

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Pustaka

##### 1. Tinjauan Tentang Mediasi

###### a. Pengertian mediasi

Secara etimologi, istilah mediasi berasal dari bahasa Latin, *mediare* yang berarti berada di tengah. Makna ini menunjuk pada peran yang ditampilkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antara para pihak “berada di tengah” juga bermakna mediator harus berada pada posisi netral tidak memihak salah satu pihak dalam menyelesaikan sengketa. Ia harus mampu menjaga kepentingan para pihak yang bersengketa secara adil dan sama sehingga menumbuhkan kepercayaan (*trust*) dari pihak yang bersangkutan<sup>1</sup>

Menurut Folberg & Taylor, “Mediasi adalah suatu proses dimana para pihak dengan bantuan seseorang atau beberapa orang, secara sistematis menyelesaikan permasalahan yang disengketakan untuk mencari alternatif dan mencapai penyelesaian yang dapat mengakomodasi kebutuhan mereka”<sup>2</sup>

Menurut Moore, “Mediasi adalah intervensi terhadap suatu sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak berpihak dan netral yang tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan dalam membantu para

---

<sup>1</sup> Syahril Abbas., *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*; Jakarta: kencana, 2009, hlm 2

<sup>2</sup> Joni Emerson, *Op Cit*, hlm 68

pihak yang berselisih dalam upaya mencapai kesepakatan secara sukarela dalam penyelesaian permasalahan yang disengketakan”<sup>3</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, “kata mediasi diberi arti sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat”<sup>4</sup>

Berdasarkan beberapa pengertian-pengertian mediasi di atas dapat disimpulkan bahwa Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa antara para pihak dengan bantuan mediator atau orang ketiga sebagai penengah yang bersikap netral tidak memihak salah satu pihak dalam menyelesaikan sengketa.

#### b. Keunggulan Mediasi

Keunggulan dari mediasi sebagai gerakan ADR modern menurut Nurmaningsih Amsriani<sup>5</sup>:

##### 1) *Voluntary*

Keputusan untuk bermediasi diserahkan kepada kesepakatan para pihak, Sehingga dapat dicapai suatu putusan yang benar merupakan kehendak para pihak.

##### 2) *Informal/Fleksibel*

Tidak seperti dalam proses litigasi (pemanggilan saksi, pembuktian, replik, duplik, dan sebagainya) proses mediasi sangat fleksibel. Kalau perlu para pihak dengan bantuan mediator dapat mendesain sendiri prosedur bermediasi.

##### 3) *Interest Based*

---

<sup>3</sup>*Ibid*, hlm 68

<sup>4</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1998, hlm. 569

<sup>5</sup> Nurmaningsih Amsriani, 2011, *Mediasi : Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta : Rajawali Pers, hlm. 29

Penyelenggaraan mediasi tidak tidak bermaksud mencari siapa yang benar atau salah, tetapi lebih untuk menjaga kepentingan masing-masing pihak.

4) *Future Looking*

Karena lebih menjaga kepentingan masing-masing pihak, mediasi lebih menekankan untuk menjaga hubungan para pihak yang bersengketa kedepan, tidak berorientasi ke masa lalu.

5) *Parties Oriented*

Dengan prosedur yang informal, maka para pihak yang berkepentingan dapat secara aktif mengontrol proses mediasi dan pengambilan penyelesaian tanpa terlalu bergantung kepada pengacara.

6) *Parties control*

Penyelesaian sengketa melalui mediasi merupakan keputusan dari masing-masing pihak. Mediator tidak dapat memaksakan untuk mencapai kesepakatan. Pengacara tidak dapat mengulur-ulur waktu atau memanfaatkan ketidaktahuan klien dalam hal beracara di pengadilan.

Sebagai salah satu bentuk APS (Alternatif Penyelesaian Sengketa), mediasi dapat memberikan beberapa keuntungan sebagai berikut <sup>6</sup> :

- a) Mediasi diharapkan dapat menyelesaikan sengketa dengan cepat dan relative murah dibandingkan membawa perselisihan tersebut ke pengadilan atau arbitrase.
- b) Mediasi akan memfokuskan para pihak pada kepentingan mereka secara nyata dan pada kebutuhan emosi atau psikologis mereka, jadi bukan hanya pada hak-hak hukumnya.

---

<sup>6</sup> Gatot Soematrono, 2006, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama hlm. 139

- c) Mediasi memberikan kesempatan para pihak untuk berpartisipasi secara langsung dan secara informal dalam menyelesaikan permasalahan mereka.
  - d) Mediasi memberikan para pihak kemampuan untuk melakukan kontrol terhadap proses dan hasilnya.
  - e) Mediasi dapat mengubah hasil, yang dalam litigasi dan arbitrase sulit diprediksi, dengan suatu kepastian melalui konsensus.
  - f) Mediasi memberikan hasil yang tahan uji dan akan mampu menciptakan saling pengertian yang lebih baik di antara para pihak yang bersengketa karena mereka sendiri yang memutuskannya.
  - g) Mediasi mampu menghilangkan konflik atau permusuhan yang hampir selalu mengiringi setiap putusan yang bersifat mamaksa yang dijatuhkan oleh hakim di pengadilan atau arbiter pada arbitrase.
- c. Kelemahan Mediasi

Mediasi sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa memiliki beberapa kelemahan<sup>7</sup>. Pertama, mediasi hanya dapat diselenggarakan secara efektif jika para pihak yang bersengketa memiliki kemauan atau keinginan untuk menyelesaikan sengketa secara konsensus. Kedua, Pihak yang tidak beritikad baik dapat memanfaatkan proses mediasi sebagai taktik untuk mengulur-ulur waktu penyelesaian sengketa, Ketiga, beberapa jenis kasus mungkin tidak dapat dimediasi, terutama kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah ideologis dan nilai dasar yang tidak menyediakan ruang bagi para pihak untuk melakukan kompromi-kompromi. Keempat, mediasi dipandang tidak tepat untuk digunakan jika masalah pokok dalam sebuah sengketa adalah soal penentuan hak, karena

---

<sup>7</sup> Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta, Raja Grafindo, hlm 27

sengketa soal penentuan hak karena seharusnya diputus oleh hakim, Sedangkan mediasi lebih tepat digunakan untuk menyelesaikan sengketa terkait kepentingan.

d. Tahapan proses Mediasi

Pada dasarnya proses mediasi di luar pengadilan tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan, tetapi lebih didasarkan pada pengalaman para praktisi mediasi, para praktisi mengemukakan tahapan proses mediasi berdasarkan pada pengalaman praktisi saat menjadi mediator, dalam penulisan hukum ini saya akan mengambil pendapat dari Moore karena tahapan menurut Moore lebih ekstensif dan mencakup tahapan proses mediasi yang dikemukakan para sarjana dan praktisi mediasi yang lain.

Moore mengidentifikasi proses mediasi ke dalam dua belas tahapan, yaitu<sup>8</sup>:

- 1) Memulai hubungan dengan para pihak yang bersengketa (*initial contacts with the disputing parties*).

Hubungan awal mediator dengan para pihak dapat terjadi setidaknya melalui empat cara yaitu : (1) permintaan langsung dari satu atau para pihak, (2) tawaran oleh mediator kepada para pihak, (3) pengajuan oleh pihak sekunder dan (4) penunjukan oleh pihak yang berwenang. Jika para pihak telah sepakat untuk menunjuk dan menerima seorang atau lebih sebagai mediator, maka mediator sudah dapat melakukan tugas-tugasnya. Namun jika hanya satu pihak yang meminta atau memprakarsai maka mediator harus mendekati pihak lain untuk meminta persetujuan dari pihak itu apakah dia

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm103-122

berkenan menyelesaikan masalahnya dengan mediasi serta menerima diri mediator sebagai mediator.

2) Memilih strategi untuk membimbing proses mediasi (*selecting Strategy to Guide Mediation*)

Mediator memberi wawasan kepada para pihak bahwa penyelenggaraan mediasi dapat dilakukan melalui beberapa pilihan pendekatan, misalnya melalui pendekatan informal dan formal, tertutup ketat dan terbuka. Pilihan-pilihan ini selain tergantung pada keinginan para pihak juga memerhatikan konteks sengketa. Pada tahap awal ini mediator mengadakan pertemuan dengan para pihak secara terpisah-pisah guna memilih pilihan-pilihan sesuai keinginan atau kebutuhan para pihak. Pada saat mengadakan pertemuan ini mediator menjelaskan kekuatan dan kelemahan dari masing-masing pilihan pendekatan, keputusan atas pilihan-pilihan itu dibuat oleh para pihak karena mediator hanya bertugas memberi wawasan kepada para pihak.

3) Mengumpulkan dan menganalisis informasi latar belakang sengketa (*Collecting and analyzing Background Information*)

Pengumpulan dan analisis berbagai informasi yang berkaitan dengan sengketa perlu dilakukan oleh mediator untuk mengidentifikasi para pihak yang terlibat sengketa, masalah-masalah yang dipersengketakan, dan kepentingan para pihak, mengungkapkan dan menganalisis dinamika hubungan para pihak pada masa lalu dan pada masa sekarang. Pengumpulan

informasi ini dapat dilakukan sebelum proses mediasi dimulai atau segera setelah proses mediasi berjalan.

4) Menyusun rencana mediasi (*Designing a Plan For Mediation*)

Penyusunan rencana mediasi dimaksudkan untuk mempertimbangkan atau menjawab pertanyaan-pertanyaan berikut :

- a) Siapa saja dan berapa banyak orang yang akan berperan dalam proses mediasi ?
- b) Dimana tempat mediasi berlangsung ?
- c) Bagaimana penataan fisik ruang pertemuan ?
- d) Apa prosedur yang perlu digunakan dan bagaimana membuat aturan perundingan dilakukan?
- e) Bagaimana kondisi psikologis para pihak?

5) Membangun kepercayaan dan kerja sama diantara para pihak (*Building Trust and Cooperation*)

Setelah para pihak menerima kehadiran seorang mediator atau lebih untuk membantu penyelesaian sengketa mereka, mediator tidak harus dengan segera mempertemukan para pihak dalam pertemuan-pertemuan tatap muka langsung. Seorang mediator dapat memulai proses mediasi dengan cara melakukan pertemuan-pertemuan terpisah kepada para pihak sebelum dipertemukan dalam pertemuan-pertemuan tatap muka langsung. Pada tahap ini mediator dapat memberikan wawasan kepada para pihak tentang mediasi, serta pada tahap ini mediator dapat melihat dan mempertimbangkan kesiapan

mental dari para pihak untuk dipertemukan dalam pertemuan-pertemuan tatap muka langsung.

6) Memulai sidang mediasi (*Beginning Mediation Session*)

Pada pertemuan pertama yang dihadiri lengkap oleh para pihak, sebaiknya mediator melakukan tiga hal pokok. Pertama, mediator memperkenalkan diri sendiri kepada para pihak atau kuasa hukum para pihak, kemudian meminta para pihak atau kuasa hukum untuk saling memperkenalkan diri, Kedua, mediator perlu untuk menjelaskan kepada para pihak tentang pengertian mediasi dan peran atau tugas-tugas mediator. Ketiga, mediator menekankan perlunya aturan mediasi sehingga mediator harus menganjurkan agar proses mediasi berjalan atas dasar aturan. Setelah memperkenalkan diri, penjelasan tentang sifat proses mediasi, dan hak-hak para pihak dijelaskan oleh mediator, langkah berikutnya adalah mediator meminta para pihak untuk melakukan pernyataan pembukaan. Pernyataan pembukaan memuat latar belakang sengketa atau duduk perkara serta usulan penyelesaian sengketa dari sudut pandang masing-masing pihak. Mediator harus cermat mendengarkan pernyataan pembukaan dari para pihak karena dari pernyataan pembukaan ini mediator harus merumuskan masalah-masalah dan menyusun perundingan.

7) Merumuskan masalah-masalah dan menyusun agenda (*Defining Issue and Setting Agenda*)

Sebagaimana telah dikemukakan pada bagian sebelumnya, mediator harus mampu membantu para pihak mengidentifikasi masalah-masalah yang



terjadi. Berdasarkan identifikasi masalah-masalah itu, mediator dapat merumuskan agenda perundingan atau mediasi. Mediator dapat mengidentifikasi masalah-masalah melalui tiga cara. Pertama, mediator mewawancarai para pihak secara terpisah-pisah sebelum mereka dipertemukan dalam pertemuan lengkap. Kedua, Mediator dapat meminta para pihak untuk menuliskan sengketa yang terjadi dari sudut pandang masing-masing. Ketiga, Mediator menyarikan dari pernyataan-pernyataan pembukaan para pihak.

8) Mengungkapkan kepentingan tersembunyi dari para pihak (*Uncovering Hidden Interest of the Disputing Parties*)

Para pihak dalam sebuah sengketa tidak jarang mengalami kesulitan untuk merumuskan kepentingan mereka secara jelas, Ketidak jealsan ini dapat terjadi karena mereka tidak menyadari kepentingan sesungguhnya atau mereka secara sengaja menyembunyikan kepentingan mereka dengan harapan mereka akan memperoleh keuntungan yang lebih besar. Keadaan ini tentunya akan menghambat terjadinya kemajuan dalam perundngan sehinga Seorang mediator mempunyai tugas untuk mampu mengungkapkan kepentingan-kepentingan tersembunyi dari para pihak, secara teoretis terdapat dua pendekatan bagi mediator untuk mengungkapkan kepentingan tersembunyi. Pertama, pendekatan langsung yaitu mediator secara langsung menanyakan apa yang menjadi kepentingan salah satu pihak atau para pihak, cara ini dapat dilakukan dalam pertemuan terpisah. Pendekatan kedua adalah bersifat tidak langsung pendekatan tidak langsung dapat dilakukan dengan mendengar secara cermat pernyataan-pernyataan dari para pihak yang menyiratkan suatu

kepentingannya.cara lain yaitu mediator membaca ulang catatan-catatannya untuk mencoba menemukan apa yang menjadi kepentingan tersembunyi salah satu pihak atau para pihak.

9) Mengembangkan pilihan-pilihan penyelesaian sengketa (*Assessening Options For Settlement*)

Ketika memasuki proses perundingan, pihak-pihak yang bersengketa sering kali telah memiliki keyakinan bahwa masing-masing telah menemukan penyelesaian masalah, oleh sebab itu para pihak cenderung bertahan pada bentuk penyelesaian masalah yang telah melekat pada alam pikiran mereka, tetapi penyelesaian itu secara obyektif belum tentu dapat memuaskan pihak lainnya, sikap yang seperti ini akan menutup adanya kemungkinan pemecahan masalah lain oleh karena itu tugas mediator adalah mendorong para pihak untu tidak bertahan pada pola pemikiran yang demikian, tetapi harus berusaha terbuka dan secara bersama-sama mencari dan menjelajahi berbagai alternatif penyelesaian masalah.

10) Menganalisis Pilihan-pilihan penyelesaian masalah

Dalam tahap ini para pihak dengan bantuan mediator menganalisis sejumlah pilihan pemecahan masalah yang diharapkan dapat mengakhiri sengketa. Para pihak menganalisis sejauh mana suatu pemecahan masalah atau kombinasi pemecahan masalah dapat memuaskan atau memenuhi kepentingan mereka.Tugas mediator membantu para pihak dalam mengevaluasi pilihan-pilihan yang tersedia dan membantu mereka dalam

menentukan untung ruginya bagi penerimaan atau penolakan terhadap suatu pemecahan masalah.

11) Proses Tawar Menawar (*final Bargaining*)

Pada tahap ini, para pihak telah melihat adanya peluang-peluang titik temu kepentingan mereka, namun masih tetap ada perbedaan-perbedaan. Mereka masih harus lebih memperjelas letak kesamaan-kesamaan pandangan dan perbedaan-perbedaan secara lebih rinci dan jelas. Pada tahap ini pula para pihak bersedia memberikan konsensi satu sama lainnya tentang suatu masalah atau persoalan untuk mengimbangi kerugian atau keuntungan yang diperoleh dalam masalah lainnya. Pada situasi ini mediator seharusnya membantu para pihak dalam mengembangkan tawaran hipotesis atau tentatif yang dapat digunakan untuk menguji dapat atau tidaknya tercapai penyelesaian untuk masalah-masalah tertentu. Tawaran-tawaran tentative dapat dibahas oleh para pihak dalam pertemuan lengkap atau dibahas pada pertemuan kaukus oleh mediator kepada para pihak, tanpa mengahruskan para pihak terikat pada suatu bentuk pemecahan masalah. Para pihak lazimnya pertama-tama berusaha untuk mencapai kesepakatan dalam hal pokok-pokok (*agreement in principles*). Berdasarkan formula umum atau pokok itu, kemudian para pihak berusaha menyelesaikan sub-sub masalah.

12) Mencapai penyelesaian formal (*Achieving Formal Agreement*)

Setelah para pihak mampu mencapai titik temu atau penyelesaian secara verbal atau lisan, maka kemudian syarat-syarat atau formula-formula penyelesaian lisan ditindaklanjuti dengan penyelesaian formal. Penyelesaian formal merujuk pada keadaan bahwa para pihak secara resmi telah menegaskan dalam sebuah dokumen kesepakatan yang menerangkan

sengketa telah dapat diselesaikan dan diakhiri. Dokumen kesepakatan penyelesaian sengketa ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

e. Mediasi untuk penyelesaian sengketa pertanahan

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 c Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang antara lain, mengatakan bahwa Deputy Bidang Pengkajian dan penanganan Sengketa dan Konflik pada Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa, dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya. Ketentuan Pasal 23 Peraturan Presiden No.10 Tahun 2006 memperlihatkan kebijakan pemerintah untuk menggunakan mediasi sebagai salah satu acara untuk penyelesaian sengketa pertanahan. Pendekatan musyawarah mufakat pada dasarnya merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa pertanahan. Namun, penggunaan istilah mediasi baru secara eksplisit dituangkan dalam Peraturan Presiden No.10 Tahun 2006. Hal ini tidak terlepas dari gejala semakin populernya istilah mediasi dalam lingkup ilmu hukum dan para pembuat kebijakan maupun peraturan perundang-undangan di Indonesia. Tidak ada ketentuan hukum yang rinci tentang penggunaan mediasi dalam konteks sengketa pertanahan. Ketentuan yang ada hanya berbentuk petunjuk teknis yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional No.05/Juknis/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Undang-undang yang menjadi dasar adalah Undang-undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa.

## **B. Tinjauan Tentang Sengketa Pertanahan**

## 1. Pengertian Sengketa

Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana terdapat pihak yang merasa telah dirugikan oleh pihak lain, yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subjektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan ataupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul kepermukaan apabila terjadi *Conflict of Interest*. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda dapat beranjak ke situasi sengketa<sup>9</sup> Timbulnya sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduam sesuatu pihak (orang) yang keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>10</sup>

## 2. Penyebab Sengketa

Proses sengketa mulai karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersangkutan, Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian /pendapat yang berbeda beranjak ke situasi sengketa. Secara umum orang tidak akan memilih untuk mengutarakan pendapat yang mengakibatkan konflik terbuka. Ini disebabkan oleh kemungkinan timbul konsekuensi yang tidak menyenangkan, yaitu dimana(pribadi atau sebagai wakil kelompoknya)harus menghadapi situasi yang rumit yang mengundang ketidaktentuan sehingga dapat mengubah kedudukan yang stabil dan aman<sup>11</sup>

Menurut Paul Conn konflik dapat disebabkan oleh dua hal, yakni<sup>12</sup>:

---

<sup>9</sup> Sayud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Jakarta, Ghalia Indonesia. Hal34

<sup>10</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Jakarta: penerbit alumni, 1991, hlm 22

<sup>11</sup> Sayud margono, *Loc Cit.* Hlm 28

<sup>12</sup> Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, yogyakarta, tugu jogja pustaka, 2005. hlm 16

- a. Kemajemukan Horisontal, secara cultural seperti suku, bangsa, agama, bahasa, dan ras dan masyarakat majemuk secara horizontal sosial dalam arti perbedaan pekerjaan dan profesi.
  - b. Kemajemukan Vertikal, seperti struktur masyarakat yang terpolarisasikan menurut pemilikan kekayaan, pengetahuan dan kekuasaan.
3. Sengketa Pertanahan

Sebagaimana dikemukakan oleh Rusmadi Murad<sup>13</sup> adalah : Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.

Menurut Prof. Boedi Harsono<sup>14</sup>, Sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Maka agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut ”tanah” dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.

Pengertian lain mengenai sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan, yaitu perbedaan pendapat mengenai:

- a. Keabsahan suatu hak.
- b. Pemberian hak atas tanah.

---

<sup>13</sup>*Ibid.* hlm 12

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya*. Disampaikan pada seminar penyelesaian konflik pertanahan, diselenggarakan oleh sigma conference, 26 Maret 1996 di Jakarta dikutip dalam skripsi Naomi Helena Tambunan yang berjudul “*Peran Lembaga Mediasai dalam Penyelesaian sengketa tanah yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi.*”

- c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi Badan Pertanahan Nasional.

Pengertian Sengketa tanah menurut Irawan Surojo adalah konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hak atau tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya<sup>15</sup>

#### 4. Penyebab Sengketa pertanahan

Prof. Boedi Harsono dalam seminar mengenai “Sengketa-sengketa tanah serta penaggulangannya” mengemukakan beberapa hal yang memungkinkan timbulnya sengketa, antara lain<sup>16</sup> :

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

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

- b. Sengketa mengenai letak bidang tanahnya

Penggugat mengajukan klaim bahwa satu bidang tanah dalam lingkungan tanah yang dikuasai oleh Universitas Trisakti sebagai Kampus A di Jalan Kyai Tapa 1 Jakarta Barat adalah miliknya, belum sampai diminta pembuktian mengenai kepe-

---

<sup>15</sup> Irawan Soerodjo, 2003, *Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, hlm 12

<sup>16</sup> Boedi Harsono. *Loc. Cit*

milikannya, di persidangan pengadilan, ia tidak dapat menunjukkan letak bidang tanah yang diakui sebagai miliknya itu, maka gugatan tidak dapat diterima.

c. Sengketa mengenai batas bidang tanahnya

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali batas-batas bidang tanah yang akan didaftar ditetapkan bersama oleh pemegang haknya sebagai pemohon dan para pemilik bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Pemastian letak batas-batas tersebut bisa terjadi sengketa. Kalau sudah dicapai kesepakatan bersama di tiap sudut ditanam tanda batas yang tidak mudah dapat dipindahkan. Kalaupun kemudian ada yang memindahkan letak tanda-tanda batas ini masing-masing dapat diketahui dan dipastikan kembali dari data pengukuran yang ada di kantor pertanahan.

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

d. Sengketa mengenai luas bidang tanahnya

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



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

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

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

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

Menurut PP 24/1997 sebelum dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan dibuatkan aktanya, isi sertifikat wajib dicocokkan dengan data yang ada di kantor Pertanahan, Hal itu wajib dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan membuat aktanya. Kalau memang cocok, artinya juga bahwa setipikat itu benar benar diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, pada halaman 3 sertifikat dicantumkan pernyataan mengenai kebenaran cocoknya data yang

bersangkutan. Dalam hal ditunjukkan itu bukan terbitan Kantor Pertanahan pada tiap halaman sertipikatnya akan dibutuhkan catatan, bahwa setipikat tersebut bukan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

- f. Hak Milik, Hak guna Usaha dan Hak Guna Bangunan menjadi batal karena hukum dan tanahnya menjadi Tanah Negara,

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

Menurut Prof. Dr. Maria S.W. Sumardjono, SH, MCL, MPA, secara garis besar, peta permasalahan tanah dapat dikelompokkan menjadi 5 yakni<sup>17</sup>:

- a. Masalah penggarapan rakyat atas tanah areal kehutanan, perkebunan, proyek perumahan yang ditelantarkan dan lain-lain.
- b. Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan tentang *Landreform*.
- c. Ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan
- d. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.
- e. Masalah yang berkenaan dengan hak ulayat masyarakat hukum

---

<sup>17</sup>Prof. Dr. Maria S.W. Sumardjono, SH, MCL, MPA,” *Sengketa Pertanahan dan Penyelesaian Secara Hukum*” disampaikan pada seminar penyelesaian konflik pertanahan, diselenggarakan oleh Sigma Conferences 26 Maret 1996 di Jakarta dikutip dalam skripsi Naomi Helena Tambunan yang berjudul “*Peran Lembaga Mediasai dalam Penyelesaian sengketa tanah yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi*.”