini yaitu masyarakat yang bersengketa 2 orang, Kepala Seksi bidang Pertanahan 1 orang dan Mediator 1 orang.

Sampel merupakan bagian dari isi populasi yang ditarik dengan menggunakan teknik tertentu (Usman & Akbar, 2011, p. 43). Dalam penelitian ini sampel nya ialah Kepala Seksi, Pemilik Tanah Yang Bersengketa dan Mediator. Cara yang dipakai dalam pengambilan sampel penelitian ini yaitu, untuk masyarakat menggunakan metode sensus, untuk Kepala Seksi Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan cara metode sensus dan untuk mediator nya sendiri juga menggunakan metode sensus. Alasan peneliti menggunakan metode sensus yaitu, dikarenakan jumlah populasi sedikit sehingga peneliti mampu menyelidiki populasi yang ada dikarenakan metode sensus yaitu, mengumpulkan data dari semua populasi yang ada. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 1.2**  
**Data Populasi dan Sampel**

| No | Kriteria Responden                        | Jumlah | Kriteria Penentuan Responden |        |
|----|---|--------|------------------------------|--------|
|    |   |        | Populasi                     | Sampel |
| 1. | Kasi Sengketa Kantor Pertanahan Pekanbaru | 1      | 1                            | 1      |
| 2. | Pemilik Tanah Yang Bersengketa            | 2      | 2                            | 2      |
| 3. | Mediator                                  | 1      | 1                            | 1      |

*Sumber: Data Lapangan Setelah di Olah Tahun 2018*

#### **4. Sumber Data**

Adapun jenis dan sumber data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Data Primer merupakan data yang didapat secara langsung pada saat melakukan penelitian, data yang diperoleh dari orang-orang atau responden yang sudah ditentukan guna untuk mendapatkan informasi yang berhubungan dengan penelitian.
- b. Data Sekunder merupakan data yang diambil dari sumber-sumber tertentu yang dipakai untuk mendukung data primer, data sekunder bersumber dari dokumen-dokumen, buku-buku, atau literatur perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian.

#### **5. Metode Pengumpulan Data**

Dalam melakukan dan mempermudah untuk mengumpulkan data, metode yang digunakan peneliti ialah :

- a. Interview (wawancara), yaitu data yang diperoleh dengan melakukan sesi tanya jawab terhadap responden yang dipakai untuk sumber data. Data ini digunakan dengan tujuan agar data yang didapat lebih akurat.
- b. Dokumentasi, yaitu cara mengumpulkan data dan suatu informasi dalam bentuk buku, dokumen, dan gambar yang berupa laporan dan keterangan yang dapat mendukung penelitian.

## 6. Analisis Data

Dalam hal ini bahan hukum yang digunakan akan dikumpulkan kemudian di analisis menggunakan cara yang meliputi deskripsi, sedangkan langkahsistematisasi berguna sebagai yang memaparkan berbagai macam hubungan yang berkaitan dengan hirarkis yang mana aturan hukum atau yang memaparkan bagaimana isi dan struktr nya. Pada kegiatan ini perlu melakukan sebuah penganalisisan mengenai korelasi yang mana aturan hukum yang saling berkaitan untuk mempermudah memahaminya dengan baik. Tahap ini pun melakukan suatu resionalisasi dan membuat seacara sederhana kajian hukum menggunakan suatu konstruksi aturan yang bersifat umum dan mengenai pengertian secara umum untuk bahan hukumnya ini agar tertata dengan baik, mudah dipahami, dan logika nya dapat diterima dengan jelas. Dengan pola analisis bahan hukum yang demikian ini, akan menjadi mudah diamati atau dianalisis tentang Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Sejarah Ringkas Kota Pekanbaru dan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

Nama Pekanbaru dahulu kala dikenal dengan nama Senapelan yang mana pada saat itu dipimpin oleh seorang Kepala Suku yang disebut Batin. Daerah ini terus berkembang menjadi kawasan pemukiman baru dan seiring berjalannya waktu berubah menjadi Dusun Payung Sekaki yang mana terletak di muara Sungai Siak (Sejarah Pekanbaru, 2018). Pada saat itu Pekanbaru menjadi salah satu kota terbesar yang berada di provinsi Riau dan telah menjadi ibu kota. Sentra ekonomi terbesar di Pulau Sumatra berada pada kota ini, dan termasuk sebagai kota dengan tingkat pertumbuhan migrasi dan urbanisasi yang tinggi. Pada abad ke-18 kota ini didirikan oleh seorang pedagang dari Minangkabau yang mana hal tersebut berawal dari sebuah pasar (*pekan*) ditepi sungai siak. Pada tanggal 23 Juni 1784 ditetapkan lah sebagai hari jadi Kota ini. Dengan perkembangan industri yang sangat pesat pada kota ini sehingga hal tersebut berkaitan dengan pelaksanaan otonomi daerah nya dan berkaitan juga dengan minyak bumi.

Pada tanggal 17 Mei 1946 Nomor 103 yang mana berdasarkan ketetapan Gubernur Sumatera di Medan pada saat kemerdekaatn Indonesia, Pekanbaru dijadikan sebagai daerah otonom yang disebut dengan *Haminte* atau Kotapraja. Kemudian pada tanggal 19 Maret 1956, berdasarkan “Undang-undang Nomor 8 Tahun 1956 Republik Indonesia”, Pekanbaru menjadi

daerah otonom *kota kecil* dalam lingkungan Provinsi Sumatra Tengah. Selanjutnya sejak tanggal 9 Agustus 1957 berdasarkan “Undang-undang Darurat Nomor 19 Tahun 1957 Republik Indonesia”, Pekanbaru masuk ke dalam wilayah Provinsi Riau yang baru terbentuk. Sebelumnya yang menjadi ibu kota adalah Tanjungpinang (kini menjadi ibu kota Provinsi Kepulauan Riau) namun pada saat itu tanggal 20 Januari 1959 Kota Pekanbaru resmi menjadi ibu kota Provinsi Riau berdasarkan Kepmendagri nomor 52/1/44-25 (Kota Pekanbaru, 2020).

Selanjutnya perkembangan tentang pemerintahan di Kota Pekanbaru selalu mengalami perubahan :

1. SK Kerajaan Bersluit van Inlandsch Zelfbestuur van Siak No. 1 tanggal 19 Oktober 1919, Pekanbaru bagian dari Kerajaan Siak yang disebut District.
2. Tahun 1932 Pekanbaru masuk wilayah Kampar Kiri dipimpin oleh seorang Controleor berkedudukan di Pekanbaru.
3. Tanggal 8 Maret 1942 Pekanbaru dipimpin oleh seorang Gubernur Militer Go Kung, Distrik menjadi GUM yang dikepalai oleh GUNCO.
4. Ketetapan Gubernur Sumatera di Medan tanggal 17 Mei 1946 No. 103, Pekanbaru dijadikan daerah otonom yang disebut Haminte atau Kota B.
5. UU No.22 tahun 1948 Kabupaten Pekanbaru diganti dengan Kabupaten Kampar, Kota Pekanbaru diberi status Kota Kecil.
6. UU No.8 tahun 1956 menyempurnakan status Kota Pekanbaru sebagai Kota Kecil.
7. UU No.1 tahun 1957 status Pekanbaru menjadi Kota Praja.
8. Kepmendagri No. 52/1/44-25 tanggal 20 Januari 1959 Pekanbaru menjadi Ibukota Propinsi Riau.
9. UU No.18 tahun 1965 resmi pemakaian sebutan Kotamadya Pekanbaru.
10. UU No.22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah sebutan Kotamadya berubah menjadi Kota Pekanbaru (Sejarah Pekanbaru, 2018).

Kota Pekanbaru 2021 memiliki Visi sesuai Perda Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2001, dan Misi jangka menengah tahun 2017-2022, yaitu:

#### VISI

“Terwujudnya Kota Pekanbaru Sebagai Pusat Perdagangan dan Jasa, Pendidikan Serta Pusat Kebudayaan Melayu, Menuju Masyarakat Sejahtera Berlandaskan Iman dan Taqwa”.

#### MISI

1. Pertama : Meningkatkan Sumber Daya Manusia (SDM) yang Bertaqwa, Mandiri, Tangguh dan Berdaya Saing Tinggi.
2. Kedua : Mewujudkan Pembangunan Masyarakat Madani Dalam Lingkup Masyarakat Berbudaya Melayu.
3. Ketiga : Mewujudkan Tata Kelola Kota Cerdas dan Penyediaan Infrastruktur yang Baik.
4. Keempat : Mewujudkan Pembangunan Ekonomi Berbasis Ekonomi Kerakyatan dan Ekonomi Padat Modal, pada Tiga Sektor Unggulan, yaitu Jasa, Perdagangan dan Industri (olahan dan MICE).
5. Kelima : Mewujudkan Lingkungan Perkotaan yang Layak Huni (Liveable City) dan Ramah Lingkungan (Green City) (Visi Kota, 2018).

| Komposisi etnis di Kota Pekanbaru |            |
|-----------------------------------|------------|
| Etnis                             | Jumlah (%) |
| Minangkabau                       | 40,96      |
| Melayu                            | 23,10      |
| Jawa                              | 15,70      |
| Batak                             | 11,04      |
| Tionghoa                          | 2,5        |
| Lain-lain                         | 6,7        |

(Sejarah Pekanbaru, 2018)

Kota Pekanbaru juga memiliki suatu instansi pemerintahan yang mengatur tentang pertanahan yang ada disetiap lingkungan masyarakat. Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru memiliki latar belakang yang mana hal tersebut merupakan “Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan Susunan Organisasi Kedudukan dan Tugas Pokok Dinas-Dinas” di Lingkungan Pemerintah Kota Pekanbaru dan Fungsi Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru berdasarkan “Perda Nomor 9 Tahun 2016 dan Keputusan Walikota Pekanbaru Nomor 12 Tahun 2016” adalah sebagai berikut, yang mana bahwa suatu kebijakan teknis pada bidang pertanahan, dan segala nya yang menyangkut tentang pertanahan baik itu dari penyelenggaraan urusan suatu pemerintah sampai kepada pelayanan umum nya memiliki suatu prumusan. Dan hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan koordinasi pada suatu instansi dalam melakukan pengupayaan penyelesaian sengketa tanah tersebut dengan pengumpulan dan pengelolaan data yang dilakukan pada bidang pertanahan pengurusan suatu sertifikat tanah asset pemerintah daerah dan pelaksanaan investarisasi tanah.

Dinas pertanahan memiliki tugas pokok dan fungsi yang mana dalam membantu pihak walikota dalam melakukan urusan di pemerintahan dalam bidang pertanahan. Fungsi dari dinas pertanahan ini yakni sebagai yang menentukan penyusunan dan pelaksanaan yang direncanakan secara strategis dan suatu rencana kerja dibidang pertanahan tersebut dan sebagai suatu perencanaan, yang merumuskan bagaimana pelaksanaan kebijakan teknis pada bidang pertanahan. Sesuai dengan tugas dan fungsi nya yang telah diberikan oleh walikota terhadap dinas pertanahan dalam merumuskan pelaksanaan semua kegiatan padabidang

pemetaan dan penanganan konflik, membina dan mengembangkan bidang pertanahan ini dalam pelaksanaannya.

Bidang pengadaan dan penataan pertanahan ini juga memiliki suatu tugas dan fungsi yang mana memberikan bantuan kepada kepala dinas untuk melaksanakan semua urusan tentang pengadaan dan penataan pertanahan. Sedangkan fungsinya ialah melaksanakan koordinasi dan menyiapkan bahan yang dibutuhkan dalam penyusunan Renja dan Renstra pada bidang ini. Dalam merumuskan suatu pelaksanaan kegiatan untuk memberikan izin lokasi, pihak pengaduan tanah dalam melakukan penyelesaiannya memberikan brupa ganti rugi dan santunan yang berupa tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum pada satuan kerja perangkat daerah yang membutuhkan tanah dalam pelaksanaan pelatihan dan bimbingan teknis pada bidang ini. Mengganti kerugian tanah yang berlebihan dari kapasitas maksimumnya, melakukan perumusan dan melaksanakan suatu kegiatan dengan menetapkan objek dan subjek dari sebuah redistribusi tanahnya. Suatu kegiatan yang telah direncanakan untuk dirumuskan dan dilaksanakan dalam suatu tanah yang digunakan, memberikan rekomendasi yang berupa surat keterangan dari penguasaan tanah yang berlebihan dari batas kapasitas maksimumnya, dan melaksanakan fasilitas dan kegiatan untuk berkoordinasi dengan instansi yang berkaitan dan juga melakukan kegiatan konsolidasi. Pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi penatagunaan dan pemanfaatan tanah, perumusan dan pelaksanaan kegiatan penertiban izin membuka tanah. Pelaksanaan fasilitas penataan administrasi pertanahan di kecamatan dan kelurahan. Pelaksanaan pelatihan dan bimbingan teknis penataan

administrasi pertanahan bagi pejabat kecamatan dan kelurahan. Pelaksanaan koordinasi kegiatan prona dengan instansi terkait. Pengkoordinasian dan pelaksanaan monitoring dan evaluasi serta pelaporan penyelenggaraan urusan bidang pengadaan dan penataan pertanahan. Dan pelaksanaan tugas-tugas lain yang diberikan oleh pimpinan sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Bidang pemetaan dan penanganan konflik juga sama halnya yakni memiliki suatu tugas dan fungsi yang mana tugasnya ialah membantu sebagian tugas kepala dinas dalam melaksanakan urusan pemetaan dan penanganan konflik. Sementara fungsinya ialah perumusan dan pelaksanaan kegiatan penetapan tanah ulayat, serta penyelesaian masalah tanah kosong dan inventarisasi serta pemanfaatan tanah kosong. Pelaksanaan kegiatan Identifikasi Penguasaan Penggunaan Pemanfaatan dan Pemilikan Tanah (IP4T). Pelaksanaan inventarisasi tanah-tanah milik pemerintah, pelaksanaan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah per kelurahan dan per kecamatan. Pelaksanaan koordinasi penegasan batas daerah dengan instansi terkait. Serta pelaksanaan pelatihan dan bimbingan teknis dalam pengukuran dan pemetaan. Kedepan orang dari manapun yang hari ini ada di Pekanbaru, Siak, Kampar dan sebagainya bisa mengurus tanah mereka disatu tempat pelayanan dan terintegrasi dengan cara online. (Dinas Pertanahan Kota Pekanbaru dan Kewenangannya, 2017).

## **B. Tinjauan Umum Tentang Tanah**

Sejak peradaban manusia muncul, tanah ini sudah dianggap menjadi sebagai bagian dari kehidupannya. Kebutuhan hidup manusia yang dapat disediakan melalui tanah, yang mana salah satunya ialah bagian dari sandang,

pangan, papan dan juga obat-obatan yang mana manfaatnya tanah dalam hal ini dipandang oleh manusia. (A Rachim, Djunaedi & Mahfud Arifin, 2001, p. 01)

Dalam manusia seperti kita, tanah memiliki berbagai sebutan dalam bahasa kita yang mana hal ini menghasilkan berbagaimacam arti. Untuk itu penggunaan tanah ini harus diberikan sebuah batasan, guna untuk mengetahui tanah tersebut dipergunakan dalam pengertian seperti apa. Dalam hal ini tanah dapat digunakan dengan artian seacara yuridis pada hukum tanah, yakni salah satu pengertian yang telah diresmikan oleh UUPA dengan sebuah batasan.

Hak-hak yang telah disediakan oleh UUPA tentang tanah yang diberikan kepada dan/atau dipunyai oleh orang untuk dapat digunakan atau dimanfaatkan dengan sebaik mungkin. Hak hak yang telah diberikan terhadap suatu tanah tersebut tidak akan menjadi berarti apabila dalam penggunaannya yang terbatas pada tanah tersebut sebagai permukaan bumi saja, tanah juga sanagat di perlukan oleh segala ruang, air, kebutuhan pada tubuh bumi lainnya dan yang ada dibawahnya (Harsono, 1999, p. 18).

Sumber yang utama dalam pembangunan hukum tanah nasional adalah hukum adat. Dalam hal ini dicerminkan pada rumusan “Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA yang menyatakan bahwa hukum agrarian yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, yang mana sepanjang hal ini tidak bertentangan dengan suatu kepentingan nasional dan Negara yang didasarkan atas suatu persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan yang telah tercermin dalam undang-undang dan dengan

peraturan perundang-undangan lainnya yang mana segala sesuatunya dengan mengindahkan unsur-unsur yang berandar pada hukum Agama”. (Sukanti Hutagalung, Ari & Markus Gunawan, 2009, p. 15)

Salah satu yang menjadi tujuan pokok diadakannya UUPA ialah untuk meletakkan dasar yang mengadakan suatu kesatuan dan sebuah kesederhanaan yang bergerak dibidang hukum yang mengatur tentang pertanahan. Dengan dicabutnya berbagai peraturan yang ada oleh UUPA dan telah dinyatakan hukum adat ialah sebagai dasar hukum agraria nasional adalah untuk mewujudkan suatu kesatuan dan sebuah kesederhanaan hukum tersebut. (Muchsin, Imam Koeswahyono & Soimin, 2010, p. 50)

Tujuan Hukum Agraria Nasional sebagaimana termuat dalam penjelasan umumpada UUPA, ialah: (Muchsin, Imam Koeswahyono & Soimin, 2010, pp. 53-54)

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan sebagai alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama untuk rakyat tani yang dalam rangka untuk menjadikan masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan suatu kesatuan dan sebuah kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan sebuah kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dengan berlakunya UUPA di Negara kita ini yang telah memiliki hukum tentang agrarian yang bersifat nasional, yang mana hal itu di tinjau baik dalam hal yang formal ataupun yang materilnya. Jika dilihat dalam formalnya, sifat nasional yang dimiliki oleh UUPA ini dalam konsiderannya dibawah kata “menimbang” yang mana hal ini mengatakan tentang bagaimana keburukan dan kekurangan pada hukum agraria sebelum berlakunya UUPA. (Muchsin, Imam Koeswahyono & Soimin, 2010, p. 49)

Tanah memiliki kekuatan sosial ekonomi, yang mana bila secara fisik tanah merupakan asset ekonomi yang relatif tidak mudah terpengaruh oleh hal-hal yang memungkinkan dalam penurunan nilai dan harga kebutuhan akan tanah sebagai *capital asset* yang semakin meningkatkan intensifnya kegiatan pembangunan yang utama tertuju pada pembangunan dibidang fisik, baik yang di kota maupun yang di desa yang tentu saja memerlukan banyak tanah sebagai tempat penampungan kegiatan dalam pebangunan tersebut (Limbong, 2013, p. 23).

Suatu permasalahan sering terjadi dikarenakan ketersediaan tanah yang begitu terbatas dan tidak terus bertambah, sementara jumlah penduduk terus bertambah dari tahun ke tahun dan terus berkembang sangat pesat. Pertambahan penduduk ini membawa dampak bagi ketersediaan tanah yang ada di Indonesia. Dalam teori ekonomi suatu hal barang termasuk tentang tanah digolongkan sebagai barang yang merupakan ekinomis jika memiliki syarat yang berupa :

1. Barang tersebut harus mempunyai nilai guna bagi kehidupan setiap manusia
2. Barang tersebut relatif langka (ketersediaannya) dibandingkan penggunaannya (*scarcity*)
3. Barang tersebut mempunyai hak-hak kepemilikan (*property rights*)

Bagi bangsa Indonesia tanah memiliki makna multidimensional yang mana tanah tersebut dapat dipandang dari berbagai macam aspek yaitu aspek budaya, ideologi dan sosial.

#### 1. Makna Filosofis

Makna filosofis ini dikarenakan bangsa Indonesia telah memandang tanah tersebut secara filosofis, sebagaimana yang telah dinyatakan dalam konstitusi dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tanah termasuk salah satu sumber daya yang cukup strategis bagi bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional, pemersatu wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang mana berguna untuk kesejahteraan masyarakat. Kesejahteraan itu dengan sendirinya memerlukan upaya yang memberikan nilai tambahan atau suatu hasil yang bermanfaat guna untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang berkeadilan.

#### 2. Makna Sosiologis

Makna tanah pada sosiologis ini dapat dilihat dari segi unsur pengasaannya atas tanah dan bagaimana memperlakukan tanah tersebut.

Kepemilikan tanah ini turut memberikan status sosial bagi masyarakat yang mana jika pada masyarakat petani, status seorang petani penggarap tentu lebih rendah dengan petani yang menjadi pemilik tanah tersebut.

### 3. Makna Ekonomis

Tanah sebagai sumber daya ekonomi ini berkembang sejak adanya teori ekonomi fisik. Teori ini berkontribusi pada munculnya kolonialisme yang pada gilirannya menjadi daerah jajahan atau koloni yang akan menjadi sebagai penghasil bahan untuk perdagangan.

#### 1. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah ini di atur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya hak-hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. (Parlindungan, 2008, p. 47)

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu :

#### 1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu hak atas tanah yang mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan

air dan ruang yang ada diatas nya yang sekedar hanya diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam suatu batasan-batasan yang menurut “UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA)”.

## 2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yakni orang yang telah memiliki hak atas tanah yang telah mempunyai kewenangan agar tanah tersebut sesuai dengan apa yang telah ditentukan terhadap hak atas tanahnya tersebut, misalnya pada wewenang Hak Milik yang mana hak milik ini dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan sebuah bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah yang hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam “Pasal 16 Jo Pasal 53 UUPA”, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu:

### 1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

### 2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah ini bersifat hanya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan karena mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat-sifat feodal, dan bertentangan dengan UUPA.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud Pasal 4 ditentukan dalam Pasal 16 ayat 1 yang bunyinya sebagai berikut :

(1) Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat 1 ialah :

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka usaha
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu: (Harsono, 1999, p. 285)

1. Hak atas tanah yang bersifat *primer*

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara.

Macam-macam hak atas tanah ini yakni Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat *sekunder*

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini ialah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Milik Pengolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai

Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan**

Pada zaman yang sekarang ini suatu persengketaan tentang tanah tidak dapat dihindari, dikarenakan banyaknya dengan memiliki berbagai kebutuhan tanah yang telah menjadi sangat tinggi sedangkan jumlah bidang pada tanah yang ada sangatlah terbatas (Wiradi, 2011, p. 4). Sengketa pertanahan yang muncul setiap tahunnya menunjukkan bahwa penanganan tentang kebijakan pertanahan di Indonesia belum dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Beberapa factor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan antara lain: (Syarief, 2014, pp. 177-178)

#### **1) Administrasi pertanahan dimasa lalu yang kurang tertib**

Administrasi pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting demi untuk mewujudkan terjadinya suatu jaminan atas kepastian hukum. Pada penguasaan dan kepemilikan tanah dimasa lalu ini terutama pada tanah-tanah milik adat yang masih seringkali tidak di dukung oleh bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap, dimana penguasaan dan kepemilikan tanah yang ada tersebut data fisiknya berbeda dengan data administrasi dan data yuridis.

2) Peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih

Pertanahan merupakan subsistem dari sumber daya agrarian dan sumber daya alam yang memiliki hubungan yang sangat erat, baik itu yang berkaitan dengan hubungan subsistemnya maupun yang berkaitan dengan hubungan manusia atau masyarakat dan Negara. Kurangnya peran peraturan perundang-undangan dibidang sumber daya agrarian dan sumber daya alam dengan peraturan dibidang pertanahan ini sehingga menimbulkan hal-hal yang bertentangan, dan sering menimbulkan suatu konflik penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

3) Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten

Akibat dari tidak sinkronnya pengaturan perundang-undangan tersebut, dapat menimbulkan suatu konflik atas kewenangan maupun konflik atas suatu kepentingan yang seringkali mengakibatkan hukum dalam bidang pertanahan ini kurang dapat diterapkan dengan baik dan secara konsisten. Sehingga hal ini sangat mempengaruhi kualitas jaminan atas kepastian hukum dan perlindungan hukumnya.

4) Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen

Penegakan hukum merupakan bagian yang penting dari upaya untuk memberikan jaminan suatu kepastian hukum, yang mana terkhusus untuk menghindari semakin merajalelanya kependudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan tanah perkebunan, dan sebagainya.

Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, yang mana sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa apabila hal tersebut tidak dapat terselesaikan. Konflik yang artinya pertentangan diantara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang mana jika tidak dapat diselesaikan dengan baik maka akan dapat mengganggu hubungan kedua belah pihak. (Usman, 2003, p. 3) Dalam kehidupan sehari-hari terdapat berbagai sengketa tentang masalah pertanahan yang disebabkan karena kurangnya konsistensi terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang mana istilah kepentingan umum dapat dijadikan suatu alasan pembenar untuk mengambil suatu tindakan atau dapat diartikan telah melakukan perampasan terhadap tanah-tanah rakyat guna untuk berbagai kepentingan umum atau kepentingan para pengusaha-pengusaha besar yang tertentu. Hal ini lah yang menjadi penyebab terjadinya sengketa pertanahan yang berkepanjangan di Indonesia.

Dalam mengupayakan jalan terbaik dari sengketa pertanahn dengan undang-undang berdasarkan BPN yang berlaku untuk lebih memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian masalah pertanahan yang mereka tempuh adalah musyawarah. Mereka berwenang untuk melakukan mediasi, negosiasi, dan fasilitas terhadap pihak-pihak yang berengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak. (Syarief, 2014, p. 276)

Dalam keputusan “Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia No. 34 Tahun 2007 tentang petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan” di sebutkan bahwa Masalah pertanahan meliputi permasalahan teknis,

sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang memerlukan pemecahan dan penyelesaian.

Sedangkan dalam “Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan kasus pertanahan memberikan batasan sesuai Pasa 1 ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI” tersebut menyatakan “bahwa kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan yang disampaikan kepada BPN RI untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian, sesuai dengan peraturan perundang-undangan”

Untuk meminimalkan sengketa pertanahan maka peran yang perlu dilakukan oleh pihak BPN sebagai pelayan masyarakat ialah :

- 1) Menelaah dan mengolah data untuk menyelesaikan perkara dibidang pertanahan.
- 2) Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori banding, memori/kontra memori kasasi, memori/kontra memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan Negara.
- 3) Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan.
- 4) Menelaan dan menyiapkan konsep keputusan mengenai keputusan penyelesaian sengketa atas tanah.
- 5) Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi dan berdasarkan kekuatan putusan peradilan.

6) Mendokumentasi.

Dalam menangani dan menyelesaikan sengketa tanah, pihak Badan Pertanahan Nasional memiliki mekanisme yang berupa :

- 1) Sengketa tanah biasanya diketahui oleh pihak BPN melalui pengaduan.
- 2) Pengaduan ditindak lanjuti dengan mengidentifikasi masalah. Memastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau tidak.
- 3) Jika memang kewenangnya, pihak BPN meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan serta menentukan apakah pengaduan beralasan dapat di proses lebih lanjut.
- 4) Jika hasil penelitian perlu ditindak lanjuti dengan pemeriksaan data fisik administrasi serta yuridis, maka kepala kantor dapat mengambil langkah berupa pencegahan mutasi (*status quo*).
- 5) Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan beberapa unit kerja. Jika bersifat politis, sosial dan ekonomis maka tim melibatkan institusi seperti DPR, departemen dalam negeri, serta pemerintahan daerah terkait.
- 6) Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah. (Syarief, 2014, pp. 276-277)

Sesuai “Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja BPN RI”, pengkajian dan penanganan sengketa serta konflik pertanahan merupakan bidang deputi V yang meliputi :

- 1) Direktorat Konflik Pertanahan
- 2) Direktorat Sengketa Pertanahan
- 3) Direktorat Perkara Pertanahan

Sedangkan masing-masing Direktorat membawahi 3 sub diktorat yaitu :  
(Syarief, 2014, pp. 277-279)

1. Direktorat Konflik Pertanahan
  - a. Subdikatorat Konflik Lembaga
  - b. Subdikatorat Konflik Kelompok Masyarakat
  - c. Subdikatorat Konflik Masyarakat dengan Badan Hukum
2. Diktorat Sengketa Pertanahan terdiri atas :
  - a. Subdikatorat Sengketa Yuridis
  - b. Subdikatorat Sengketa Fisik
  - c. Subdikatorat Sengketa *Land Reform*
3. Diktorat Perkara Pertanahan Terdiri atas :
  - a. Subdikatorat Perkara Wilayah I
  - b. Subdikatorat Perkara Wilayah II
  - c. Subdikatorat Perkara Wilayah III

## 1. Penyelesaian Sengketa Tanah

Cara penyelesaian sengketa tanah melalui BPN yaitu kasus tentang pertanahan yang mana timbul karena adanya klaim/pengaduan/keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan BPN, serta keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut. Dengan adanya klaim tersebut, mereka ingin mendapatkan penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut dengan koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang terhadap hal tersebut. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat / Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kasus pertanahan meliputi beberapa macam antara lain :

1. Mengenai masalah status tanah,
2. Masalah kepemilikan,
3. Masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.

Setelah menerima pengaduan dari masyarakat tersebut, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini mengadakan penelitian dan pengumpulan data terhadap berkas yang di adukan tersebut. dari hasil penelitian ini dapat di simpukan sementara apakah pengaduan tersebut dapat di proses lebih lanjut atau

tidak. Apabila data yang disampaikan secara langsung ke Badan Pertanahan Nasional itu masih kurang jelas atau kurang lengkap, maka Badan Pertanahan Nasional akan meminta penjelasan di sertai dengan data serta saran ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dimana letak tanah yang bersengketa itu berada. “Bilamana kelengkapan data tersebut telah dilengkapi, maka selanjutnya di adakan pengkajian kembali terhadap suatu masalah yang telah diajukan tersebut yang meliputi dari segi prosedur, kewenangan dan penerapan hukumnya. Karena kepentingan masyarakat (perorangan atau badan hukum) yang berhak atas bidang tanah yang diklaim tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dan apabila dari keyakinannya memang harus distatus quokan, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa. Kebijakan ini dituangkan dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14 Januari 1992 Nomor 110 sampai 150 perihal Pencabutan Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 Tahun 1984”.

Dengan dicabutnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 Tahun 1984, maka diminta perhatian dari Pejabat Badan Pertanahan Nasional di daerah yaitu para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, agar selanjutnya didalam melakukan penetapan status quo atau pemblokiran hanya dilakukan apabila ada penetapan Sita Jaminan (CB) dari Pengadilan. (Bandingkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 Pasal 126).

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa, apabila Kepala Kantor Pertanahan setempat hendak melakukan tindakan status quo terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan (Sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah) seharusnya bertindak lebih hati-hati lagi dan memperhatikan asas-asas umum Pemerintahan yang baik yang mana antara lainnya ialah asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan (fair play), asas persamaan didalam melayani kepentingan masyarakat dan lebih memperhatikan lagi kepada pihak-pihak yang bersengketa.

Terhadap kasus pertanahan yang telah sampai kepada Badan Pertanahan Nasional diminta untuk melakukan suatu penyelesaian, yang mana apabila kedua belah pihak yang bersengketa tersebut mau dipertemukan maka sangat baik jika diselesaikan secara musyawarah. Dalam hal ini pihak Badan Pertanahan seringkali diminta untuk menjadi mediator dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah secara damai dan dapat saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa. Jika suatu penyelesaian dengan cara musyawarah tersebut dilaksanakan telah mencapai kata mufakat maka hal tersebut haruslah disertai dengan bukti yang dilakukan secara tertulis yakni untuk memberitahukan kepada kedua belah pihak yang bersengketa, berita acara rapat dan yang selanjutnya ialah bukti yang mana kedua belah pihak telah melakukan perdamaian dengan menggunakan akta dan jika perlu akta tersebut dibuatkan dihadapan Notaris sehingga hal tersebut memiliki kekuatan yang telah sempurna.

Dalam administrasi penertibannya dengan adanya cacat hukum pembatalan keputusan TUN dibidang pertanahan ini dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal ini yang menjadi dasar hukum suatu kewenangan pembatalan keputusan tersebut antara lain:

1. Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Keputusan Presiden No 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1999.

#### **D. Mediasi Sebagai Solusi Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan**

Untuk tercapainya kesepakatan bersama oleh kedua belah pihak yang bersengketa maka haruslah dilakukan dengan cara mediasi karena hal ini merupakan salah satu pengupayaan dalam menyelesaikan suatu sengketa pertanahan. Dalam hal ini penyelesaian dengan cara musyawarah merupakan proses yang dianggap praktis, cepat, biaya ringan, dan juga menghasilkan putusan yang adil kepada pihak yang bersengketa dalam mencari solusi yang terbaik. Perintegrasian musyawarah ini masuk pada proses yang ada di pengadilan dan telah menjadi suatu instrumen yang efektif dalam menyelesaikan suatu penumpukan masalah yang berada di pengadilan dan juga akan memberikan

kekuatan dan memaksimalkan fungsi lembaga non-peradilan untuk penyelesaian sengketa di samping proses acara pengadilan yang bersifat ajudikatif (memutus).

Orang yang (merasa) dirugikan orang lain dan ingi mendapatkan kembali haknya, harus mengupayakan melalui prosedur yang berlaku baik melalui litigasi (pengadilan) maupun alternative penyelesaian sengketa (*Alternative Dispute Resolution*) ADR dan tidak boleh main hakim sendiri (*eigerichting*). (Darus Badruzaman, 2001, p. 28)

Pada Bab I Perma dijelaskan tentang ketentuan umum berlakunya Perma tersebut. bab ini terdapat 6 pasal yang dimana pada “Pasal 1 adalah penjelasan tentang definisi-definisi istilah yang terdapat pada mediasi. Pasal 2 menjelaskan tentang ruang lingkup dan kekuatan berlaku Perma, dimana hanya berlaku untuk mediasi yang terkait proses perkara dipengadilan. Pada pasal 3 menjelaskan tentang biaya pemanggilan para pihak yang dibebankan kepada pihak penggugat, dan jika berhasil mencapai kesepakatan biaya ditanggung bersama atau dengan kesepakatan para pihak. Pasal 4 menjelaskan tentang jenis perkara yag di mediasi adalah semua perkara perdata kecuali sengketa melalui prosedur pengadilan niaga, pengadilan hubungan industrial, keberatan atas putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, dan keberatan atas putusan Komisi Pengawas Persaingan Usaha. Pasal 5 tentang Sertifikasi Mediator dimana mediator harus memiliki sertifikat mediator setelah mengikuti pelatihan yang diselenggarakan oleh lembaga yang telah mendapat akreditasi dari Mahkamah Agung. Pada Pasal 6

menjelaskan tentang proses mediasi” adalah tertutup kecuali kehendak para pihak sendiri.

Bab II menjelaskan tentang tahap pra mediasi dimana pada Pasal 7 menjelaskan tentang kewajiban hakim pemeriksa perkara dan kuasa hukum. Pasal 8 menjelaskan tentang hak para pihak dalam memilih mediator. Pada Pasal 9 menjelaskan tentang bahwa pengadilan menyediakan sekurang-kurangnya 5 daftar nama mediator ke para pihak yang bersengketa. Pada Pasal 10 dijelaskan tentang mengenai honorarium mediator dimana jika mediator hakim tidak dipungut biaya namun mediator bukan ditanggung bersama atau kesepakatan para pihak. Pasal 11 menjelaskan tentang batas waktu pemilihan mediator. Pasal 12 tentang bahwa para pihak wajib menjalani proses mediasi dengan itikad baik.

Bab III dalam Perma No 1 Tahun 2008 adalah mengenai tahap-tahap proses mediasi. Pasal 13 menjelaskan tentang penyerahan resume perkara dan waktu untuk menjalani proses mediasi tersebut. Pasal 14 menjelaskan tentang kewenangan mediator menyatakan suatu proses mediasi telah gagal salah satunya apabila salah satu pihak atau kuasa hukum nya tidak menghadiri mediasi tersebut secara berturut-turut. Pasal 15 tentang apa saja tugas-tugas mediator dalam menangani suatu proses mediasi. Pada Pasal 16 bahwa dalam keadaan tertentu, mediator dapat memanggil seorang atau lebih ahli dalam suatu bidang tertentu. Pasal 17 tentang pencapaian kesepakatan dalam suatu proses mediasi dan berikutnya pada Pasal 18 menjelaskan tentang tidak tercapainya tujuan

kesepakatan dalam proses mediasi. Pasal 19 ialah keterpisahan mediasi dari litigasi.

Bab IV Perma No 1 Tahun 2008 menjelaskan tentang tempat penyelenggaraan mediasi sebagaimana dijelaskan pada Pasal 20. Pada Bab V dijelaskan tentang perdamaian di tingkat banding, kasasi, dan peninjauan kembali di jelaskan pada Pasal 21 dan Pasal 22. Bab VI menjelaskan tentang kesepakatan di luar pengadilan yang dijelaskan pada pasal 23. Pada Bab VII menjelaskan tentang pedoman perilaku mediator dan intensif yang dijelaskan pada Pasal 24 dan Pasal 25. Dan pada Bab VIII merupakan penutup penjelasan pada Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 tidak berlaku lagi dan pada Pasal 27 dijelaskan tentang berlakunya Peraturan Mahkamah Agung ini sejak tanggal di tetapkannya Permas tersebut pada tanggal 31 Juli 2008.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru mengacu pada “Perpres No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional”, yang telah menetapkan bahwa salah satu fungsi Deputi Bidang Pengkajian dan Penyelesaian sengketa dan Konflik Pertanahan.

Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru telah banyak melakukan kegiatan mediasi sebagai salah satu upaya penyelesaian permasalahan sengketa tanah yang ada pada wilayah Kota Pekanbaru dengan adanya aturan-aturan hukum yang diberlakukan akan memperjelas dan mempermudah kerja dan upaya Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi tersebut. Dalam hal ini pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sudah menjadi familiar terhadap praktik mediasi yang selama ini mereka upayakan untuk menyelesaikan sengketa permasalahan yang ada, dan dalam hal tersebut penanganan mediasi selama ini berada pada kewenangan Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara oleh sebab itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan demi kepentingan umum. (Musyarofah, 2011, p. 1)

Berikut Merupakan Hasil Wawancara dengan Kepala Seksi Sengketa BPN Kota Pekanbaru, dengan menganalisis jumlah pengaduan masyarakat yang masuk pada tahun 2017, 2018, dan 2019. Jawabannya adalah jumlah pengaduan

masyarakat yang masuk kepada BPN untuk menyelesaikan permasalahan sengketa tanah pada tahun 2017 sebanyak 18 pengaduan, tahun 2018 sebanyak 20 pengaduan, dan tahun 2019 sebanyak 19 pengaduan. (14 Februari 2020)

Timbulnya suatu sengketa atas tanah adalah bermula dari pengaduan suatu pihak yang berisi keberatan-keberatan dari tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah tersebut, prioritas maupun kepemilikannya yang mana dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. (Murad, 1991, p. 22)

“Kasus pertanahan meliputi bebrapa macam antara lain mengenai masalah status tanah, masalah kepemilikan, masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya. Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat tersebut, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini akan mengadakan penelitian dan pengumpulan data terhadap berkas yang diadukan tersebut. kebijakan ini dituangkan dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14-01-1992 No 110-150 perihal Pencabutan Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 Tahun 1984”.

Dengan dicabutnya Instruksi Menteri dalam Negeri No 16 Tahun 1984, perhatian dari pejabat BPN yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan penetapan pemblokiran hanya akan dilakukan apabila ada penetapan sita jaminan dari pengadilan. Oleh karena itu masalah bukti-bukti atas status tanah diperlukan persyaratan administrasi, salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah dengan menunjukkan *Certificate of residence* atau surat keterangan domisili.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan pihak Mediator dengan menganalisis syarat menjadi seorang mediator, jawabannya adalah selaku pejabat Kepala Seksi Penanganan Sengketa dan Pendidikan yang telah memiliki Diklat. (14 Februari 2020)

Mediator merupakan pihak yang membantu kedua belah pihak yang bersengketa dalam proses perundingan pada tahap mediasi ini, guna untuk menjadi penengah dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah tersebut tanpa paksaan. Sifat mediator ini sangat netral dan tidak berpihak kepada salah satu pihak yang bersengketa (Adolf, Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional , 2004, p. 34).

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan pihak yang Bersengketa dengan menganalisis Berdomisili di Pekanbaru. Jawabannya adalah kurang lebih 15 Tahun. (03 Maret 2020)

Domisili adalah terjemahan dari *domicile* atau *woonplaats* yang artinya tempat tinggal. Menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata tempat kediaman itu seringkali ialah rumahnya. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa seetiap orang di anggap selalu mempunyai tempat tinggal dimana ia sehari-hari melakukan kegiatannya atau dimana ia berkediaman pokok.

Menurut KUHPerdata Pasal 77 dan 1393 domisili/tempat tinggal itu ada 2 jenis, yakni :

1. Tempat tinggal sesungguhnya yaitu tempat tinggal yang bertalian dengan hak-hak melakukan kewenangan sesungguhnya.

2. Tempat tinggal yang dipilih, yaitu tempat tinggal yang berhubungan dengan hal-hal melakukan perbuatan hukum yang tertentu saja.

Arti pentingnya domisili untuk seseorang yakni, menentukan sesuatu tempat dimana berbagai perbuatan hukum harus dilakukan, dan untuk mengetahui dengan siapa seseorang melakukan hukum serta apa yang menjadi hak dan kewajibannya masing-masing, misalnya mengajukan pembuatan kartu keluarga, kartu tanda penduduk, dan mengajukan gugatan apabila terjadi masalah pengadilan mana yang berwenang mengadili.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan Kepala Seksi Sengketa BPN Kota Pekanbaru, dengan memberikan analisis berupa yang berwenang menyelesaikan sengketa tersebut. jawabannya adalah berdasarkan tupoksi petugasnya ialah Kasi dan Kasubi. Untuk menjadi seorang mediator tidak seluruh kepala seksi dapat menjadi mediator dalam sebuah permasalahan sengketa tanah, yang menjadi mediator yang telah menandatangani kewenangan karena jabatan yang didapat dalam menangani sengketa tanah tersebut. (14 Februari 2020)

Berdasarkan PNMA/KBPN No. 1 Tahun 1999, dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional yang secara fungsional bertugas untuk membantu penanganan sengketa pertanahan. Ketentuan tersebut berlaku mutatis-mutandis bagi Kantor Wilayah BPN Propinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga Pemerintahan Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan pihak Mediator, dengan memberikan analisis berupa pihak yang menjadi mediator dan tujuan mediator. Jawabannya adalah Kepala Seksi dibidang sengketa atau ketika Kasi tidak dapat hadir untuk menjadi mediator maka dapat digantikan oleh Kasubsi yang telah diberi kewenangan untuk melakukan mediasi atau musyawarah tersebut. Tidak sembarangan orang yang dipilih untuk menjadi seorang mediator dalam pelaksanaan mediasi. Tujuan mediator adalah untuk penanganan masalah. (14 Februari 2020)

Mediator dalam melakukan mediasi menawarkan jasa nya untuk membantu kedua belah pihak yang bersengketa dalam menangani suatu permasalahan demi tercapainya penyelesaian sengketa tanah tersebut tanpa menimbulkan suatu masalah baru.

Musyawah adalah suatu upaya bersama dengan sikap rendah hati untuk memecahkan suatu persoalan atau mencari jalan keluar terbaik guna untuk mengambil suatu keputusan bersama dalam penyelesaian permasalahan sengketa tersebut.

Ada beberapa prinsip yang harus dipegang teguh dalam membuat suatu keputusan bersama secara musyawarah, yakni; (Musyawarah, 2019)

1. Pendapat disampaikan secara santun
2. Menghormati pendapat orang lain yang saling bertentangan
3. Mencari titik temu di antara pendapat-pendapat yang ada secara bijak
4. Menerima setiap keputusan yang telah diputuskan bersama secara besar hati, meskipun tidak sesuai dengan keputusan yang diinginkan
5. Melakukan keputusan yang telah diputuskan secara bersama tersebut dengan sepenuh hati

Dari hasil musyawarah tersebut dapat menghasilkan kesepakatan antara kedua belah pihak yang mana yang berhak terhadap kepemilikan hak atas tanah tersebut, sehingga kepemilikan atas suatu tanah menjadi jelas.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan Pihak yang Bersengketa, dengan memberikan analisis berupa apakah memiliki tanah di Pekanbaru dan berapa luasnya. Jawabannya adalah, Ya saya memiliki tanah di Pekanbaru dengan luas 50x100. (03 Maret 2020)

Agar dapat memiliki tanah secara legal, maka seorang warga atau lembaga tertentu harus mengetahui apa itu konsep tanah yang sah. Dengan memahami hal tersebut maka setiap warga Negara atau lembaga tertentu akan mengetahui bagaimana memiliki tanah secara sah dan legal.

Dalam UUPA yang merupakan peraturan dibidang pertanahan mengandung 2 dimensi yaitu; (Hario, 1960, p. 106)

1. Hak public yang merupakan kewenangan Negara berupa hak menguasai dari Negara, hal ini terkait dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945.

2. Hak perorangan berupa hak-hak yang dapat dimiliki seseorang untuk menjual, menghibahkan, dan lain-lain.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan Kepala Seksi BPN Pekanbaru, dengan memberikan analisis berupa bagaimana menyelesaikan permasalahan sengketa tanah. Jawabannya adalah lebih kepada win-win solution, mencoba menjauh dari pembuktian sebagaimana di Pengadilan. Pihak BPN lebih mengedepankan fungsi sosiologis dan fungsi sosial. (14 Februari 2020)

Yang dimaksud dengan fungsi sosiologis dan fungsi sosial adalah suatu hal yang di gunakan untuk mengetahui segala perubahan yang terjadi dalam lingkungan masyarakat.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan pihak Mediator dengan memberikan suatu analisis berupa sudah mengikuti pelatihan sertifikasi mediator. Jawabannya adalah sudah, di Universitas Gadjah Mada (UGM) Yogyakarta 29 Agustus 2015. (14 Februari 2020)

Sertifikat mediator, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat 10 Perma adalah dokumen yang menyatakan bahwa seorang yang telah mengikuti pelatihan atau pendidikan mediasi yang dikeluarkan oleh lembaga yang telah diakreditasi oleh Mahkamah Agung. Artinya, selain dapat melakukan mediasi di luar pengadilan, mediator lulusan PMN juga akan masuk dalam daftar mediator di pengadilan.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan Pihak yang Bersengketa dengan memberikan suatu analisis berupa, sejak kapan memiliki tanah tersebut,

bagaimana memperolehnya dan tanah tersebut dipergunakan untuk apa. jawabannya adalah sejak tahun 2010 dengan cara jual beli dari kerabat orang tua dan dipergunakan untuk investasi. (03 Maret 2020)

Transaksi jual-beli tanah memerlukan campur tangan pejabat publik/kantor pertanahan sebagai pihak yang mengesahkan sehingga kepemilikan atas tanah menjadi legal dan berkekuatan hukum.

Pada Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang telah menyatakan bahwa :

“Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah tersebut, dan hak milik dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain”

Undang-Undang No. 8 Tahun 2004 tentang perdilan umum mengatakan bahwa untuk menghindari sengketa suatu peralihan hak atas tanah dalam hal jual-beli haruslah dipenuhi syarat formil dan syarat materil yaitu :

1. Syarat Formil harus ditempuh sesuai dengan prosedur dan syarat yang ditetapkan yaitu di buat oleh/di hadapan PPAT sebagai pejabat umum yang ditunjuk dan juga harus dipenuhi pula syarat administrasi lainnya.
2. Syarat materil :
  - a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan di jualnya
  - b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk membeli hak atas tanah yang akan di belinya

- c. Tanah yang akan di jual boleh di perjual belikan dan tidak dalam keadaan sengketa

Menurut Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang berbunyi ; Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan di pergunakan untuk kemakmuran rakyat. Yang berhak memakai tanah ialah orang yang menduduki, mengerjakan dan/atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan Kepala Seksi BPN Pekanbaru dengan memberikan suatu analisis berupa, Tahap penyelesaian yang dilakukan pihak BPN. Jawabannya adalah tahap-tahap yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru adalah dengan adanya pengaduan, diberikan undangan untuk memberikan fasilitasi, setelah mengetahui masalahnya barulah pihak yang satu lagi diundang untuk dipertemukan antara kedua belah pihak, turun lapangan pada hari yang tidak bersamaan, mediasi terakhir, bertanya kepada pengadu apa keinginannya, ketika keinginan kedua belah pihak tidak dapat dikabulkan mediasi gagal. (14 Februari 2020)

Menurut “Petunjuk Teknis No. 05/Juknis/DV/2007 tentang mekanisme pelaksanaan mediasi” yaitu :

1. Peersiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak
2. Undangan
3. Kegiatan mediasi
4. Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah
5. Identifikasi kepentingan

6. Opsi-opsi para pihak
7. Penentuan opsi yang dipilih
8. Negosiasi terakhir
9. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa

Proses penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau dalam bahasa Inggris disebut *Alternative Disputes Resolution* (ADR), dapat dilakukan melalui Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, Fasilitasi, Penilaian Para Ahli, Arbitrase.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan Pihak Mediator dengan memberikan suatu analisis yang berupa cara mediator menyelesaikan sengketa. Jawabannya adalah memberikan kepada pihak yang bersengketa kedudukan yang sama. (14 Februari 2020)

Peran mediator yang bersifat positif sangat dibutuhkan dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah tersebut. Mediator dalam hal ini tidak dapat berpihak pada siapapun, karena peran mediator tidak hanya mempertemukan kedua belah pihak untuk melakukan perundingan tetapi mediator juga berperan untuk memberikan motivasi dan berbagai usulan kepada pihak yang bersengketa.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan Pihak yang Bersengketa dengan memberikan suatu analisis berupa kepemilikan sertifikat. Jawabannya adalah baru dilakukan untuk pengurusan sertifikat. (03 Maret 2020)

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sertifikat adalah akta, surat keterangan, surat tanda. Pengertian Sertifikat adalah : “Salinan buku tanah dan

surat ukur yang telah di jilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas bersampul yang telah ditetapkan dengan peraturan menteri”.

Syarat Pembuatan Sertifikat Tanah; (Cara Membuat Sertifikat Tanah , 2020)

1. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) pemohon
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang
3. Fotocopy Bukti Pembayaran PBB tahun terakhir
4. Fotocopy NPWP
5. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
6. Akta Jual Beli (AJB)
7. Pajak Penghasilan (PPH)
8. Bukti Pelunasan Pembayaran bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan Kepala Seksi BPN Pekanbaru dengan memberikan suatu analisis yang berupa jika tidak adanya kesepakatan. Jawabannya adalah apabila penyelesaian melalui mediasi ini diantara para pihak yang besengketa tidak tercapai nya kesepakatan maka mediasi tersebut gagal dan penyelesaiannya harus melalui pengadilan. (14 Februari 2020)

Keputusan Tata Usaha Negara yang di terbitkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional sudah benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku maka Kepala Badan Pertanahan Nasional juga dapat mengeluarkan suatu keputusan yang berisikan tentang menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan pihak Mediator dengan memberikan suatu analisis yang berupa, langkah yang ditempuh. Jawabannya

adalah memberikan kedua belah pihak menceritakan bagaimana alur permasalahan yang saat ini menjadi sengketa, kemudian memberikan masukan atau saran yang tentunya tidak akan terjadi perselisihan atau membuat emosi menjadi naik. (14 Februari 2020)

Mediator dalam hal melakukan tugasnya harus mengetahui bagaimana kondisi psikologis kedua belah pihak yang bersengketa baik-baik saja agar mereka dapat melakukan penyelesaian permasalahan tersebut dengan rasa nyaman.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan Pihak yang Bersengketa dengan memberikan suatu analisis berupa permasalahan yang saat ini diperselisihkan dan apakah pihak BPN sudah melihat objek. Jawabannya adalah letak luas tanah yang bermasalah dengan Dinas Pendidikan Kota Pekanbaru dan sampai sekarang masalah tersebut belum terselesaikan dan telah naik ke Kanwil Pertanahan Provinsi Riau dan sekarang masalahnya menjadi ke Pemda yang kurang kooperatif, dan untuk melihat objek baru akan di lakukan tanggal 04 Maret 2020. (03 Maret 2020)

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan Kepala Seksi BPN Pekanbaru dengan memberikan suatu analisis yang berupa kendala yang dihadapi. Jawabannya adalah ketidakhadiran para pihak yang bersengketa. Pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru berupaya mempeprtemukan kedua belah pihak tetapi kadang kala mengalami suatu kendala, yang mana salah satu kendala awal nya ialah bahwa pihak yang bersengketa tidak dapat hadir untuk memenuhi undangan

yang telah diberikan oleh Pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk melakukan sidang mediasi pada waktu yang telah ditentukan. (14 Februari 2020)

Kepercayaan para pihak pada mediator mempermudah tercapainya suatu konsensus, dan yang diutamakan dalam hal mediasi ialah bahwa mediator mampu mencapai penyelesaian permasalahan pertanahan ini dalam rangka menuntaskannya tanpa membuat atau menimbulkan suatu permasalahan yang baru.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan pihak Mediator dengan memberikan suatu analisis berupa kendala yang ditemui. Jawabannya adalah kedua belah pihak berkeras mempertahankan argument masing-masing yang tidak dapat di sepakati bersama oleh kedua belah pihak atau tidak adanya itikad baik. (14 Februari 2020)

Tidak ada nya itikad baik dari kedua belah pihak yang bersengketa, seperti yang kita ketahui bahwa kunci dalam keberhasilan dari sebuah penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi tersebut adalah adanya itikad baik dari kedua belah pihak yang bersengketa.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan Pihak yang Bersengketa dengan memberikan suatu analisis berupa kendala yang dihadapi. Jawabannya adalah pihak pertama kurang kooperatif dalam penyelesaian permasalahan sengketa tanah tersebut. (03 Maret 2020)

Seperti yang kita ketahui, jika dalam tahap mediasi ini ialah harus adanya kerjasama antar kedua belah pihak yang bersengketa untuk mendapatkan hasil

yang baik. Jika kedua belah pihak atau salah satu pihak yang bersengketa tidak dapat bekerjasama dengan baik maka sengketa yang dihadapi akan semakin rumit dan merugikan kedua belah pihak.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan Kepala Seksi BPN Pekanbaru dengan memberikan suatu analisis berupa upaya yang dilakukan. Jawabannya adalah ketika para pihak tidak hadir pada undangan yang ke-3 maka pihak BPN yang langsung mengantarkan undangan tersebut ke alamat dan menanyakan mengapa tidak mau hadir pada sidang mediasi tersebut. (14 Februari 2020)

Pihak BPN melakukan hal tersebut dikarenakan agar pelapor memberitahukan alamat yang jelas, karena bisa jadi undangan yang selama ini diberikan tidak tersampaikan kepada pihak yang terlapor sehingga pihak terlapor tidak mengetahui akan undangan mediasi tersebut.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan pihak Mediator dengan memberikan suatu analisis berupa upaya yang dilakukan. Jawabannya adalah memberikan hal-hal yang bersifat positif kepada para pihak untuk mempertimbangkan kembali permasalahan yang saat ini mereka hadapi dengan kepala dingin agar tercapainya kesepakatan yang kedua belah pihak inginkan sehingga menjadi itikad yang baik bagi kedua belah pihak yang bersengketa. (14 Februari 2020)

Untuk itulah peran mediator sangat dibutuhkan dalam menangani mediasi tentang permasalahan sengketa tanah yang dihadapi oleh para pihak untuk mencapainya kesepakatan yang diinginkan oleh kedua belah pihak tersebut.

Berikut merupakan Hasil Wawancara dengan Pihak yang Bersengketa dengan memberikan suatu analisis yang berupa cara penyelesaiannya. Jawabannya adalah sampai sekarang masih dalam tahap mediasi tetapi oleh pihak Kanwil Pertanahan Provinsi Riau. (03 Maret 2020)

Mediasi sifatnya tidak formal, sukarela, melihat ke depan, kooperatif/bekerjasama dan berdasar kepentingan. Namun dalam tahap awal mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru pihak pertama tersebut kurang kooperatif/bekerjasama sehingga permasalahan nya sampai sekarang masih berlanjut.

#### **B. Faktor Penghambat Yang Ditemui Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi**

Dalam mengupayakan sesuatu hal, kendala atau hambatan itu pasti ada. Kendala atau hambatan adalah segala sesuatu yang membuat suatu pengupayaan menjadi tidak berjalan dengan lancar atau sesuai dengan rencana yang telah dibuat. Hal yang menimbulkan kerumitan berkaitan dengan hubungan sosial antar individu yang dimana adanya perbedaan argument, cara pandang, pemahaman dan bahkan kepentingannya.

Dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tentu tidak hanya berjalan semudah itu, ada berbagai hal yang menghambat ataupun yang menjadi kendala dalam suatu poses mediasi. Namun perlu diketahui jika penyelesaian melalui mediasi ini merupakan alternative yang dapat di menyelesaikan suatu sengketa. Dapat dikatakan bahwa tidak semua putusan mediasi dapat dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, dengan mempertimbangkan putusan dari segi administrasi yang telah dilaksanakan, yuridis dan fiskalnya saja.

Setiap lembaga penyelesaian sengketa mengandung keuntungan dan kerugian, karena dalam hal ini pendekatan yang dilakukan ialah berbeda-beda. Dengan demikian pada kondisi yang normal setiap yang memperoleh perlakuan yang proporsional pada setiap penerapan hukumnya sesuai dengan kondisi obyektif yang sedang berlangsung disekitarnya. Hal ini akan mempengaruhi kepuasan para pihak yang sedang melakukan penyelesaian sengketanya melalui mediasi. Dalam hal ini mediasi dikenal dengan memiliki banyak keunggulan yang mana bukan menutup kemungkinan mediasi juga memiliki suatu kelemahan, yang mana kelemahan tersebut ialah bahwa mediasi terletak pada kekuatan mengikatnya keputusan mediasi.

Kelemahan yang di dapati saat melaksanakan mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ialah, bahwa salah satu pihak yang bersengketa tidak hadir pada saat mediasi berlangsung padahal undangan untuk melakukan sidang mediasi tersebut telah diberikan kepada pihak terlapor.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian serta analisis dan pembahasan yang telah penulis lakukan pada tiap bab terdahulu, maka sebagai berikut disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap semua permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ialah melalui mediasi, yang mana dalam penyelesaiannya berpedoman kepada Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007, Petunjuk Teknis No. 5 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tahun 2018 jumlah sengketa tanah yang masuk ialah sebanyak 20 laporan, yang terdiri dari sengketa individu antar individu ada sebanyak 18 laporan, sengketa antara individu dengan badan hukum 0, dan sengketa antara individu dengan pemerintah sebanyak 2 laporan. Hasil dari mediasi yang telah dilaksanakan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru ialah gagal, karena salah satu pihak yang bersengketa tidak hadir pada saat pelaksanaan mediasi berlangsung dan tidak adanya itikad baik dari kedua belah pihak yang bersengketa.
2. Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam mengupayakan penyelesaian masalah tentang sengketa tanah melalui mediasi ini juga mengalami

beberapa kendala. Salah satu nya ialah undangan untuk melaksanakan sidang mediasi yang dikirim oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tidak sampai ke alamat yang telah diberikan, dan kemudian pihak teradu ketika sudah menerima undangan tersebut justru tidak ingin melanjutkan nya melalui sidang mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru melainkan memilih penyelesaian jalur pengadilan. Kendala yang dihadapi oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tersebut membuat pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi ini mengalami kegagalan.

#### **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis teliti masih ada kekurangan yang harus dipenuhi, untuk itu penulis memberikan saran yakni sebagai berikut :

1. Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru seharusnya lebih meningkatkan lagi kualitas sumber daya manusia nya, sehingga ketika mengatasi berbagai kendala yang terjadi dalam mengupayakan proses mediasi tersebut mampu terlewati, untuk itu dibutuhkan seorang mediator yang selalu senantiasa siap siaga dan mampu memberikan kinerja yang terbaik, karena berhadapan dengan kasus-kasus yang memiliki karakteristik yang berbeda-beda. Dalam peningkatan sumber daya manusia ini secara langsung berkaitan dengan pengupayaan dalam proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi tersebut.

2. Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru agar lebih selektif lagi dalam menyampaikan undangan yang telah ada untuk pihak teradu agar dapat menghadiri sidang mediasi yang telah disepakati untuk dilaksanakan dengan begitu, masyarakat menjadi lebih tertarik dengan alternatif penyelesaian sengketa tanah tersebut, sehingga mediasi menjadi salah satu solusi terbaik bagi masyarakat dalam proses pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah dan sekaligus mengurangi terjadinya penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi. Untuk masyarakat, haruslah mempunyai itikad baik pada saat pelaksanaan mediasi yang dilangsungkan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

## DAFTAR KEPUSTAKAAN

### A. Buku-buku

- Adolf, Huala, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*, Sinar Grafika, Bandung, 2004
- Amriani, Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012
- As'Adi, Edi, *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012
- A Rachim, Djunaedi & Mahfud Arifin, *Klarifikasi Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2001
- Darus Badruzaman, Mariam, *Komplikasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2001
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, 2010
- Limbong, Bernhard, *Bank Tanah*, Pustaka Margareth, Jakarta 2013
- Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Bumi Aksara, Jakarta, 2010
- Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, 2010
- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Parlindungan, A.P, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Prajonto WS, Eddy, *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*, CV Utomo, Bandung, 2006
- Rohmad, Abu, *Pradigma Resolusi Konflik Agraria*, Walisongo Press, Semarang, 2008
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012
- Sodiki, Achmad, *Politik Hukum Agraria*, Konstitusi Press, Jakarta, 2013

Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2005

Sukanti Hutagalung, Ari dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah dibidang Pertanahan*, Rajawali Press, Jakarta, 2009

Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Grandmedia, Jakarta, cetakan ke-2, 2014

Thalib, Abd, *Arbitrase Dan Hukum Bisnis*, Uir Press, Pekanbaru, 2005

Usman, Husaini dan Purnomo Setiady Akbar, *Metode Penelitian Sosial*, Bumi Aksara, Jakarta, 2011

Usman, Rachmadi, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Keputusan Kepala BPN Indonesia No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

Keputusan Kepala BPN Nomor : 01/Juknis/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah Dan Akar Masalah Pertanahan

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Perpres No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang No. 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

### **C. Makalah/Jurnal**

Hario, Beni, *Analisis penggunaan tanah menurut undang-undang No 51/perpu 1960*.hlm.106

Wiradi, Gunawan, *Masalah Pembaruan Agraria: Dampak Land Reform terhadap Perekonomian Negara*, Makalah yang disampaikan dalam rangkaian diskusi peringatan “Satu Abad Bung Karno” di Bogor, tanggal 4 Mei 2011

Musyarafah, *Mediasi Dalam Sengketa Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati*, Universitas Negeri Semarang, Semarang, 2011

### **D. Internet**

<https://putusan.mahkamahagung.go.id/pengadilan/pn-pekanbaru/periode/putus/2018/index.html>

[https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Pekanbaru](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Pekanbaru)

<https://pekanbaru.go.id/p/hal/visi-kota>

<http://m.riauterdepan.com/read-13920-2017-05-28-dinas-pertanahan-kota-pekanbaru-dan-kewenangan-nya-.html#sthash.aKDjI6v4.ZheVhjUV.dpbs>

<https://www.99.co/blog/indonesia/cara-membuat-sertifikat-tanah/>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Musyawah>