

Penulisan Hukum

(Skripsi)

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI KECAMATAN
KARANGANYAR MELALUI MEDIASI OLEH KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN KARANGANYAR**



**Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Derajat Sarjana Dalam Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret
Surakarta**

**Oleh
Rayi Ady Wibowo
E.1106170**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA
2010**

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah atau wilayah merupakan unsur utama dari suatu negara. Bagi bangsa Indonesia yang merupakan suatu negara yang disebut sebagai bangsa agraris atau pun kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia. Disisi lain, bagi negara dan pembangunan, tanah juga menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dalam rangka integritas Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena yang kedudukannya yang demikian itulah penguasaan, pemilikan, penggunaan maupun pemanfaatan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah.

Dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu Negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tersurat didalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, maka tidak akan terlepas dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya dibidang yang menyangkut tanah. Dalam bentuk negara yang demikian, pemerintah akan memasuki hampir seluruh aspek kehidupan dan penghidupan rakyat, baik sebagai perorangan maupun sebagai masyarakat.

Warga masyarakat ingin selalu mempertahankan hak-haknya, sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Agar tata kehidupan masyarakat dapat berlangsung secara harmonis, diperlukan suatu perlindungan terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat terwujud apabila terdapat suatu pedoman, kaidah atau pun standar yang dipatuhi oleh masyarakat.

Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, kebebasan, dan harkat diri seseorang. Di sisi lain, negara wajib

memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak itu tidak bersifat mutlak karena dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat dan negara.

Dalam kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.

Masalah pertanahan merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politis, psikologis dan lain sebagainya, sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya harus memperhatikan aspek yuridis akan tetapi juga harus memperhatikan berbagai aspek kehidupan lainnya agar supaya penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat. Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah di negara kita ini belum tertib dan terarah. Masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Disamping itu, fakta juga menunjukkan bahwa penguasaan dan pemilikan tanah masih timpang. Ada sekelompok kecil masyarakat yang memiliki tanah secara liar dan berlebihan, dan ada juga sekelompok besar masyarakat yang hanya memiliki tanah dalam jumlah sangat terbatas. Bahkan banyak pula yang sama sekali tidak memiliki, sehingga terpaksa hidup sebagai penggarap. Tidak jarang pula, dan bukan barang aneh, timbul ihwal penguasaan tanah oleh oknum-oknum tertentu secara sepihak.

Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik.

Pengaduan-pengaduan masalah pertanahan pada dasarnya merupakan suatu fenomena yang mempersoalkan kebenaran suatu hukum yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini dapat berupa produk-produk pertanahan tersebut, riwayat perolehan tanah, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, pembebasan tanah dan sebagainya. Pendek kata, hampir semua aspek pertanahan dapat mencuat menjadi sumber sengketa pertanahan, seperti halnya keliru akan batas-batas tanah maupun keliru akan pemberian warisan.

Oleh karenanya tanah perlu ada pengaturannya serta lembaga negara yang secara khusus berkecimpung dan berwenang dalam pertanahan ataupun masalah penengangan pertanahan. Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, dikuatkan atas pembentukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang disusun dengan memperhatikan sisi dan aspek aspirasi dan peran serta masyarakat guna dapat menunjang kesejahteraan umum. Sehingga BPN berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya dibidang pertanahan, serta dalam membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan penyelesaian bila mana terdapat sengketa antar masyarakat mengenai haknya dibidang pertanahan.

Bahwa semua permasalahan memerlukan penyelesaian yang tuntas. Apabila permasalahannya di bidang pertanahan karena keberadaannya, tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan hidup dan kehidupan manusia, bermacam-macam jalur penyelesaian yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan masalah pertanahan tersebut. Salah satunya adalah dengan penyelesaian sengketa alternatif atau mediasi.

Selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan/litigasi, di dalam sistem hukum nasional dikenal penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar peradilan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Salah satu alternatif penyelesaian sengketa (tanah) adalah melalui upaya mediasi. Mediasi sebagai penyelesaian sengketa alternatif menawarkan cara penyelesaian sengketa yang khas. Karena prosesnya relatif sederhana,

maka waktunya singkat dan biaya dapat ditekan. Penyelesaian sengketa melalui mediasi di bidang pertanahan, harus sering dilakukan oleh aparat Badan Pertanahan Nasional, namun di dalam pembicaraannya belum begitu dikenal oleh masyarakat. Hal ini disebabkan adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa itu sendiri, adanya kurang percaya pada efektivitas pelaksanaan putusan mediasi dan kekhawatiran akan menimbulkan kerancuan dan pemanfaatan lembaga arbitrase yang telah ada.

Berkenaan dengan sengketa hukum dengan pertanahan, penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan atau secara alternatif sangatlah memungkinkan dan relevan. Ini disebabkan karena hal kepercayaan masyarakat yang semakin menurun terhadap lembaga pengadilan, maka penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui cara perundingan, mediasi, arbitrase atau pun yang lain merupakan jalan keluar yang sangat bermanfaat. Dalam penyelesaian sengketa khususnya sengketa pertanahan yang memang merupakan sengketa yang paling pelik di masyarakat dilihat dari pengaduannya yang memang banyak terjadi dalam berbagai varian kasusnya, serta penyelesaian dengan akhir "*win – win solution*" yang merupakan harapan dari masyarakat membutuhkan adanya bantuan pihak ke tiga yang membantu dalam mengeksplorasi berbagai alternatif penyelesaian sengketa tersebut.

Di dalam praktiknya, penyelesaian sengketa pertanahan melalui ADR khususnya melalui mediasi menunjukkan kecenderungan kalau masyarakat telah memperoleh tempat. Secara lingkup formal BPN melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional telah membentuk Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dalam struktur organisasi BPN. Dan dalam teknis pelaksanaannya BPN telah menerbitkan Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007.

Berdasarkan pemahaman yang demikian itu penyelesaian sengketa melalui mediasi perlu di populerkan, terutama bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Karena hal ini selain dimungkinkan pemanfaatannya, dari tugas

pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dapat mencakup penyelesaian sengketa dengan cara demikian. Mengingat bahwa bangsa Indonesia terkenal dengan penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai mufakat, kiranya pemanfaatan lembaga mediasi dapat merupakan alternatif yang berdampak positif untuk penyelesaian sengketa pertanahan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk menelitinya dan mengusulkannya dalam skripsi dengan judul :

”PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI KECAMATAN KARANGANYAR MELALUI MEDIASI OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR”.

B. PERUMUSAN MASALAH

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apa dasar hukum kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dalam penyelesaian sengketa tanah di kecamatan Karanganyar ?
2. Apakah penyelesaian sengketa tanah di kecamatan Karanganyar melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar sudah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang ada?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan yang merupakan sasaran utama yang ingin dicapai dalam penelitian hukum yang dilakukan adalah untuk memberi solusi dan jawaban dari pertanyaan – pertanyaan atas permasalahan – permasalahan yang muncul. Demikian juga tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini.

1. Tujuan Obyektif
 - a) Untuk mengetahui apa dasar hukum kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dalam penyelesaian sengketa tanah di Kecamatan Karanganyar.

- b) Untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah di kecamatan Karanganyar melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.
2. Tujuan Subyektif
- a) Untuk memperoleh pengetahuan yang lebih lanjut, lengkap dan jelas dalam menyusun penulisan hukum, sebagai prasyarat dalam menempuh dan mencapai gelar sarjana di bidang ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
 - b) Untuk menambah pengetahuan tentang akan pentingnya ilmu hukum dalam teori dan praktek di lapangan serta menambah dan mendalami ilmu hukum dan materi kuliah yang dipelajari khususnya di bidang Hukum Administrasi Negara dan Hukum Agraria dengan harapan dapat berguna dan bermanfaat dikemudian hari.

D. MANFAAT PENELITIAN

Suatu penelitian akan mempunyai nilai lebih apabila penelitian tersebut memberikan manfaat bagi berbagai pihak baik bagi penulis, pembaca, instansi terkait dan bagi Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Ada pun manfaat yang dapat diperoleh adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a) Memberikan sumbangan maupun tambahan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum tentang dasar hukum kewenangan BPN atau Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa tanah, mengenai penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi serta proses penyelesaian sengketa tanah.
 - b) Sebagai pengembangan disiplin ilmu hukum khususnya Hukum Administrasi Negara dan Hukum Agraria.
2. Manfaat Praktis

Sebagai sarana bagi penulis untuk menyumbangkan pengetahuan dari hasil penelitian mengenai penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Badan Pertanahan Nasional.

- a) Bagi institusi yaitu kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar yaitu dapat menjadi nilai positif tersendiri karena dengan penelitian ini dapat diketahui dasar hukum kewenangan penyelesaian sengketa tanah dengan jalur mediasi dan kesesuaiannya terhadap peraturan perundang – undangan yang berlaku.
- b) Bagi mahasiswa, yaitu diharapkan dapat membantu dan memberi masukan serta tambahan pengetahuan mengenai permasalahan yang berkaitan dengan jalur mediasi dalam sengketa pertanahan.
- c) Bagi masyarakat, yaitu memberi pengetahuan tentang penyelesaian sengketa melalui mediasi sehingga masyarakat tidak lagi merasa dibingungkan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang dihadapi.

E. METODE PENELITIAN

Penulisan maupun penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah berdasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya (Soerjono Soekanto, 2006: 43).

Metode penelitian merupakan prosedur atau langkah – langkah yang dianggap efektif dan efisien, dan pada umumnya sudah mempola untuk mengumpulkan, mengolah, dan menganalisa data dalam rangka menjawab permasalahan dengan tili dan benar.

Metode penelitian adalah suatu cara yang digunakan untuk memecahkan permasalahan dan sebagai pedoman untuk memperoleh hasil penelitian yang mencapai tingkat kecermatan dan ketelitian yang dapat dipertanggungjawabkan. Adapun peranan metode penelitian dalam penelitian ilmiah adalah sebagai berikut : (Soerjono Soekanto,1986:7)

1. menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan atau melaksanakan suatu penelitian secara lebih baik atau lebih lengkap,
2. memberikan kemungkinan yang lebih besar, untuk meneliti hal – hal yang belum diketahui,

3. memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner,
4. memberikan pedoman untuk mengorganisasikan serta mengintegrasikan pengetahuan, mengenai masyarakat.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang bersifat hukum berdasarkan studi kepustakaan. Penulis juga meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder untuk menunjang data yang diperlukan dalam penelitian ini.

2. Sifat Penelitian

Dilihat dari sifatnya, penelitian ini bersifat diskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala – gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru (Soerjono Soekanto, 1986:10). Dari pengertian tersebut dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diteliti dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan objek atau subjek yang diteliti pada saat sekarang berdasarkan fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.

3. Pendekatan Penelitian

Dari jenis penelitian yang merupakan penelitian normatif, maka pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah pendekatan secara Perundang – undangan.

4. Jenis Data Dan Sumber Data

Penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian yang jenisnya normatif, maka jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data sekunder. Data sekunder digunakan sebagai data utama dalam

penulisan penelitian ini. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data ini di dapat dari sejumlah keterangan atau fakta – fakta yang diperoleh secara tidak langsung yaitu melalui studi kepustakaan dari dokumen – dokumen, buku – buku literatur, laporan hasil penelitian, perturan perundang – undangan dan lain – lain yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

Sumber data adalah tempat dimana data yang dibutuhkan peneliti diperoleh, yaitu sumber data sekunder yang digunakan diperoleh. Sumber data tersebut meliputi:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan – bahan hukum yang bersifat mengikat (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006:13). Yang dijadikan sebagai bahan hukum primer dalam penelitian hukum ini adalah Undang – undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Undang – Undang Pokok Agraria.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006:13). Bahan hukum sekunder ini meliputi : jurnal, literatur, buku, koran, laporan penelitian dan lain sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006:13). Bahan hukum tersier

seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, Kamus Politik, dan Ensiklopedi.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam suatu penelitian merupakan hal yang sangat penting dalam penulisan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

- (1) Wawancara, adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan tersebut dilakukan dengan dua orang pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Wawancara dilakukan dengan cara terpimpin, yaitu metode wawancara dengan menggunakan catatan-catatan pokok.
- (2) Studi kepustakaan, yaitu suatu bentuk pengumpulan data lewat membaca buku literatur, mengumpulkan, membaca dokumen yang berhubungan dengan obyek penelitian, dan mengutip dari data-data sekunder yang meliputi peraturan perundang-undangan, dokumen, dan bahan-bahan kepustakaan lain dari beberapa buku-buku referensi, artikel-artikel dari beberapa jurnal, arsip, hasil penelitian ilmiah, peraturan perundang-undangan, laporan, teori-teori, media massa seperti koran, internet dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang relevan dengan masalah yang diteliti.

6. Teknik Analisa Data

Teknik pengolahan data adalah bagaimana caranya mengolah data yang berhasil dikumpulkan untuk memungkinkan penelitian bersangkutan melakukan analisa yang sebaik-baiknya. Di dalam sebuah penelitian hukum normatif, pengelolaan data pada hakekatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistematika terhadap bahan hukum tertulis. Sistematika berarti membuat klasifikasi terhadap bahan hukum tertulis tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1986:251-252). Penulis menggunakan model Silogisme dan model Interpretasi.

Silogisme adalah suatu proses penarikan kesimpulan secara deduktif. Silogisme disusun dari dua proposisi (pernyataan) dan sebuah konklusi. Interpretasi mempunyai dua bentuk, yaitu: arti sempit dan arti luas. Interpretasi dalam arti sempit yaitu interpretasi data yang dilakukan hanya sebatas pada masalah penelitian yang diteliti berdasarkan data yang dikumpulkan dan diolah untuk keperluan penelitian tersebut. Sedangkan interpretasi dalam arti luas yaitu interpretasi guna mencari makna dan hasil penelitian dengan jalan tidak hanya menjelaskan/menganalisis data hasil penelitian tersebut, tetapi juga melakukan intervensi (generalisasi) dari data yang diperoleh dengan teori-teori yang relevan dengan hasil-hasil penelitian tersebut.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini mengemukakan tentang latar belakang masalah mengenai penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, perumusan masalah yang bertujuan mengarahkan isi agar jelas dan menjadi pedoman peneliti untuk menganalisa data dalam pembahasan, tujuan penelitian yang terdiri dari tujuan obyektif dan subyektif, manfaat penelitian secara teoritis dan praktis, metode penelitian yang atas jenis penelitian, sifat, pendekatan penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisa data, dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini akan dibahas tentang kerangka teori yang terdiri atas tinjauan umum tentang sengketa hukum atas tanah, pengertian tanah, pengertian hukum agraria, hak – hak atas tanah, pengertian sengketa hukum atas tanah, tipologi sengketa pertanahan, tinjauan umum tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kantor Pertanahan, pengertian BPN dan Kantor

Pertanahan, tugas pokok dan fungsi dari BPN dan Kantor Pertanahan, tinjauan umum tentang penyelesaian sengketa dan *Alternative Dispute Resolution* (ADR), penyelesaian sengketa secara nasional, penyelesaian sengketa dengan ADR, tinjauan umum tentang mediasi, pengertian mediasi, tahapan mediasi dan kerangka pemikiran.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasannya, yang merupakan bagian pokok dari keseluruhan penulisan skripsi yang membahas menguraikan dan menganalisa rumusan permasalahan penelitian yang meliputi : apa dasar hukum kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dalam penyelesaian sengketa tanah di kecamatan Karanganyar dan apakah penyelesaian sengketa tanah di kecamatan Karanganyar melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar sudah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang ada.

BAB IV

Dalam bab ini terbagi menjadi dua bagian yaitu simpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Tinjauan tentang BPN

a) Pengertian Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional atau biasa disingkat dan disebut dengan BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden dan dipimpin oleh kepala, ini sesuai dengan Perpres No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan pengertian dari Kantor pertanahan adalah suatu instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional di kabupaten atau kota yang bertanggungjawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Wilayah BPN Propinsi.

Badan Pertanahan Nasional terdiri dari :

- (1) Kepala;
- (2) Sekretariat Utama;
- (3) Deputi Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan;
- (4) Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
- (5) Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
- (6) Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat;
- (7) Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan;
- (8) Inspektorat Utama.(Perpres No. 10 Tahun 2006)

BPN dalam pembentukannya memiliki visi maupun misi yang diemban dalam pelaksanaan maupun penyelenggaraanya. Visi dari Badan Pertanahan Nasional Adalah Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran

rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

Sedangkan misi dalam pelaksanaan tugas oleh BPN adalah :

- (1) Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber – sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan;
- (2) Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T);
- (3) Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan seluruh perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara dikemudian hari;
- (4) Berkelanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas – luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat;
- (5) Memperkuat lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

Sesuai dengan pengertian dari Kantor Pertanahan sendiri dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006 bahwa Kantor pertanahan merupakan instansi yang bernaung di bawah Badan Pertanahan Nasional, maka Kantor Pertanahan yang bertanggungjawab kepada Badan Pertanahan Kabupaten / kota yang bersangkutan. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang kepala.

b) Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Pasal 2 Peraturan Presiden no. 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional menerangkan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi :

- (1) perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- (2) perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- (3) koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- (4) pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- (5) penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- (6) pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- (7) pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- (8) pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- (9) penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- (10) pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- (11) kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
- (12) penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- (13) pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- (14) pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;

- (15) pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- (16) penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- (17) pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- (18) pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- (19) pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- (20) pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (21) fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semua unsur di lingkungan Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan tugasnya wajib menerapkan prinsip koordinasi, integrasi, dan sinkronisasi baik dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional sendiri maupun dalam hubungan antar instansi pemerintah baik pusat maupun daerah.

Tertera dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006, Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dari Badan Partanahan Nasional di Kabupaten / Kota yang bersangkutan. Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi:

- (1) penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
- (2) pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
- (3) pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;

- (4) pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
- (5) pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah;
- (6) pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
- (7) penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
- (8) pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
- (9) pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS);
- (10) pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
- (11) pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
- (12) pengkoordinasian pengembangan sumber daya manusia pertanahan;
- (13) pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

2. Tinjauan tentang penyelesaian sengketa pertanahan

Untuk dapat jalan dalam penyelesaian sengketa pertanahan, maka tidak terlepas untuk memahami terlebih dahulu berbagai akar permasalahan pertanahan terlebih dahulu. Akar permasalahan pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal – hal sebagai berikut :

- (1) Konflik kepentingan, yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif, misalnya hak atas sumber daya agraria termasuk tanah, kepentingan prosedural maupun kepentingan psikologis.

- (2) Konflik struktural, yang disebabkan antara lain karena : pola perilaku atau interaksi yang destruktif; kontrol pemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang; kekuasaan dan kewenangan yang tidak seimbang; serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerja sama.
- (3) Konflik nilai, disebabkan karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan atau perilaku; perbedaan gaya hidup, ideologi atau agama/kepercayaan.
- (4) Konflik hubungan, yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk atau salah; penggunaan perilaku yang negatif.
- (5) Konflik data, yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap; informasi yang keliru; pendapat yang berbeda tentang hal – hal yang relevan; interpretasi data yang berbeda; dan perbedaan prosedur penilaian (Maria Sumardjono, 2009: 112).

Maka dari akar permasalahan yang ditemukan di atas dapat dijadikan titik tolak dalam penyelesaian sengketa pertanahan tersebut. Mekanisme penyelesaian sengketa yang pada umumnya yang ditempuh oleh Badan Pertanahan Nasional adalah :

- (1) Jika ditemukan cacat administratif karena adanya kekeliruan data awal, maka dilakukan koreksi administratif.
- (2) Bila kedua belah pihak saling terbuka, maka diupayakan musyawarah yang difasilitasi oleh BPN.
- (3) Bila sengketa melibatkan instansi sektoral, diupayakan koordinasi antarsektor.

Bila semua usaha telah menemui kegagalan, utamanya bila obyek sengketa berkenaan dengan masalah ”hak” yang berkaitan dengan kebenaran material, maka upaya terakhir adalah melalui pengadilan

3. Tinjauan tentang penyelesaian sengketa dan Alternative Dispute Resolution
 - a) Penyelesaian sengketa dengan ADR (*Alternative Dispute Resolution*) secara mediasi

Menempuh metode alternatif untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa adalah hal terbaik dalam masyarakat. Berbagai model penyelesaian sengketa, baik secara formal maupun informal, dapat dijadikan acuan untuk menjawab sengketa yang mungkin timbul.

Mediasi (*Mediation*); adalah proses pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) bekerjasama dengan pihak yang bersengketa untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan. Berbeda dengan hakim atau arbiter, mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa, mediator hanya membantu para pihak untuk menyelesaikan persoalan – persoalan yang dikuasakan kepadanya.

Proses Adjudikasi Semu (*Quasi Adjudication Processes*) yang berkembang di Amerika Serikat. Proses – proses ini dirancang untuk memberikan pandangan yang lebih objektif terhadap sengketa kepada para pihak yang berperkara dibandingkan apabila mereka meracangnya sendiri. Dalam proses ini dikembangkan Mediasi – Arbitrase (*Med – Arb*) yaitu adalah proses penyelesaian campuran yang dilakukan setelah penyelesaian secara mediasi tidak berhasil. Bila dalam mediasi gagal maka dapat dilanjutkan pada proses penyelesaian sengketa secara arbitrase dalam jangka waktu yang ditentukan.

Dengan berkembangnya waktu dan ilmu pengetahuan khususnya bidang ilmu hukum, penyelesaian sengketa dengan musyawarah semakin banyak dilakukan. Temuan hasil penelitian berkenaan dengan Potensi Penerapan Penyelesaian Sengketa Alternatif (ADR) di Bidang

Pertanahan mengungkapkan hal – hal sebagai berikut :(Maria Sumardjono, 2009: 115)

- (1)Berbagai kasus pertanahan yang bersifat baik horizontal maupun vertikal, terbuka kemungkinan untuk diselesaikan dengan cara perundingan atau mediasi.
- (2)Persepsi warga masyarakat terhadap cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang mereka gunakan bervariasi.
- (3)Hasil kesepakatan atau keputusan tidak selamanya dipatuhi dan dilaksanakan oleh para pihak. Hal ini menunjukkan norma moral sebagai dasar untuk melaksanakan hasil keputusan atau kesepakatan itu belum dihayati oleh warga masyarakat yang menempuh cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

b) *Alternatif Dispute Resolution (ADR)*

ADR merupakan suatu istilah asing yang perlu dicarikan padanannya dalam bahasa Indonesia. Dalam bahasa Indonesia telah diperkenalkan dalam berbagai forum seperti pilihan penyelesaian sengketa (PPS), mekanisme alternatif penyelesaian sengketa (MAPS), pilihan penyelesaian sengketa di luar pengadilan, dan mekanisme penyelesaian sengketa secara kooperatif.

Alternative dispute resolution (ADR) sering diartikan sebagai :

- (1) *alternative to litigation* dan
- (2) *alternative to adjudication*.

Pada pengertian *alternative to litigation*, seluruh mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan, termasuk arbitrase, merupakan bagian dari ADR. Dan pengertian ADR sebagai *alternative to adjudication* dapat meliputi mekanisme penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif seperti halnya negosiasi, mediasi, dan konsesus (Sujud Margono, 2004: 35).

UU No. 22 Tahun 1957 mengatur penggunaan arbitrase wajib melalui Panitia Penyelesaian Perselisihan Perburuhan Pusat dan Daerah (P4P/P4D) dan arbitrase sukarela yang melibatkan pihak di luar Depnaker. UU No. 25 Tahun 1997 Pasal 71 mengatur adanya lembaga banding setelah mediasi, lembaga tersebut adalah Lembaga Penyelesaian Perselisihan Industrial yang identik dengan lembaga P4P/P4D. Pilihan penyelesaian sengketa merupakan padanan yang setidaknya dianggap baku secara nasional. Hal ini terdapat dalam Undang – Undang No. 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.

4. Tinjauan tentang Mediasi

a) Pengertian Mediasi

Mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur yang disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak.

Mediasi pada intinya adalah

“a process of negotiations facilitated by a third person who assist disputes to pursue a mutually agreeable settlement of their conflict.”

Sebagai suatu cara penyelesaian sengketa alternatif, mediasi mempunyai ciri-ciri yakni waktunya singkat, terstruktur, berorientasi kepada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif. Keberhasilan mediasi ditentukan itikad baik kedua belah pihak untuk bersama-sama menemukan jalan keluar yang disepakati.

Nolan Haley seperti dalam buku yang dikutip Sujud Margono, mendefinisikan mediasi adalah :

"A short term structured task oriented, participatory invention process. Disputing parties work with a neutral third party, the mediator, to reach a mutually acceptable agreement".

Serta Kovac mendefinisikan mediasi adalah sebagai:

"facilitated negotiation. It process by which a neutral third party, the mediator, assist disputing parties in reaching a mutually satisfaction solution".

Dapat ditarik kesimpulan dari rumusan di atas bahwa pengertian mengenai mediasi mengandung unsur – unsur sebagai berikut :(Sujud Margono,2004:59)

- (1) Mediasi adalah sebuah proses penyelesaian sengketa berdasarkan perundingan.
- (2) Mediator terlibat dan diterima oleh para pihak yang bersengketa di dalam perundingan.
- (3) Mediator bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian.
- (4) Mediator tidak memiliki kewenangan untuk membuat keputusan selama perundingan berlangsung.
- (5) Tujuan mediasi adalah untuk membuat atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak – pihak yang bersengketa guna mengakhiri sengketa.

Dari poin – poin tersebut maka mediasi dapat diartikan sebagai proses penyelesaian sengketa berdasarkan perundingan untuk membuat atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak - pihak yang ditengahi oleh mediator yang bersikap netral yang ditunjuk yang terlibat langsung dalam perundingan, dimana mediator bertugas untuk membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa dan tidak berkewenangan membuat keputusan selama perundingan berlangsung.

Aria S. Hutagalung (2005) menegaskan mediasi memberikan kepada para pihak perasaan kesamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan atau paksaan. Dengan demikian, solusi yang dihasilkan mengarah kepada *win-win solution*. Upaya untuk mencapai *win-win solution* ditentukan oleh beberapa faktor di antaranya proses pendekatan yang obyektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak-pihak dan memberikan hasil yang saling menguntungkan dengan catatan bahwa pendekatan itu harus menitikberatkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik.

Maria SW.Sumardjono menyatakan segi positif mediasi sekaligus dapat menjadi segi negatif, dalam arti keberhasilan mediasi semata-mata tergantung pada itikad baik para pihak untuk mentaati kesepakatan bersama tersebut karena hasil akhir mediasi tidak dapat dimintakan penguatan kepada pengadilan. Supaya kesepakatan dapat dilaksanakan (*final and binding*) seyogyanya para pihak mencantumkan kesepakatan tersebut dalam bentuk perjanjian tertulis yang tunduk pada prinsip-prinsip umum perjanjian.

Pilihan penyelesaian sengketa melalui mediasi mempunyai kelebihan dari segi biaya, waktu, dan pikiran bila dibandingkan dengan berperkara di muka pengadilan, di samping itu kurangnya kepercayaan atas kemandirian lembaga peradilan dan kendala administratif yang melingkupinya membuat lembaga pengadilan merupakan pilihan terakhir untuk penyelesaian sengketa.

Mengingat tujuan utama mediasi adalah untuk menyelesaikan suatu masalah, bukan sekedar merupakan norma maupun menciptakan ketertiban belaka, maka pelaksanaan mediasi harus didasarkan pada prinsip-prinsip umum, yaitu :

(1) Sukarela

Karena disini para pihak mempunyai kehendak yang bebas untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek sengketa, yang dimaksudkan agar dikemudian hari tidak timbul keberatan-keberatan atas kesepakatan yang telah diambil dalam penyelesaian sengketa tersebut.

(2) Independen dan Tidak Memihak

Dalam proses maupun hasil dari penyelesaian secara mediasi haruslah bebas dari pengaruh baik dari para pihak sendiri maupun dari pihak meditor. Dalam proses mediasi seorang mediator haruslah netral.

(3) Hubungan Personal Antar Pihak

Hubungan antar pihak diupayakan dapat selalu terjaga meskipun persengketaannya telah selesai.

Mediator adalah orang/pejabat yang ditunjuk dari jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang disepakati oleh para pihak yang besengketa untuk menyelesaikan permasalahannya.

Tipe Mediator:

(1) Mediator Jaring Sosial (Social Network Mediator)

- Tokoh-tokoh masyarakat / informal misalnya : ulama atau tokoh agama, tokoh adat, tokoh pemuda, dll.
- biasanya mempunyai pengaruh besar dalam masyarakat.
- penyelesaian sengketa didasari nilai-nilai sosial yang berlaku : nilai keagamaan /religi, adat kebiasaan, sopan santun, moral, dsb.

(2) Mediator sebagai Pejabat yang berwenang (Authoritative Mediator)

- Tokoh formal, Pejabat-Pejabat yang mempunyai kompetensi dibidang sengketa yang ditangani.

- Disyaratkan orang yang mempunyai pengetahuan dengan sengketa yang ditangani.

(3) Mediator Independen (Independent Mediator)

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

b) Tahapan Proses Mediasi

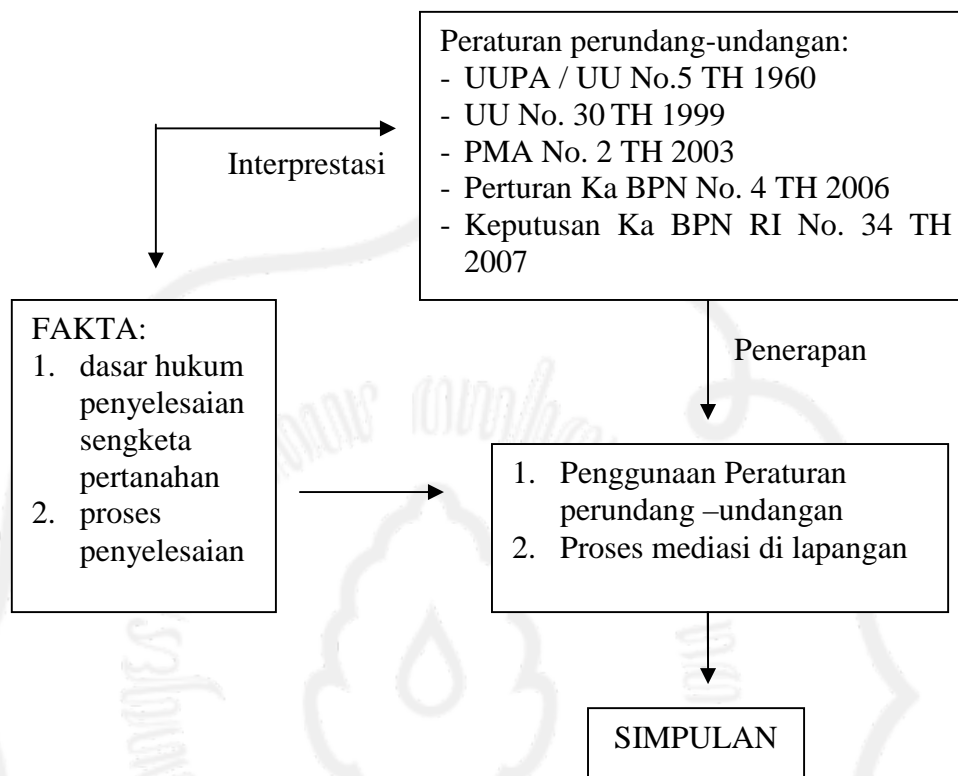
Riskin dan Westbrook dalam buku yang ditulis Sujud Margono membagi proses mediasi ke dalam 5 (lima) tahapan sebagai berikut : (Sujud Margono, 2004:63)

- (1) Sepakat untuk menempuh proses mediasi.
- (2) Memahami masalah – masalah.
- (3) Membangkitkan pilihan – pilihan pemecahan masalah.
- (4) Mencapai kesepakatan.
- (5) Melaksanakan kesepakatan.

Kovach membagi proses mediasi dalam 9 (sembilan) tahapan sebagai berikut : (Sujud Margono, 2004:63)

- (1) Penataan atau pengaturan awal.
- (2) Pengantar atau pembukaan oleh mediator.
- (3) Pernyataan pembukaan oleh para pihak.
- (4) Pengumpulan informasi.
- (5) Identifikasi masalah – masalah, penyusunan agenda, dan kasus.
- (6) Membangkitkan pilihan – pilihan pemecahan masalah.
- (7) Melakukan tawar menawar.
- (8) Kesepakatan.
- (9) Penutupan.

B. Kerangka Pemikiran

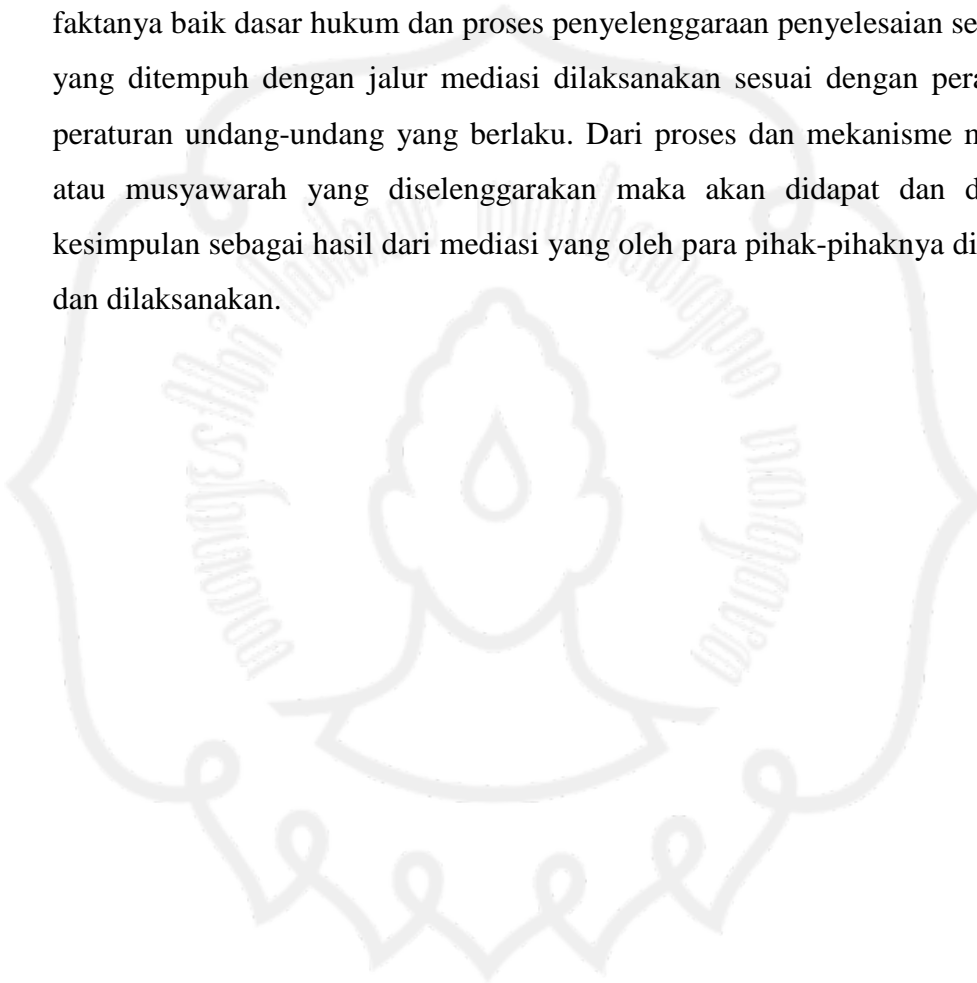


Gb.1. Kerangka Pemikiran

Keterangan:

Penyelesaian sengketa pertanahan khususnya yang ditempuh melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan diselenggarakan dan dilaksanakan sebagai alternatif penyelesaian sengketa dalam hal persengketaan tanah. Proses penyelesaian tentu saja harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang dijadikan sebagai acuan dasar hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Interpretasi atas dasar hukum dan proses penyelesaian sengketa pertanahan adalah UUPA, Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999, PMA Nomor 2 Tahun 2003, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 yang di dalamnya

tercantum dan diatur mengenai kewenangan sebagai dasar hukum bagi Badan Pertanahan maupun Kantor Pertanahan dalam penyelenggaraan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi yang kemudian peraturan perundang-undangan diterapkan dalam setiap mekanisme atau proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan baik yang dilaksanakan di lapangan maupun di Kantor Pertanahan itu sendiri. Dalam faktanya baik dasar hukum dan proses penyelenggaraan penyelesaian sengketa yang ditempuh dengan jalur mediasi dilaksanakan sesuai dengan peraturan-peraturan undang-undang yang berlaku. Dari proses dan mekanisme mediasi atau musyawarah yang diselenggarakan maka akan didapat dan disusun kesimpulan sebagai hasil dari mediasi yang oleh para pihak-pihaknya disetujui dan dilaksanakan.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Dasar Hukum Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kecamatan Karanganyar

Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar merupakan lembaga pemerintahan yang berwenang dibidang pertanahan yang bertugas melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan di Kabupaten Karanganyar. Penyelesaian sengketa pertanahan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar sebagai perpanjangan tangan dari tugas dan fungsi kewenangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Dari penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dan wawancara yang dilakukan pada tanggal 31 Mei 2010 dengan Bp. Witarsono, S.H selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, didapat keterangan dan data yang bahwasanya dari setiap sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang masuk dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar diselesaikan menurut kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dalam menangani dan menyelesaikan suatu sengketa pertanahan di Kabupaten Karanganyar yang mencakup kecamatan-kecamatan di dalamnya termasuk Kecamatan Karanganyar. Bersangkutan dengan pengaduan masalah pertanahan yang diterima, penyelesaian sengketa tanah sendiri menyangkut penanganan masalah pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar sendiri maupun penanganan tindak lanjut untuk penyelesaian masalah oleh lembaga lain.

Atas dasar pengaduan terhadap masalah pertanahan yang diajukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar kemudian pengkajian terhadap permasalahan bersangkutan oleh Seksi dan Subseksi Konflik, Sengketa dan Perkara.

Tabel Data Penyelesaian Perkara Oleh Kantor Pertanahan
Kabupaten Karanganyar
Tahun 2009 s/d Juli 2010

No.	Kecamatan	Pengaduan	Mediasi
1.	Karanganyar	19	2
2.	Tasikmadu	11	-
3.	Jaten	13	2
4.	Mojogedang	4	-
5.	Colomadu	20	2
6.	Gondangrejo	7	2
7.	Kerjo	6	-
8.	Karangpandan	6	1
9.	Tawangmangu	4	2
10.	Jenawi	3	-
11.	Matesih	5	3
12.	Jumapolo	4	-
13.	Jumantono	-	-
14.	Jatiyoso	1	1
15.	Jatipuro	-	-
16.	Kebak Karamat	7	2
17.	Ngargoyoso	2	1
total		112	18

Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar. Pengaduan masalah pertanahan 2009 s/d Juli 2010 Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.

Gb.2. data penyelesaian perkara

Data di atas menunjukkan banyaknya pengaduan atas permasalahan pertanahan masyarakat di Kabupaten Karanganyar. Dari jumlah pengaduan dan yang diselesaikan melalui mediasi oleh bagian mediasi Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, secara keseluruhan dapat tercapai kesepakatan dan dapat diselesaikan secara keseluruhan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar oleh Bagian Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara. Keterangan ini didapat dan diperoleh langsung dari Kabag Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, Bp. Witarso, S.H..

Dapat dilihat antara jumlah pengaduan dan penyelesaian melalui mediasi sangat jauh dikarenakan tidak semua pengaduan adalah menyangkut mengenai sengketa.

Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar memiliki kewenangan untuk menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan yang diterima dan didaftarkan. Dasar hukum kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar tersebut seperti halnya tercantum secara eksplisit dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional, dan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Penanganan maupun penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan selain dapat diselesaikan melalui jalur litigasi secara peradilan, dapat juga ditangani oleh Kantor Pertanahan dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Ini didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 01 Tahun 1999 tanggal 29 Januari 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan. Dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan ini disebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

1. Keabsahan suatu hak
2. Pemberian hak atas tanah
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Bahwa untuk menangani sengketa pertanahan yang disampaikan pada Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan dan Tim Kerja Pengolah Sengketa Pertanahan yang diketuai oleh Direktur Pengadaan Tanah Instansi

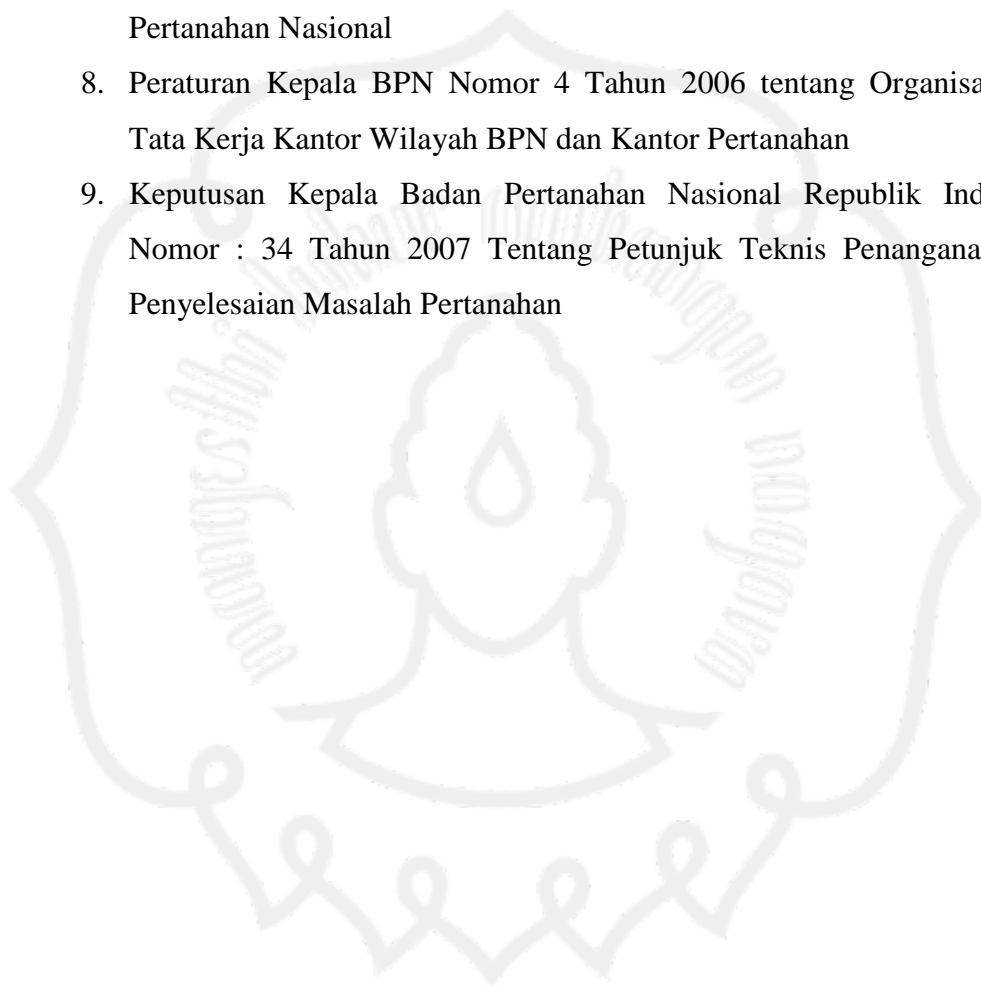
Pemerintah pada unit kerja Deputi Bidang Hak-hak atas Tanah Badan Pertanahan Nasional dengan sejumlah anggota dan tugas dari Sekretariat dan Tim Kerja (Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1999).

Berdasar pada Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan yaitu Kanwil BPN mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang bersangkutan. Yang diselenggarakan dan merupakan kewenangan Kantor Pertanahan dengan Pasal 3, tugas dan fungsi tersebut sebagai kewenangan diantaranya adalah pengkoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan; hak tanah dan pendaftaran tanah; pengaturan dan penataan pertanahan; pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat; serta pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan.

Ada pun dasar hukum kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dalam penyelenggaraan tugasnya sebagai lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melayani masyarakat untuk menciptakan suatu pemerintahan yang baik dan untuk mewujudkan keadilan serta kesejahteraan masyarakat banyak khususnya dibidang pertanahan adalah :

1. Undang – Undang Pokok Agraria atau Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
2. Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
4. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2006 tentang Uraian Tugas Sub Bagian dan Seksi Pada Kantor Wilayah BPN dan Propinsi dan Uraian Tugas Sub Bagian Seksi dan Urusan serta Sub Seksi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Madya

5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.01 Tahun 1999 tanggal 29 Januari 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.
6. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 tentang Mediasi.
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional
8. Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan
9. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan



B. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar

Mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah yang melibatkan pihak ke tiga sebagai mediator dan prosedur yang disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi atau jalan perdamaian yang saling menguntungkan para pihak.

Ada beberapa kasus yang ditangani dan diselesaikan melalui jalur mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar. Salah satunya adalah kasus yang terjadi di Kecamatan Karanganyar.

Salah satu kasus yang terjadi di kecamatan Karanganyar yang diselesaikan melalui jalur mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar adalah kasus yang dialami oleh Sdr Djarot Risdwiyanto atas sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor 3053, seluas \pm 505 M2 terletak di Kelurahan Cangakan, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar.

Barawal dari surat permohonan Sdr. Djarot Risdwiyanto tanggal 4 April 2008 tentang adanya keberatan atas penguasaan dan kepemilikan tanah Hak Milik Nomor 3053 yang terletak di Kelurahan Cangakan, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar tersebut atas nama Daning Yuli, Danang Prasajo, Dadang, Danis yang diklaim sebagai tanah warisan yang belum terbagi. Maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar membuat keputusan tentang pembentukan tim penanganan dan penyelesaian sengketa. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar membentuk tim dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar Nomor: 410 / 37 / 2008 Tentang Pembentukan Tim Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Penguasaan Dan Kepemilikan Tanah. tim bertugas untuk:

1. Melakukan penelitian pada warkah Hak Milik Nomor 3053 dan peninjauan lapangan.
2. Merumuskan penyelesaian sengketa masalah.

3. Melakukan koordinasi dengan seksi dan instansi terkait lainnya.
4. Membuat laporan mengenai pelaksanaan tugasnya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.
5. Menyerahkan semua berkas penanganan dan penyelesaian permasalahan sengketa, konflik dan perkara pertanahan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.

Termasuk sebagai persiapan dalam penanganan masalah dari menerima pengaduan dari pihak pengadu hingga SK Nomor 401 / 37 / 2008 tentang Pembentukan Tim Penanganan Dan Penyelesaian Sengketa Masalah Penguasaan Dan Pemilikan Tanah, kemudian masalah tersebut ditelaah agar Kantor Pertanahan dapat mengetahui dengan jelas pokok masalah dan duduk perkara sengketa tersebut serta menguasai substansi masalahnya, apakah masalah dapat diselesaikan melalui mediasi.

Sengketa permasalahan penguasaan dan pemilikan tanah ini diselesaikan melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar. Sebelumnya dari pihak tim menguasai untuk dapat mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa dalam perkara ini. Rapat koordinasi yang dilakukan pada hari Rabu tanggal 23 April 2008 menghasilkan kesimpulan bahwa Hak Milik Nomor 3053 adalah merupakan tanah warisan yang belum dibagi dan memutuskan untuk mempertemukan kedua belah pihak untuk menyelesaikan masalah secara musyawarah mufakat melalui proses mediasi.

Terakhir adalah menentukan waktu dan tempat mediasi serta menyampaikan undangan kepada pihak yang bersangkutan dan instansi terkait (bila diperlukan) untuk mengadakan musyawarah mufakat penyelesaian sengketa.

Rapat atau proses mediasi dapat dilaksanakan di Kantor Pertanahan maupun di luar, seperti halnya dalam proses mediasi kasus sengketa penguasaan dan pemilikan tanah Hak Milik 3053 tersebut. Dengan

diterbitkannya Surat Tugas Nomor : 030/ 218 /2008 kepada Bp. Witarsono S.H., selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan bersama tim untuk mengadakan rapat mediasi di Balai Kelurahan Cangakan, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar bersama para pihak sebagai mediator. Rapat atau proses mediasi berlangsung tanggal 15 Juli 2008 berdasar Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar tanggal 7 Nomor : 410 / 137 / 2008 dan Surat Undangan tanggal 17 April 2008 Nomor : 600 / 218 / IV /2008.

Dalam proses mediasi yang berlangsung, setelah diklarifikasi mengenai permasalahan yang ada serta menyamakan pemahaman ditetapkan agenda permusyawarahannya. Disini Mediator menyusun acara atau agenda diskusi permasalahan yang mencakup alokasi waktu, jadwal pertemuan berikutnya yang perlu memperoleh persetujuan para pihak.

Pokok permasalahan dari sengketa tanah Hak Milik Nomor 3053 yaitu masalah kepemilikan tanah waris yang dikuasai satu orang ahli waris, dapat diuraikan permasalahannya dari proses mediasi dan keterangan-keterangan dari para pihak yaitu :

1. Bahwa tanah Hak Milik Nomor 3053 / Kelurahan Cangakan tercatat nama pemegang hak Daning Yuli Herawati, Danang Prasojo, Dadang Sulistyio, Danis Ria Wigati, seluas 505 M2 terletak di Kelurahan Cangakan, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah berasal semula atas nama Parmono yang dibalik nama berdasar Akta Hibah yang dibuat oleh Erny Rachmawati, S.H., PPAT / Notaris Kabupaten Karanganyar tanggal 22 Desember 1999 Nomor 640 / 372 / KRA / 1999.
2. Bahwa tanah tersebut berasal dari tanah C 241 tercatat dalam register Kelurahan Cangakan Pemegang hak Sutaryo Sunaryo (almarhum).

3. Bahwa disamping sebidang tanah pekarangan, almarhum Sutaryo Sunaryo juga mempunyai 3 (tiga) orang anak, yaitu almh. Sutariyah, Parmono, Sutarsih dan juga sebidang sawah seluas \pm 865 M2 yang telah dijual Parmono untuk biaya perkawinan anak Sutarsih.
4. Bahwa tanah C 241 berupa pekarangan seluas \pm 505 M2 telah disertifikatkan oleh Parmono (anaknya) menjadi atas namanya sendiri tanpa persetujuan ahli waris lain, bahkan sudah dialihkan kepada anak-anaknya.
5. Bahwa tindakan tersebut dianggap merugikan saudaranya yaitu ahli waris alm. Sutariyah.
6. Bahwa kemudian ahli waris alm. Sutariyah melaporkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar yang pada intinya minta bagian hak atas tanah tersebut.

Tahap negosiasi akhir yaitu ketegasan tentang opsi-opsi yang disepakati untuk menyelesaikan sengketa yang disepakati para pihak yang bersengketa. Hal-hal yang disepakati oleh para pihak dalam proses mediasi yang dituangkan dalam Berita Acara Mediasi Nomor : BAM / 218 / VII / 2008 / PPSKP yaitu antara lain :

1. Pihak Pengadu dan Pihak Teradu adalah ahli waris sah dari pewaris yang meninggalkan tanah sengketa.
2. Bahwa tanah pekarangan yang tercatat dalam sertifikat Hak Milik Nomor 3053 / Kelurahan Cangakan seluas 505 M2 tercatat nama pemegang hak Daning Yuli Herawati, Danang Prasojo, Dadang Sulisty, Danis Ria Wigati yang terletak di Kelurahan Cangakan, Kecamatan Karanganyar Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah adalah merupakan tanah warisan yang belum dibagi.
3. Bahwa atas tanah tersebut akan dibagi menjadi 2 bagian, dan masing-masing pihak akan mendapat $\frac{1}{2}$ bagian.

4. Bahwa pihak pengadu mendapatkan $\frac{1}{2}$ bagian tanah sengketa sebelah utara, sedangkan pihak teradu mendapat $\frac{1}{2}$ bagian disebelah selatan.
5. Bahwa pemecahan akan dilakukan melalui prosedur jual beli atas biaya kedua belah pihak.

Dalam menentukan kesepakatannya melalui mediasi karena para pihak diberi kebebasan untuk memilih opsi-opsi untuk dapat menyelesaikan sengketa namun kesepakatannya tidak boleh melanggar norma dan hukum yang berlaku. Hasil dari mediasi atas sengketa tanah Hak Milik Nomor 3053 Kelurahan Cangakan, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar berdasar Berita Acara Mediasi tanggal 15 Juli 2008 Nomor BAM / 218 / VII / 2008 / PPSKP yang difasilitasi Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dilaksanakan oleh para pihak yang bersengketa sebagai penyelesaian sengketa dengan menuangkan kesepakatan-kesepakatan dalam suatu perjanjian yang dapat mengikat kedua belah pihak. Yaitu dituangkan atau diformat dalam Surat Perjanjian Penyelesaian Mediasi Nomor : PPS / 219 / VII / 2008 / PPSKP yang isinya adalah pasal-pasal tentang kesepakatan-kesepakatan penyelesaian sengketa kedua belah pihak yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan juga oleh tim Penyelesaian Sengketa Masalah Penguasaan dan Pemilikan Tanah sebagai mediator.

Hal terakhir yang dilakukan oleh tim Penyelesaian Sengketa Masalah Penguasaan Dan Pemilikan Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar adalah mengadakan pengawasan terhadap para pihak atas pelaksanaan perjanjian hasil kesepakatan penyelesaian sengketa melalui mediasi dengan Surat Tugas Nomor : 030 / 379 / 2008.

Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar melaksanakan proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi dengan beberapa tahap atau mekanisme seperti yang dilaksanakan pada penyelesaian kasus sengketa di atas. Setiap kegiatan yang dilakukan oleh tim dari tahap persiapan sampai

dengan tahap pengawasan terhadap pelaksanaan hasil penyelesaian sengketa dituangkan ke dalam berita acara yang ditandatangani oleh tim dan disampaikan kepada pejabat yang berwenang.

Selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau secara litigasi, dalam sistem hukum nasional dikenal pula penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar pengadilan atau non-litigasi sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Begitu pula dalam persengketaan tanah juga dikenal penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan yaitu dengan mediasi. Penyelesaian sengketa pertanahan yang ditempuh dengan jalur mediasi diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan dilaksanakan oleh Deputy Bidang Pengkajian dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan sebagaimana diatur dengan Pasal 345 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006.

Karena dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat, maka pertanahan dalam sengketanya tidak semua dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak yang dapat diselesaikan dengan bantuan lembaga mediasi. Sehingga, kesepakatan yang dicapai dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan yang dimaksudkan agar putusan mediasi tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar menangani masalah persengketaan pertanahan dalam penulisan hukum ini khususnya di kecamatan Karanganyar. Dalam suatu penanganan dan penyelesaian sengketa tanah yang diselesaikan melalui mediasi yang disediakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar melalui mekanisme dan proses-proses yang dilaksanakan oleh Pejabat atau pegawai yang ditunjuk dengan surat tugas atau surat perintah dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kanwil Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pelaksanaan mediasi penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dilaksanakan berdasarkan dengan JUKNIS Nomor : 05/ JUKNIS / D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi yang merupakan Peraturan Pelaksana dari Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Mekanisme tersebut adalah:

1. Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak

Persiapan dalam proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan untuk dapat mempertemukan kedua belah pihak meliputi:

- a) Mengetahui pokok masalah dan duduk permasalahan.
- b) Apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau tidak.
- c) Pembentukan tim penanganan sengketa tentatif, tidak keharusan, ada kalanya pejabat struktural yang berwenang dapat langsung menyelenggarakan mediasi.
- d) Penyiapan bahan, selain persiapan prosedur disiapkan bahan-bahan yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, resume tambahan. Agar mediator sudah menguasai substansi masalah, meluruskan persoalan, saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan dibidang pertanahan, misal melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan kepentingan ahli waris lain, melanggar hakekat pemberian haknya (berkaitan dengan tanah Redistribusi).
- e) Menentukan waktu dan tempat mediasi.

2. Undangan

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

3. Kegiatan Mediasi

- a) Mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak).
- b) Mencairkan suasana diantara kedua belah pihak yang bersengketa, suasana akrab, tidak kaku.
- c) Penjelasan peran mediator :
 - 1) Sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (berkedudukan netral).
 - 2) Kehendak para pihak tidak dibatasi.
 - 3) Kedudukan para pihak dan kedudukan mediator sendiri harus netral.
 - 4) Kunci dari sesi ini adalah penegasan mengenai kesediaan para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
 - 5) Dalam hal- hal tertentu berdasarkan kewenangan (autoritas mediator autoritatif) mediator dapat melakukan intervensi atau campur tangan dalam proses mencari kesepakatan dari persoalan yang dipersengketakan (bukan memihak), untuk menempatkan kesepakatan yang hendak dicapai sesuai dengan hukum pertanahan. Hal ini perlu dipahami oleh para pihak agar tidak menimbulkan dugaan apriori.
- d) Klarifikasi para pihak
 - 1) Para pihak mengetahui kedudukannya

- 2) Dikondisikan tidak ada rasa apriori pada salah satu pihak atau kedua belah pihak dengan objektivitas penyelesaian sengketa, kedudukan, hak dan kewajiban sama,
 - 3) Masing-masing berhak memberikan dan memperoleh informasi atau data yang disampaikan lawan.
 - 4) Para pihak dapat menambah atau meminta klarifikasi dari lawan dan wajib menghormati pihak lain.
 - 5) Pengaturan pelaksanaan mediasi.
 - 6) Dari permulaan mediasi telah disampaikan aturan-aturan mediasi yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam mediasi.
 - 7) Aturan tersebut inisiatif dari mediator atau disusun baru kesepakatan para pihak, penyimpangan tersebut dapat dilakukan dengan persetujuan para pihak.
 - 8) Aturan-aturan tersebut antara lain untuk menentukan :
 - (a) Apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan mediator.
 - (b) Aturan tata tertib diskusi dan negosiasi.
 - (c) Pemanfaatan dari kaukus.
 - (d) Pemberian waktu untuk berpikir dan lain sebagainya.
 - (e) Perumusan aturan tersebut mungkin akan mengundang perdebatan yang panjang, namun bagi mediator yang sudah terbiasa melakukan tugasnya tidak sulit untuk mengatasinya.
4. Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah
- a) Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya agar proses negosiasi selalu fokus pada persoalan (isu) tersebut. Disini dapat terjadi kesalahpahaman baik mengenai permasalahannya, pengertian yang terkait dengan sengketa atau hal yang terkait dengan pengertian status tanah Negara dan Individualisasi. Perlu upaya atau kesepakatan untuk menyamakan pemahaman mengenai berbagai hal. Mediator atau Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia harus memberi koreksi jika pengertian-pengertian persoalan yang disepakati tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesesatan.

b) Menetapkan agenda musyawarah (setting agenda)

Setelah persoalan yang dapat menimbulkan mis interpretasi diatasi, kemudian ditentukan agenda yang perlu dibahas (setelah diketahui persoalan yang melingkupi sengketa).

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

5. Identifikasi kepentingan

- a) Dilakukan identifikasi untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta relevansi sebagai bahan negosiasi. Pokok masalah harus selalu menjadi fokus proses mediasi selanjutnya. Jika terdapat penyimpangan, mediator harus mengingatkan untuk kembali pada fokus permasalahan.
- b) Kepentingan yang menjadi fokus mediasi dapat menentukan kesepakatan penyelesaiannya. Kepentingan disini tidak harus dilihat dari aspek hukum saja, dapat dilihat dari aspek lain sepanjang memungkinkan dilakukan mediasi dan hasilnya tidak melanggar hukum.

6. Generalisasi opsi-opsi para pihak

- a) Pengumpulan opsi-opsi sebagai alternatif yang diminta kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut sehingga terdapat hubungan antara alternatif dengan permasalahannya.

- b) Dengan generalisasi terdapat kelompok opsi yang dapat dibedakan dari siapa, tetapi bagaimana cara menyelesaikan opsi tersebut melalui negosiasi, maka proses negosiasi lebih mudah.
- c) Opsi adalah sejumlah tuntutan dan alternatif penyelesaian terhadap sengketa dalam suatu proses mediasi.
- d) Kedua belah pihak dapat mengajukan opsi penyelesaian yang diinginkan :
 - 1) Dalam mediasi autoritatif mediator juga dapat menyampaikan opsi atau alternatif yang lain.

Contoh : generalisasi opsi-opsi yang dipilih misalnya, batas tanah tetap dibiarkan, tanah tetap dikuasai secara nyata, pihak yang seharusnya berhak meminta ganti rugi.
 - 2) Tawar menawar opsi dapat berlangsung alot dan tertutup kemungkinan dapat terjadi deat-lock. Di sini mediator harus menggunakan sesi pribadi (periode session atau caucus).
 - 3) Negosiasi tahap terpenting dalam mediasi :
 - (a) Cara tawar menawar terhadap opsi-opsi yang telah ditetapkan, disini dapat timbul kondisi yang tidak diinginkan. Mediator harus mengingatkan maksud dan tujuan serta fokus permasalahan yang dihadapi.
 - (b) Sesi pribadi (sesi berbicara secara pribadi) dengan salah satu pihak harus sepengetahuan dan persetujuan pihak lawan. Pihak lawan harus diberikan kesempatan menggunakan sesi pribadi yang sama.
 - (c) Proses negosiasi sering kali harus dilakukan secara berulang-ulang dalam waktu berbeda.
 - (d) Hasil dari tahap ini adalah serangkaian daftar opsi yang dapat dijadikan alternatif penyelesaian sengketa yang bersangkutan.

7. Penentuan opsi yang dipilih :

- a) Ada daftar opsi yang dipilih,

- b) Pengkajian opsi-opsi tersebut oleh masing-masing pihak,
 - c) Menentukan menerima atau menolak opsi tersebut,
 - d) Menentukan keputusan menghitung untung-rugi bagi masing-masing pihak,
 - e) Para pihak dapat konsultasi pada pihak ketiga misalnya : pengacara, para ahli mengenai opsi-opsi tersebut,
 - f) Mediator harus mampu mempengaruhi para pihak untuk tidak menggugurkan kesempatan guna menekan pihak lawan. Di sini diperlukan perhitungan dengan perhitungan logis, rasional dan obyektif untuk merealisasikan kesepakatan terhadap opsi yang dipilih tersebut,
 - g) Kemampuan mediator akan diuji dalam sesi ini,
 - h) Hasil dari kegiatan ini berupa putusan mengenai opsi yang diterima oleh kedua belah pihak, namun belum final, harus dibicarakan lebih lanjut.
8. Negosiasi Akhir :
- a) Para pihak melakukan negosiasi final, yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati guna penyelesaian sengketa dimaksud.
 - b) Hasil dari tahap ini adalah putusan penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan para pihak yang bersengketa.
 - c) Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi :opsi yang diterima, hak dan kewajiban para pihak.
 - d) Klarifikasi keputusan kepada para pihak.
 - e) Penegasan atau klarifikasi ini diperlukan agar para pihak tidak ragu-ragu lagi akan pilihannya untuk menyelesaikan sengketa tersebut dan sukarela melakukannya.
9. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa
- (1) Dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau agreement atau perjanjian (D.I.512 C).

- (2) Dengan kesepakatan tersebut secara substansi mediasi telah selesai, sementara tindaklanjut pelaksanaannya menjadi kewenangan pejabat Tata Usaha Negara.
- (3) Setiap kegiatan mediasi hendaknya dituangkan dalam Berita Acara Mediasi (D.I.512 A).
- (4) Hasil mediasi dilaporkan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindaklanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- (5) Formalisasi kesepakatan secara tertulis dengan menggunakan format perjanjian.
- (6) Dalam setiap kegiatan mediasi perlu dibuat laporan hasil mediasi yang berlangsung (D.I.512 B).
- (7) Agar mempunyai kekuatan mengikat, Berita Acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

Berdasarkan dengan mekanisme di atas, Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dalam menangani konflik atau sengketa pertanahan melalui alternatif mediasi di Kabupaten Karanganyar khususnya di Kecamatan Karanganyar diselenggarakan sesuai dengan mekanisme pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kewenangan penyelesaian masalah dengan cara mediasi itu dapat memberikan pengaruh terhadap putusan penyelesaian masalah sehingga disamping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum. Dengan demikian mediasi oleh BPN bersifat autoritatif.

Bersifat autoritatif maksudnya adalah penyelesaian sengketa melalui mediasi dan hasil keputusan yang dihasilkan dari proses tersebut oleh BPN RI maupun Kantor Pertanahan dilaksanakan sesuai dengan kewenangan dan

kekuasaannya sebagai lembaga yang berwenang dalam pertanahan baik dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan di luar pengadilan. Keputusan sebagai hasil dari penyelesaian sengketa pun bersifat mengikat dan final bagi para pihak yang bersangkutan.

Namun perlu diingat bahwa tidak semua sengketa dapat diselesaikan melalui lembaga penyelesaian sengketa alternatif atau mediasi. Maka dengan ini dapat dikatakan bahwa tidak semua putusan mediasi dapat dilaksanakan Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, hanya putusan-putusan yang telah memperoleh dan mempertimbangkan aspek-aspek yuridis, fisik, dan administrasi yang dapat dilaksanakan.

Dari tujuan mediasi yang pada dasarnya adalah untuk menghasilkan putusan yang intinya adalah bersifat "*win-win solution*". Yaitu kesepakatan yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan atas keputusan atau kesepakatan yang dihasilkan dalam proses mediasi. Merupakan pencerminan dari asas keadilan dalam penerapan hukum yaitu keputusan yang mana tidak ada pihak yang dirugikan maupun merasa dirugikan atas putusan hukum yang dijatuhkan.

BAB IV

PENUTUP

A. SIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian dalam bab-bab sebelumnya dan dikaitkan dengan permasalahan yang telah dikemukakan serta telah dilakukan penelitian dan pembahasan, maka penulis dapat menarik suatu simpulan yaitu bahwa:

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar merupakan lembaga pertanahan yang bekerja di bawah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar atas dasar hukum mempunyai kewenangan untuk menyelenggara tugas dan fungsinya berdasar pada:
 - a) Undang – Undang Pokok Agraria atau Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
 - b) Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
 - c) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
 - d) Perturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2006 tentang Uraian Tugas Sub Bagian dan Seksi Pada Kantor Wilayah BPN dan Propinsi dan Uraian Tugas Sub Bagian Seksi dan Urusan serta Sub Seksi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Madya
 - e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.01 Tahun 1999 tanggal 29 Januari 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.
 - f) Perturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 tantang Mediasi
 - g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional.
 - h) Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan

- i) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan
2. Berdasarkan uraian yang telah disampaikan dalam uraian pembahasan BAB III di atas mekanisme penyelesaian masalah sengketa pertanahan melalui mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar di Kabupaten Karanganyar khususnya di Kecamatan Karanganyar telah sesuai dengan peraturan dan mekanisme yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

B. SARAN

1. Sebagai seorang mediator, BPN tentunya mempunyai peran yang penting dalam memaksimalkan lembaga mediasi sebagai tempat penyelesaian sengketa.
2. Bertindak sebagai seorang Mediator atau penengah dalam penyelesaian masalah hendaknya dapat berperan dengan baik dan tidak memihak salah satu pihak.
3. Memberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat agar dapat melaksanakan mediasi dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Budi Harsono.2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan: Jakarta
- Gunawan Widjaja.2008. *Arbitrase vs Pengadilan ”Persoalan Kompetensi (absolut) Yang Tidak Pernah Selesai”*. Kencana: Jakarta
- Maria S.W. Sumardjono, Nurhasan Ismail, Isharyanto.2008. *Mediasi Sengketa Tanah “Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan”*. Kompas: Jakarta
- Maria S.W. Sumardjono. 2009. *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*.Kompas: Jakarta
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji.1984. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press
- 2006. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Soerjono Soekanto.1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press
- Sudikno Mertokusumo.1988. *Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka*. Karunia: Jakarta
- Sujud Margono.2004. *ADR dan Arbitrase ”Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum”*. Ghalia Indonesia: Bojongkerta

PERUNDANG – UNDANGAN

- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 tentang Mediasi
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Perturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2006 tentang Uraian Tugas Sub Bagian dan Seksi Pada Kantor Wilayah BPN dan Propinsi dan Uraian Tugas Sub Bagian Seksi dan Urusan serta Sub Seksi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Madya
- Undang – Undang Pokok Agraria atau Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa