

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Tanah merupakan bagian isi bumi yang mempunyai ikatan erat dengan segala permasalahan yang dihadapi oleh semua makhluk didunia. Secara kodrati manusia tercipta dari tanah, karena itu dalam segala sisi kehidupannya manusia tidak akan pernah lepas hubungannya dengan tanah. Tanah merupakan bagian yang terpenting, semua hak atas tanah, harus berfungsi sosial, sebagaimana yang diatur dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) yaitu: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat".

Masalah tanah adalah masalah yang sangat besar sekali, permasalahan itu dapat timbul mulai dari mengenai haknya, peruntuknya, bahkan masalah kecil seperti ukuran dan pemetaannya saja. Sengketa tanah dapat timbul dikemudian hari dengan waktu yang tidak dapat ditentukan sampai saat ada yang merasa dirugikan. Indonesia adalah Negara agraris yang sektor kehidupannya bertopang pada pertanian, demikian juga pembangaunan di Indonesia yang menggunakan tanah untuk pedoman dan perencanaan, seperti dapat dilihat melalui pemetaan tanah dalam Master planning suatu daerah. Bertitik tolak dari permasalahan pertanian, maka berbagai aspek ekonomi, yang pada akhirnya akan menuju pada aspek pemerintaahan, karena masalah pertanian menyangkut hajat hidup orang banyak, begitu juga masalah

ekonomi diatur oleh Negara melalui undang-undang dalam berbagai peraturan yang berlaku.

Tanah secara faktual mulai dari diciptakan sampai saat ini luasnya tidak pernah bertambah, sebaliknya populasi manusia kian waktu semakin bertambah, dan membutuhkan tanah untuk berbagai kepentingan, sehingga dapat dirasa luas tanah semakin sempit dan sedikit sekali. Luas tanah maksimal yang diperbolehkan kepemilikan bagi warga Negara Indonesia telah diatur oleh Undang-undang demi mewujudkan bangsa ini kearah kesejahteraan dan ber keadilan. Perwujudan dari tujuan Negara itu pemerintan mengambil langkah penting dalam mengatur masalah pertanahan dengan mengeluarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar agraria yang merupakan relasasi dari Pasal 33 UUD 1945. Maksud dari penataan tanah adalah mencegah kesimpangsiuran kepemilikan tanah oleh warga negara Indonesia. Rakyat Indonesia berhak atas tanah untuik kelangsunagn hidupnya asalkan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Mengenai tanah harus memiliki fungsi sosisl tertera dalam Pasal 6 UUPA yang berbunyi: "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

Mengenai permasalahan tanah yang menimbulkan sengketa, ada banyak cara yang dapat ditempuh sebagai upaya penyelesaiannya. Secara umum ada dua masalah tanah yang timbul dilihat dari penyelenggaraannya, yaitu yang bersifat privat dan yang bersifat publik. Masalah yang bersifat publik seperti kewajiban pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan dan pemeliharaan tanah, mengatur hak-hak yang dapat dimiliki atas tanah sampai pada

pendaftaran tanah. Masalah yang bersifat privat seperti penyelesaian sengketa pertanahan, yang mana salah satu pihak merasa dirugikan ataupun adanya pembantahan akibat suatu hal mengenai tanah tertentu. Selain itu ada dua hal lagi yang mendasar mengenai tanah, yaitu hal kepemilikan dan penguasaan. Kepemilikan tanah dapat ditandai dengan adanya bukti secara yuridis seperti sertifikat. Penguasaan tanah dapat ditandai dengan adanya hubungan fisik antara tanah dengan penguasanya seperti hak guna usaha, hak bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak lainnya yang ditetapkan undang-undang.

Tanah juga tidak hanya dapat dimiliki oleh orang secara pribadi, tetapi dapat juga dimiliki oleh subyek hukum lain seperti badan hukum ataupun dimiliki secara bersama-sama. Bukti kepemilikan tanah sangat penting untuk mengantisipasi hal yang tidak diinginkan dikemudian hari seperti sengketa. Tanah dapat dimiliki dengan berbagai cara seperti warisan, jual-beli, wasiat, hibah dan lainnya, dimana kesemua peristiwa hukum itu dapat didaftarkan pada instansi terkait untuk mendapatkan keterangan yang sah menurut hukum dan memiliki kepastian hukum yang kuat pula. Contohnya seperti pendaftaran tanah akan didapat surat keterangan tanah yang menerangkan sejarah, asal-usul tanah, batas-batas tanah dan keterangan lain yang dianggap penting. Menurut Harun Al-Rasyid ada banyak permasalahan yang dapat menimbulkan sengketa pertanahan, yaitu:

“Pertambahan penduduk yang kian meningkat, penyediaan tanah yang terbatas, tanah yang dimiliki rakyat tidak dapat lagi memenuhi kebutuhan

hidup, meningkatnya angkatan kerja buruh tani, menyempitnya areal pertanian karena terdesak proyek pembangunan.”¹

Sebab lain adalah banyak masyarakat Indonesia yang menjadikan hak milik tanah menjadi investasi utama yang menguntungkan karena nilai jual tanah yang semakin lama kian meningkat. Pada dasarnya sengketa tanah diselesaikan melalui pengadilan yang dikenal dengan sengketa perdata, namun sengketa yang dimaksud pada tulisan ini adalah penyelesaian sengketa pertanahan melalui penyelesaian sengketa alternatif. Penyelesaian sengketa alternatif lebih dikenal dengan nama ADR (Alternatif Dispute Resolution) yaitu merupakan mekanisme penyelesaian sengketa diluar pengadilan dengan cepat dan biaya yang murah. Perkara perdata yang diselesaikan dengan jalan alternatif pada tulisan ini bukan merupakan perkara permohonan yang diajukan pada pengadilan negeri, tetapi adalah perkara perdata tentang sengketa tanah. Pengaturan mengenai upaya penyelesaian tersebut tertera dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

“Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yakni penyelesaian sengketa diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.”

Penyelesaian alternatif ini lebih disukai dibanding melalui pengadilan yang membutuhkan waktu yang lama, biaya yang relatif lebih besar, proses yang rumit dan

¹ Harun Al-Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, (Ghalia Indonesia 1987), hal 15.

tidak singkat/lama. Penyelesaian alternatif pada tulisan ini adalah penyelesaian secara mediasi.

“Mediasi adalah proses pengikutsertaan pihak ke-3 dalam penyelesaian perselisihan sebagai penasehat.”²

Keputusan yang dihasilkan melalui mediasi ini akan dapat berdampak secara sosiologis dan psikologis juga secara yuridis, maksudnya bahwa cara mediasi ini lebih disukai masyarakat dan banyak digunakan serta mendapat kepastian hukum tetap apabila putusan hasil mediasi tersebut telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri wilayah sengketa. Menurut Undang-undang No. 14 Tahun 1970 jo Undang-undang No. 35 Tahun 1999, tentang pokok-pokok kekuasaan kehakiman yang merupakan pedoman induk dan kerangka utama dalam peletakan dasar bagi lingkungan Peradilan umum, Peradilan agama, Peradilan militer, Peradilan niaga, Peradilan HAM, dan peradilan pajak memperbolehkan adanya proses mediasi dengan catatan bahwa izin eksekusi tetap dilakukan oleh Pengadilan Negeri, maksudnya adalah yang menjabat sebagai eksekutor apabila hasil dari proses mediasi memerlukan eksekusi maka akan dilakukan oleh pejabat Pengadilan Negeri, dengan syarat bahwa hasil dari mediasi ini telah didaftarkan ke Pengadilan Negeri. Proses mediasi merupakan salah satu proses penyelesaian sengketa yang secara tidak langsung dan tidak kita sadari sering kita lakukan pada sengketa pertanahan. Dalam Undang-undang No. 14 Tahun 1970 pada penjelasan Pasal 3 menyatakan bahwa penyelesaian perkara diluar pengadilan atas dasar perdamaian atau wasit diperbolehkan. Sebenarnya dalam azas peradilan di

² Kamus bahasa Indonesia, Penerbit Balai Pustaka.

Indonesia telah dikenal adanya azas peradilan sederhana cepat dan biaya ringan seperti tertera dalam Pasal 4 ayat (2) undang-undang nomor 14 Tahun 1970 yang telah menjadi pedoman dalam pelaksanaan fungsi peradilan. Mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan ini sudah cukup lama dilakukan bahkan sejak zaman Kolonial Belanda.

“Pada mediasi zaman Kolonial Belanda mediator disebut sebagai juru damai, yang sejak awal dikehendaki oleh para pihak yang bersangkutan dengan sukarela, tetapi tidak menutup kemungkinan akan dilanjutkan di Pengadilan”³

Mediator merupakan penengah, dan sebagai media awal dalam menyelesaikan sengketa, dan mediator harus tahu dan menguasai masalah yang akan diselesaikannya. Dalam menyelesaikan masalah tertentu mediator harus membuat perjanjian tertulis yang ditandatangani dan disetujui oleh pihak yang bersengketa. Mediator dalam sengketa pertanahan dapat dilakukan oleh camat, lurah, kepala desa, dan pejabat Kantor Pertanahan sendiri. Penelitian ini sangat penting dilakukan dalam usaha mencari sumber-sumber yang berkembang di masyarakat dan sangat efektif dalam menyelesaikan suatu permasalahan tanah. Hukum baru yang didapat dalam penyelesaian tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah upaya penyelesaian secara alternatif.

Kabupaten Muaro Jambi merupakan daerah hasil pemekaran perubahan wilayah, sehingga terdapat kasus-kasus pertanahan yang menarik untuk diteliti.

³ Soehadi, R, *Penyelesaian sengketa tentang Tanah sesudah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria*, (Surabaya : Karya Indah) 1989, hal 64.

Dewasa ini masyarakat lebih populer menggunakan jalan penyelesaian yang singkat dengan kekeluargaan dan permusyawaratan atas dasar efisiensi seperti mediasi. Berdasarkan data awal bahwa penyelesaian melalui mediasi yang dilakukan terhadap kasus yang tidak bersertifikat dan atas keinginan pihak yang bersengketa yang memiliki sertifikat juga dapat dilakukan jalan mediasi, dan pada akhirnya mendapat surat pernyataan dari pengadilan. Dari 21 kasus yang termasuk terdiri dari 5 jenis sengketa pertanahan yaitu : Hutang piutang, jual-beli, penyerobotan tanah, hibah, dan waris. Lima jenis sengketa itulah yang diupayakan dengan jalan mediasi.

Pelaksanaan mediasi yang dilakukan terhadap sengketa perdata di Kabupaten Muaro Jambi terkesan tidak menonjolkan keuntungan-keuntungan yang seharusnya di dapat dari mediasi hal ini dikarenakan kurangnya sosialisasi terhadap aturan pelaksanaan mediasi itu sendiri dan kurangnya tenaga ahli yang memahami dan beritikad baik menyelesaikan sengketa sebagai mediator pada proses mediasi itu sendiri. Dengan demikian penelitian ini sangat menarik karena akan didapat karakteristik dari sebuah penyelesaian hukum yang diakui dan dilaksanakan oleh masyarakat dengan memasukkannya kedalam yurisprudensi, karena apapun yang dihasilkan dalam proses mediasi ini akan mendapat pengesahan dan pengumuman di Kantor Pertanahan setempat dan biasanya cara ini sangatlah tepat dan lebih disukai masyarakat. Jadi secara umum yang dapat dijadikan masalah dalam latar belakang ini adalah memaparkan pelaksanaan mediasi menurut ketentuan Undang- undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa, dengan demikian pelaksanaan mediasi yang dilakukann terhadap kasus/sengketa perdata

dapat dilakukan dengan tata-cara yang benar. Bertitik tolak masalah diatas maka penulis mencoba menuangkan dan mengespresikan kedalam sebuah karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul: **“Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kabupaten Muaro Jambi”**.

B. Perumusan Masalah

Dari latar belakang masalah diatas maka pada bagian awal penulisan ini, terdapat perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses mediasi dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Muaro Jambi?
2. Bagaimana kepastian hukum yang dihasilkan dari proses mediasi terhadap penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Muaro Jambi?
3. Kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi?

C. Tujuan Penelitian

- 1 Untuk mengetahui bagaimana proses mediasi dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Muaro Jambi.
- 2 Untuk mengetahui sejauh mana kepastian hukum yang diperoleh dari proses mediasi pada penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Muaro Jambi.
- 3 Untuk mengetahui kendala apa saja yang dihadapi dalam melakukan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Praktis penelitian ini dapat memberikan input ataupun sumbangan pemikiran pada pemerintah dan instansi terkait dalam usaha penyelesaian sengketa pertanahan demi mewujudkan ketertiban yang berkeadilan.
2. Secara Teoritis penelitian ini dapat memberika sumbangan ilmu pngetahuan dan juga penulisan ini bertujuan untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam memperoleh gelar sarjana hukum pada fakultas hukum Unuversitas Muhammadiyah Yogyakarta.

E. Tinjauan Pustaka

Agar kita memperoleh kontribusi pemikiran yang mudah dipahami pada penulisan ini, mak perlu dijabarkan batasan-batasan pengerian yang terdapat dalam judul skripsi secara konsepsional baik berupa kata-kata maupun ragkaian kata. Dengan itu kita mendapat pemahaman yang jelas tidak menyimpang dari apa yang diuraikan pada penelitian ini. Adapun bagian kerangka konsepsional yang perlu dipahami yaitu:

- 1 Mediasi;
2. Penyelesaian sengketa pertanahan.

Dari dua fariabel diatas, secara konsepsional akan diuraikan sebagai berikut:

1. Mediasi.

Mediasi bersal dari bahasa asing yaitu mediation yang berarti:

“Pihak ketiga yang ikut campur suatu perkara yang cenderung mencari penyelesaian”⁴

Istilah mediator berasal dari kata mediasi yang berarti proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perkara sebagai penasehat. Banyak sekali sarjana yang mendefinisikan tentang mediasi.

“Menurut Suyud Margono mediasi adalah proses negoisasi pemecahan masalah dimana pihak yang bersengketa untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan”.⁵

Menurut kamus Besar bahasa Indonesia Mediator adalah perantara yang bertindak sebagai penghubung bagi pihak-pihak yang bersengketa itu. Mediator dapat ditunjuk secara bersama-sama oleh pihak ataupun lembaga penyelesaian sengketa yang di pilih para pihak.

“Mediator menurut rumusan Pasal 6 ayat (3) Undang-undang No. 30 Tahun 1990 adalah seorang ataupun lembaga indenpenden yang bersifat netral dan tidak memihak. Pada Pasal 6 ayat (6) dikatakan bahwa melalui mediator usaha mediasi harus memegang teguh kerahasiaan dengan kesepakatan para pihak yang bersengketa untuk etiket baik”.⁶

Mediator menurut Undang-undang No. 30 Tahun 1999 diatas berkewajiban membuat perjanjian dan dilaksanakan oleh pihak. Putusan mediasi ini bersifat final dan mengikat para pihak. Mediasi yang dimaksud pada penelitian ini dapat dilakukan kepala desa, lurah, dan camat yang diketahui oleh Kator Pertanahan Muaro Jambi dan

⁴ Ranuhandoko, I.P.M. , B.A, *Terminologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta : 1992.

⁵ Margono, Syud, S.H., *ADR dan Arbitrase (Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal 28.

⁶ Widjaya, Gunawan, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Pt. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, Hal. 90-91.

lembaga atau institusi lain. Berdasarkan beberapa pengertian diatas maka dapat dirumuskan bahwa mediasi adalah suatu upaya penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan pihak ketiga di luar pengadilan dengan membuat kesepakatan tertulis yang diataati oleh para pihak yang bersangkutan atau yang bersengketa. Peranan mediator adalah mengupayakan suatu tindakan penyelesaian dengan pemecahan masalah sengketa pertanahan di kabupaten Muaro Jambi melalui penyelesaian di luar pengadilan dengan membuat kesepakatan tertulis mengutungkan dan mengikat para pihak.

2. Upaya penyelesaian sengketa pertanahan.

Di samping proses penyelesaian secara konvensional melalui litigasi pengadilan dalam praktek dikenal juga penyelesaian sengketa alternatif yang dalam tulisan ini dibatasi dalam pengertian mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa alternatif. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, upaya adalah suatu usaha mencari jalan keluar untuk menyelesaikan, ataupun pemberesan dan pemecahan masalah. Dalam hal ini permasalahan yang maksud adalah sengketa tanah. Sengketa dalam kamus hukum berasal dari kata *geding/geschil/rechtzaak*, yang artinya perkara yang dapat diadukan. Perkara yang diadukan pada penelitian ini maksudnya adalah sengketa pertanahan yang objek sengketanya diselesaikan oleh para pihak sendiri dengan bantuan pihak ketiga melalui alternatif penyelesaian sengketa.

Pertanahan yang dimaksud dalam tulisan ini adalah suatu area/wilayah yang merupakan daerah daratan ataupun lapisan bumi yang dapat ditempati dan digunakan bagi kepentingan pemilikny. Menurut UUPA tentang peraturan dasar pokok-pokok

agraria bahwa pengertian tertera dalam Pasal 1 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 yaitu tanah maksudnya adalah dalam pengertian bumi selain permukaan bumi, termasuk pula tubuk bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.

Jadi sengketa pertanahan pada penelitian ini adalah sengketa yang terjadi antara dua pihak atau lebih secara perseorangan ataupun kelompok dimana salah satu pihak tersebut merasa dirugikan. Sengketa disini bukan perkara permohonan yang diajukan ke Pengadilan Negeri. Sengketa tentang tanah yang masuk ke Kantor Pertanahan Muaro Jambi dapat timbul karena adanya peristiwa hukum seperti waris, hubah, jual-beli, hutang piutang dan penyerobotan tanah.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa upaya penyelesaian sengketa pertanahan adalah usaha mencari jalan keluar yang dilakukan oleh mediator terhadap sengketa tanah yang diajukan ke Kantor Pertanahan karena tidak memiliki sertifikat dengan jalan yang disepakati pihak yang bersengketa.

Berdasarkan dari rumusan kerangka konseptual yang terurai diatas, dari judul **"PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI DI KABUPATEN MUARO JAMBI"**, kesimpulan konseptualnya adalah Suatu proses pencarian jalan keluar terhadap permasalahan tentang tanah yang dilakukan oleh mediator dengan cara penyelesaian di luar pengadilan menurut rumusan Undang-undang No. 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan penyelesaian sengketa yang mengacu pada ketentuan Badan Pertanahan Nasional.

F. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Kabupaten Muaro Jambi.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan cara mengamati proses mediasi terhadap sengketa pertanahan. Adapun dari semua jenis sengketa yang masuk yang diselesaikan dengan mediasi memiliki sistematika penyelesaian yang sama, sehingga pada penelitian ini sengketa yang dijadikan sample dapat menjadi media untuk menafsirkan sebuah penyelesaian sengketa hukum atas tanah melalui mediasi.

3. Tehknik Pengumpulan Data

a. Teknik Wawancara

Dalam hal ini penulis mencari keterangan-keterangan dengan cara tanya jawab secara lisan dengan narasumber serta bercakap-cakap secara langsung dan dilakukan secara sistematis didasarkan kepada tujuan penelitian. Dalam hal ini narasumber yang akan diambil data untuk melengkapi skripsi, antara lain:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi
- 2) Kepala seksi hak atas tanah
- 3) Kepala desa

2 Teknik kepustakaan

Teknik dengan cara mengambil, mencari data dari membaca buku, peraturan perundang-undangan dan sumber-sumber lain yang berkaitan dengan penelitian.

4. Analisis Data

Hasil dari perolehan data akan dianalisis secara kualitatif dengan mengklasifikasinya dengan metode berfikir deduktif dan induktif.

- 1 Deduktif yaitu cara berfikir dari mulai hal yang bersifat umum kemudian menarik kesimpulan yang bersifat khusus.
- 2 Induktif yaitu cara berfikir mulai dari hal yang bersifat khusus kemudian menarik kesimpulan yang bersifat umum

G. Sistematika Penulisan

Skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab dan tiap-tiap bab terdiri dari sub-sub bab. Untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai pembahasan tulisan ini, akan dikemukakan sistematika sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan. Dalam bab tersebut digambarkan secara umum tentang latar belakang, perumusan masalah, kerangka konseptual, tujuan penelitian dan penulisan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II merupakan tinjauan umum tentang mediasi dan sengketa pertanahan. Pada bab ini akan diuraikan mengenai: dasar hukum tentang mediasi, pengertian mediasi sbg penyelesaian sengketa, istilah dan pengertian sengketa pertanahan, dan lainnya.

BAB III Bab ini merupakan analisa dan pembahasaan mengenai pelaksanaan mediasi terhadap sengketa pertanahan yang menguraikan; mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, kompetensi mediator terhadap penyelesaian sengketa pertanahan dan pihak yang berwenang menjadi mediator, penerapan mediasi terhadap

sengketa pertanahan di Kabupaten Muaro Jambi, kepastian hukum setelah proses mediasi, dan kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan mediasi terhadap penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Muaro Jambi.

BAB IV Penutup. Sebagai akhir dari penulisan ini maka pada bab penutup akan ditarik beberapa kesimpulan dari uraian-uraian pada bab sebelumnya, serta akan dikemukakan saran-saran yang dapat memberi manfaat sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkepentingan.