

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Umum

1. Kabupaten Sleman

Secara Geografis Kabupaten Sleman terletak diantara $110^{\circ} 33' 00''$ dan $110^{\circ} 13' 00''$ Bujur Timur, $7^{\circ} 34' 51''$ dan $7^{\circ} 47' 30''$ Lintang Selatan. Wilayah Kabupaten Sleman sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, Propinsi DIY dan Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah dan sebelah selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunung Kidul, Propinsi D.I.Yogyakarta.

Luas Wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha atau 574,82 Km² atau sekitar 18% dari luas Propinsi Daerah Istimewa Jogjakarta 3.185,80 Km², dengan jarak terjauh Utara – Selatan 32 Km, Timur – Barat 35 Km. Secara administratif terdiri 17 wilayah Kecamatan, 86 Desa, dan 1.212 Dusun.³⁴

³⁴Anonim, “Profil Kabupaten Sleman”, 4 Juli 2018, <http://www.slemankab.go.id/profil-kabupaten-sleman/geografi/letak-dan-luas-wilayah> (8.48 WIB)

2. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN dibentuk berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. BPN merupakan Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden yang juga mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi yang salah satunya adalah pelaksanaan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa atau perkara pertanahan.

BPN dipimpin oleh seorang Kepala yang dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang pada susunan unit organisasi Eselon I Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang tugas dan fungsinya bersesuaian. Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuklah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) di provinsi dan Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten/Kota.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh beberapa kepala Seksi/Kepala Bagian yang memimpin beberapa seksi/bagian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

B. Prosedur Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi merupakan salah satu bentuk pelayanan pertanahan yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Dalam pelaksanaannya masyarakat tidak dipungut biaya sama sekali atau gratis. Secara teknis terkait penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi merupakan bagian tugas dan wewenang Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara khususnya Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Ruang lingkup kerja Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mengacu pada obyek sengketa, yaitu meliputi sengketa pertanahan yang terjadi di wilayah Kabupaten Sleman. Obyek dari sengketa haruslah merupakan tanah yang telah bersertipikat.

Sepanjang tahun 2017, terdapat 11 pengaduan sengketa pertanahan yang diterima Kantor Pertanahan Sleman, adapun perinciannya yaitu:

Tabel 1
Penanganan Sengketa Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten
Sleman Tahun 2017

Hasil Penanganan Sengketa Pertanahan	Jumlah
Berhasil dimediasi	1 Kasus
Tidak berhasil dimediasi	10 Kasus
Total	11 Kasus

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Adapun perincian jenis sengketa yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman pada tahun 2017 sebagai berikut:

Tabel 2
Jenis Sengketa Pertanahan yang Ditangani Oleh Kantor
Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2017

Jenis Sengketa	Jumlah
Sengketa kepemilikan/ penguasaan tanah	7 Kasus
Sengketa jual beli/ peralihan hak	1 Kasus
Sengketa waris	1 Kasus
Sengketa batas	2 Kasus
Total	11 Kasus

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman didasarkan pada ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Berdasarkan hasil penelitian, prosedur penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dilakukan melalui beberapa tahapan. Adapun tahapan-tahapan adalah sebagai berikut:

1. Pengaduan Kasus Pertanahan

Terlebih dahulu pengadu atau kuasanya menyampaikan surat pengaduan secara tertulis ditunjukkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Pengaduan sengketa pertanahan dapat dikuasakan kepada keluarga pengadu atau advokat. Dalam hal pengaduan dikuasakan, surat pengaduan wajib dilampiri surat kuasa khusus. Surat pengaduan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman setidaknya-tidaknya memuat:

a. Identitas Pengadu

Identitas pengadu, setidaknya-tidaknya mencantumkan nama lengkap dan alamat pengadu. Apabila pengaduan dikuasakan, maka nama lengkap dan alamat penerima kuasa juga harus dicantumkan.

b. Obyek yang dipersengketakan

Obyek yang dipersengketakan adalah keterangan tanah yang menjadi obyek sengketa berdasarkan tanda bukti kepemilikannya/penguasanya. Dalam hal ini obyek tanah yang dipersengketakan harus berupa tanah yang telah sertipikat.

c. Posisi Kasus (*legal standing*)

Posisi kasus berisi uraian mengenai asal-usul obyek yang dipersengketakan mulai dasar perolehannya sampai dengan penyebab terjadinya sengketa.

d. Maksud pengaduan

Maksud pengaduan berisi tuntutan atau permintaan pengadu kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atas sengketa yang tengah dihadapi.

Selain membuat surat pengaduan, pengadu juga harus melampirkan Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan data pendukung yang terkait dengan pengaduan dapat berupa:

- a. Fotokopi sertipikat tanah
- b. Bukti-bukti dasar pengaduan, seperti:
 - 1) Akta jual beli dan kuintansi pembayaran apabila sengketa tersebut disebabkan adanya jual beli sebelumnya
 - 2) Surat keterangan ahli waris apabila obyek sengketa tersebut berupa tanah harta warisan

3) Surat perjanjian lainnya

- c. Fotokopi slip pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tidak harus namun sering dilampirkan

Surat pengaduan kasus pertanahan dapat diserahkan langsung oleh pengadu ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atau dapat dikirimkan melalui pos tercatat ke alamat Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Surat pengaduan kasus pertanahan yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman akan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan dan selanjutnya akan didisposisi kepada Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara untuk ditindaklanjuti.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menyediakan bilik pengaduan khusus yang terhubung langsung dengan ruangan Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara. Bilik ini dapat dimanfaatkan masyarakat untuk menyampaikan pengaduan kasus pertanahan secara lisan ataupun sekedar berkonsultasi dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman khususnya Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara. Pelayanan pengaduan secara lisan dan konsultasi mengenai sengketa pertanahan dilaksanakan oleh Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sering mendapatkan pengaduan dari masyarakat secara lisan. Apabila itu terjadi, pihak Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara akan mengarahkan orang tersebut agar mengisi form surat pengaduan kasus pertanahan yang telah disediakan secara tertulis dan mengikuti tahapan-tahapan sebagaimana yang sudah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.³⁵

2. Kajian Data / Pencermatan Dokumen

Kegiatan kajian data/pencermatan dokumen yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman merupakan kegiatan penelitian/pengolahan data pengaduan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan penanganan Kasus Pertanahan. Berdasarkan hasil penelitian, kegiatan kajian data/ pencermatan dokumen dilakukan oleh tim pengolah yaitu Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Kegiatan kajian data/ pencermatan dokumen yang dilakukan oleh tim pengolah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sedikit berbeda dengan kegiatan penelitian/ pengolahan data yang diatur

³⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Roberth carneles Wiliam Pasiak, S.SIT selaku Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman pada tanggal 8 Juni 2018

dalam Pasal 29 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011.³⁶ Adapun kegiatan kajian data/pencermatan dokumen yang dilakukan oleh tim pengolah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman meliputi:

- a. Meneliti kelengkapan dan keabsahan data dari pengadu
- b. Kajian kronologis sengketa
- c. Pengumpulan dokumen atau arsip yang menjadi dasar dikeluarkannya suatu sertipikat yang berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- d. Pencocokan dokumen yang dimiliki Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan dokumen yang diperoleh dari pemohon/ pengadu. Dalam kegiatan pencocokan ini dokumen atau arsip Negara yang menjadi dasar dikeluarkannya suatu sertipikat lah yang dianggap benar dan menjadi acuan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- e. Kajian mengenai solusi-solusi yang mungkin bias diterapkan untuk menyelesaikan sengketa.

³⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Muhun Nugraha, S.H selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman pada tanggal 8 Juni 2018

3. Cek Lokasi

Kegiatan cek lokasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman merupakan kegiatan penelitian lapangan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Kegiatan cek lokasi merupakan salah satu tahap yang sangat penting dalam proses pelaksanaan penyelesaian sengketa secara mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Kegiatan cek lokasi dilakukan oleh para staf Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Sebelum melakukan cek lokasi terlebih dahulu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mengeluarkan surat tugas yang menunjuk pejabat dan/ atau staf Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara atau seksi lainnya yang terkait di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai petugas cek lokasi. Kegiatan cek lokasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman meliputi:

- a. Melihat keadaan fisik tanah dan penggunaan tanah yang dipersengketakan, hal ini untuk memastikan keberadaan tanah yang menjadi obyek sengketa
- b. Mencocokkan keadaan di lapangan tanah yang dipesengketakan dengan dokumen yang ada

- c. Bertanya kepada tetangga atau penduduk sekitar terkait asal-usul tanah yang menjadi obyek sengketa

Setelah kegiatan cek lokasi dilakukan, maka petugas lapangan yang bertugas akan membuat dan menandatangani berita acara cek lokasi dan laporan hasil cek lokasi dengan diketahui oleh Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara. Dokumen-dokumen tersebut merupakan dokumen yang tidak terpisahkan dari penanganan sengketa pertanahan.

Karena keterbatasan dana yang dianggarkan untuk kegiatan pelayanan penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, maka kegiatan cek lokasi sering tidak teranggarkan. Walaupun demikian kegiatan cek lokasi tetap dilaksanakan, namun jika dirasa telah cukup data serta mengetahui kondisi fisik tanah yang telah dipersengketakan, maka cek lokasi tidak dilaksanakan.

4. Gelar Internal

Gelar Internal dilakukan setelah adanya kajian data/ pencermatan dokumen dan laporan hasil cek lokasi. Gelar Internal dilaksanakan di Ruang Mediasi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang beralamat di Jalan Dr. Rajimin, Sucen, Triharjo, Paten, Tridadi, Sleman. Gelar internal dihadiri oleh:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
- b. Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
- c. Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
- d. Seluruh Pejabat atau Kepala Seksi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
- e. Kepala Sub Seksi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Kepala Sub Seksi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang hadir dalam gelar mediasi bergantung dari jenis sengketa yang akan dilakukan gelar internal. Sebagai contoh apabila sengketa tersebut merupakan sengketa batas-batas tanah, maka pejabat yang hadir adalah Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atau apabila merupakan sengketa pendaftaran tanah, maka pejabat yang hadir adalah Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Dalam gelar internal, yang bertindak sebagai pimpinan gelar internal adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atau Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Adapun yang bertindak sebagai pemapar adalah Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan/ atau Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Pada gelar internal Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman juga bertindak selaku notulen.

Adapun tahapan-tahapan yang dilaksanakan dalam gelar internal adalah sebagai berikut:³⁷

- a. Pertama-tama pimpinan gelar internal membuka gelar internal
- b. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman memberikan pengarahan
- c. Selanjutnya Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan/ atau Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai pemapar menjelaskan kronologi kasus serta menjelaskan beberapa solusi yang dapat ditempuh beserta masing-masing

³⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Roberth carneles Wiliam Pasiak, S.SIT selaku Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman pada tanggal 8 Juni 2018.

kekurangan dan kelebihan. Solusi tersebut diambil berdasarkan bukti-bukti dan data yang telah dikumpulkan dan diteliti.

- d. Setelah semua dipaparkan oleh pemapar, para peserta gelar internal dipersilahkan untuk berdiskusi dan memberikan tanggapannya.
- e. Berdasarkan hasil diskusi dan tanggapan dari para peserta gelar internal, kemudian akan ditarik kesimpulan. Kesimpulan gelar internal tersebut nantinya akan menjadi rekomendasi dalam mengambil langkah-langkah penyelesaian.
- f. Setelah gelar internal selesai, maka Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman selaku notulen akan membuat Berita Acara Gelar Internal yang ditandatangani seluruh peserta gelar internal dan diketahui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atau Pemimpin Gelar Internal.

Apabila saat gelar internal dinilai bahwa data-data yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dari hasil cek lokasi tanah yang obyek sengketa belum lengkap atau kurang, maka dapat dilakukan cek lokasi untuk kedua kalinya dengan surat tugas dari Kepala kantor

Pertanahan Kabupaten Bantul. Hasil dari cek lokasi yang kedua berupa laporan hasil cek lokasi dan berita acara tambahan.³⁸

5. Gelar Mediasi

Sebelum melakukan gelar mediasi, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman akan memanggil para pihak terlebih dahulu dengan surat undangan. Apabila salah satu pihak tidak hadir, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman akan menunda gelar mediasi dan memanggil kembali para pihak yang tidak hadir untuk hadir pada gelar mediasi berikutnya. Namun apabila pihak yang tidak hadir tersebut telah dipanggil 3 (tiga) kali berturut-turut secara patut dan tetap tidak hadir, maka gelar mediasi akan tetap dilaksanakan dan pimpinan akan langsung menetapkan bahwa gelar mediasi tidak berhasil kemudian dibuatkan Berita Acara Gelar Mediasi. Selanjutnya kepada pihak pemohon/ pengadu akan diberikan Surat Penjelasan bahwasannya mediasi tidak dapat dilaksanakan dikarenakan ketidakhadiran pihak.

Berdasarkan hasil penelitian, pertemuan pribadi yang dilakukan antara mediator dan salah satu pihak yang bersengketa tanpa diketahui pihak lainnya atau disebut kaukus dapat dilaksanakan sebelum dan/ atau selama gelar mediasi. Pada saat berlangsungnya kaukus, mediator

³⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Roberth carneles Wiliam Pasiak, S.SIT selaku Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman pada tanggal 8 Juni 2018.

melakukan tanya jawab secara mendalam dan akan memperoleh informasi-informasi yang mungkin tidak diungkapkan saat kegiatan gelar mediasi berlangsung. Mediator juga dapat memberikan masukan mengenai alternatif-alternatif untuk menyelesaikan sengketa pertanahan yang dihadapi, mengeksplorasi serta mengevaluasi pilihan, kepentingan dan kemungkinan penyelesaian secara lebih terbuka. Kaukus juga dapat dilakukan untuk membujuk pihak yang kekeh pada pendiriannya. Kaukus di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tidak hanya dihadiri oleh pihak yang diundang dan mediator saja, namun juga dihadiri oleh para pejabat pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman terkait.

Gelar mediasi dilakukan di ruang mediasi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang beralamat di Jalan Dr. Rajimin, Sucen, Triharjo, Paten, Tridadi, Sleman. Ruangan tersebut terdiri dari sebuah papan tulis, sebuah meja, dan tempat duduk yang ditata dengan posisi “U Seat” atau lingkaran. Adapun gelar mediasi yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dihadiri oleh:

a. Para Pihak

Para pihak yang dimaksud adalah pemohon atau pengadu dan termohon atau rival serta boleh didampingi kuasa hukum atau pihak yang diberi kuasa apabila itu dikuasakan. Kehadiran para pihak saat

gelar mediasi, mereka yang bersengketa harus hadir *in person* dan tidak dapat diwakilkan atau dikuasakan.

b. Pimpinan Gelar Mediasi

Pimpinan gelar mediasi dalam hal ini merangkap sekaligus menjadi mediator dalam gelar mediasi sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Adapun pimpinan gelar mediasi adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atau Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atau Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik. Dalam hal Kepala Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai mediator. Hal tersebut terlebih dahulu harus melihat bobot sengketa yang ditangani, mengingat kesibukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Pada prakteknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman para pihak tidak memiliki hak untuk memilih siapa mediatorsnya. Dalam hal ini hanya pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang memiliki kewenangan sepenuhnya untuk menunjuk mediator untuk menangani sengketa tertentu.

Berdasarkan penelitian, di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman penunjukan seseorang menjadi mediator tidak memerlukan surat tugas atau surat keputusan. Hal ini dikarenakan penunjukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atau Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atau Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik sebagai mediator adalah karena jabatannya (*ex officio*) berdasarkan tugas pokok dan fungsinya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Tidak semua mediator di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman telah memiliki sertifikat mediator sebagaimana mediator yang ada di pengadilan, hanya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang memiliki sertifikat mediator. Namun Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional telah memfasilitasi para mediatornya dengan pelatihan atau kursus mediator yang diselenggarakan di institusi pendidikan tinggi di Indonesia, sebagai contoh Kepala Seksi Sengketa, Perkara dan Konflik Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman telah mengikuti diklat mediator yang diselenggarakan di Universitas Indonesia dan Universitas Gadjah Mada. Pelatihan atau kursus mediator tersebut selanjutnya dapat menjadi bekal bagi mediator Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Sampai saat dilakukannya penelitian, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman belum pernah menggunakan mediator dari luar lingkup kepegawaian Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Hal ini dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman merasa telah cukup dengan mediator dari internal Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman disamping tidak adanya dana yang dianggarkan untuk membayar mediator dari luar Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

c. Pemapar

Pemapar dalam gelar mediasi adalah pimpinan gelar mediasi yang juga merupakan mediator

d. Para Pejabat Pertanahan di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang hadir dalam gelar mediasi bergantung dari jenis sengketa yang akan dilakukan gelar mediasi. Sebagai contoh apabila sengketa tersebut merupakan sengketa batas-batas tanah, maka pejabat yang hadir adalah Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atau apabila merupakan sengketa pendaftaran tanah, maka pejabat yang hadir adalah Kepala Seksi Hak Tanah dan

Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atau pejabat yang ditunjuk.

e. Unsur-unsur lain yang diperlukan

Unsur-unsur lain yang diperlukan meliputi Camat, Kepala Desa/Lurah, Kepala Dukuh, Ketua Rukun Warga, dan/ atau Ketua Rukun Tetangga. Hal ini dikarenakan unsur-unsur tersebut lebih mengetahui asal-usul maupun keadaan fisik dari obyek yang dipersengketakan.

Sampai saat dilakukannya penelitian, prakteknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman belum pernah melibatkan pakar dan atau saksi ahli yang terkait dengan sengketa pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Hal ini disebabkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman merasa belum membutuhkannya, disamping tidak dianggarkannya dana untuk membayar pakar atau saksi ahli dari luar Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Adapun tahapan-tahapan yang dilaksanakan dalam gelar mediasi adalah sebagai berikut:

a. Pembukaan

Pelaksanaan gelar mediasi dimulai dengan pembukaan terlebih dahulu oleh Pimpinan Gelar Mediasi dengan menegaskan bahwa gelar mediasi diselenggarakan tidak memihak pada siapapun dan setiap gelar mediasi memiliki hak yang sama untuk mengemukakan pendapatnya pada saat gelar mediasi berlangsung.³⁹ Penegasan ini dilakukan karena tujuan mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sesuai Pasal 39 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 adalah sebagai berikut:

- 1) Menampung informasi/ pendapat dari semua pihak yang berselisih dan pendapat dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan
- 2) Menjelaskan posisi hukum para pihak baik kelemahan/ kekuatannya
- 3) Memfasilitasi penyelesaian kasus pertanahan melalui musyawarah
- 4) Pemilihan penyelesaian kasus pertanahan.

³⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Robert, S.H selaku staf Saksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman pada tanggal 8 Juni 2018

b. Setelah membuka gelar mediasi , mediator terlebih dahulu menanyakan apakah para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang dihadapi melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan mediator yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Ada 2 (dua) kemungkinan dalam tahap ini :

- 1) Apabila para pihak sepakat maka proses gelar mediasi dilanjutkan dengan tahap pemaparan
- 2) Apabila para pihak tidak sepakat maka proses mediasi tidak dilanjutkan. Pimpinan gelar mediasi akan menyatakan mediasi gagal dan selanjutnya akan dibuat Berita Acara Gelar Mediasi.

c. Pemaparan

Pemapar akan memaparkan tentang sengketa pertanahan yang sedang berlangsung kepada para peserta gelar mediasi. Pemaparan tersebut berdasarkan resume yang sebelumnya telah disiapkan oleh Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik. Hal yang dipaparkan meliputi duduk permasalahannya, obyek tanah yang dipersengketakan, hal yang dituntut oleh Pengadu/ Pemohon, hasil kajian data/ pencermatan dokumen, hasil cek lokasi, dan hasil gelar internal.

d. Diskusi

Setelah pemaparan dilakukan, pimpinan gelar mediasi akan memberikan kesempatan kepada peserta untuk menyampaikan diskusi/ tanggapan terhadap pemaparan tersebut. Mediator memberikan kesempatan kepada seluruh peserta untuk memberikan tanggapan dengan urutan sebagai berikut :

- 1) Pertama kepada pihak pemohon/ pengadu
- 2) Selanjutnya diikuti tanggapan dari pihak pemohon/ rival
- 3) Tanggapan dari para peserta dari unsur-unsur lain yang terkait jika diundang
- 4) Dan terakhir kesempatan untuk memberikan tanggapan diberikan kepada para pejabat pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman terkait.

e. Musyawarah

Setelah seluruh peserta mediasi memberikan tanggapannya, maka selanjutnya dilakukan musyawarah untuk mencari solusi terbaik untuk menyelesaikan sengketa pertanahan yang sedang berlangsung.

f. Pembuatan Berita Acara Gelar Mediasi

Apabila setelah musyawarah ditemukan suatu solusi yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa maka akan dibuatkan Berita Acara Gelar Mediasi yang ditandatangani oleh seluruh peserta gelar mediasi. Setiap Berita Acara Gelar Mediasi juga memuat rekomendasi dari Pimpinan Gelar Mediasi. Rekomendasi yang diberikan oleh Pimpinan Gelar Mediasi terkait tindak lanjut penyelesaian sengketa yang ditunjukkan kepada Instansi/ Seksi yang terkait menindaklanjuti sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak yang bersengketa. Jika mediasi tidak berhasil, rekomendasi yang diberikan adalah agar penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi diselesaikan melalui jalur pengadilan (litigasi).

Berdasarkan hasil penelitian, jika pada hari itu gelar mediasi belum mencapai kesepakatan penyelesaian sengketa yang dihadapi, pimpinan gelar mediasi dapat melakukan gelar mediasi lanjutan sebanyak 3 (tiga) kali. Apabila setelah melakukan gelar mediasi sebanyak 3 (tiga) kali tetapi tidak menunjukkan adanya titik terang untuk mencapai kesepakatan penyelesaian, maka pimpinan gelar mediasi akan menyatakan mediasi tidak berhasil. Namun, apabila setelah

dilangsungkannya gelar mediasi sebanyak 3 (tiga) kali dan ternyata ada harapan untuk mencapai suatu kesepakatan perdamaian, maka pimpinan gelar mediasi akan tetap terus melangsungkan gelar mediasi hingga terjadi kesepakatan antara para pihak yang bersengketa.

Apabila pada saat gelar mediasi lanjutan ternyata para pihak yang bersengketa tidak hadir maka akan dilakukan pemanggilan sebanyak 3 (tiga) kali. Jika sudah dilakukan pemanggilan sebanyak 3 (tiga) kali secara patut, maka pimpinan gelar mediasi akan memutuskan bahwa mediasi tidak berhasil.

Setiap Gelar Mediasi selalu dibuat Berita Acara Gelar Mediasi yang ditandatangani oleh seluruh peserta gelar mediasi yang hadir dan mengetahui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

6. Pembuatan Risalah Pengolahan Data (RPD)

Berdasarkan hasil penelitian, di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman pembuatan Risalah Pengelolaan Data dilakukan hanya jika hasil dari gelar mediasi mengharuskan adanya tindak lanjut berupa Surat Keputusan Pembatalan. Dalam kurun waktu tahun 2016 hingga tahun 2017. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tidak membuat Risalah Pengolahan Data. Padahal, menurut Pasal 42 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan menyatakan Risalah Pengolahan Data merupakan dokumen resmi BPN RI yang menjadi bagian tidak terpisahkan dengan dokumen penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.

C. Hambatan-Hambatan yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Secara Mediasi

Berdasarkan pada hasil penelitian penulis, terdapat hambatan-hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam menyelesaikan sengketa pertanahan secara mediasi, sebagai berikut:

1. Kendala dari Para Pihak yang Bersengketa
 - a. Hambatan yang berasal dari para pihak diantaranya keinginan para pihak yang berbeda. Pihak yang satu menyetujui dilaksanakannya mediasi, sedangkan pihak yang lain tidak menyetujui dilaksanakannya mediasi. Hal ini menghambat proses berjalannya mediasi baik dari sisi saat dilakukannya pemanggilan ataupun saat dilaksanakannya gelar mediasi. Bahkan hal ini dapat menghentikan jalannya proses mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
 - b. Ketidakhadiran salah satu pihak setelah dipanggil secara patut sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut. Hal ini dapat disebabkan antara lain karena pihak tersebut tidak menginginkan adanya proses penyelesaian sengketa secara mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, kesibukan pihak tersebut, atau tidak adanya ikhtikad baik dari pihak tersebut sehingga mengulur-ulur waktu proses penyelesaian sengketa. Ketidakhadiran salah satu pihak dapat menyebabkan proses gelar mediasi tidak dapat diselenggarakan.

- c. Para pihak yang tetap pada pendiriannya. Proses mediasi sesungguhnya prinsip *win-win solution*, namun dalam hal ini untuk mencapai suatu penyelesaian para pihak haruslah dapat menekan sedikit kepentingan-kepentingan individualnya dan mencoba mencari jalan keluar terbaik yang tidak saling merugikan. Hal ini akan berpengaruh pada semakin lamanya penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi.
2. Kendala dari Internal Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
 - a. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tidak hanya menyediakan pelayanan sebatas melakukan mediasi sengketa pertanahan. Namun juga mencakup pelayanan pertanahan lainnya, seperti:
 - 1) Pelayanan peralihan hak
 - 2) Pelayanan permohonan pengukuran bidang tanah
 - 3) Pelayanan pemberian hak
 - 4) Pelayanan pendaftaran hak tanggungan
 - 5) Pelayanan permohonan wakaf
 - 6) Dan lain-lain

Banyaknya pekerjaan yang harus dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman khususnya Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara tidak diimbangi dengan jumlah staf yang

melaksanakannya. Selain menangani penyelesaian sengketa pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman juga kerap digugat secara perdata maupun secara tata usaha negara. Apabila hal tersebut terjadi, maka yang menjadi kuasa hukum di Pengadilan mewakili Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman adalah staff Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara. Banyaknya pekerjaan yang tidak diimbangi jumlah staff memperlambat pelayanan penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

- b. Terbatasnya dana yang dianggarkan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan secara mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Dana yang terbatas mengakibatkan adanya beberapa prosedur yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan tidak semuanya dilaksanakan. Keterbatasan dana juga menghambat proses cek lokasi dan proses pemanggilan para pihak.

Meskipun terdapat beberapa hambatan dana dalam pelaksanaan mediasi, namun keberadaan pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman harus tetap dikembangkan. Hal ini karena mediasi berasal dari budaya sosial yang hidup masyarakat Kabupaten Sleman serta memiliki berbagai kelebihan.

Hambatan-hambatan yang ada dapat diminimalisir dengan dukungan dan kesadaran dari berbagai pihak termasuk Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sendiri. Sebagai contoh untuk mensiasati keterbatasan dana dalam proses pemanggilan para pihak, Seksi, Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dapat mengatasinya dengan memanggil melalui telephone atau menitipkan surat undangan gelar mediasi ke kantor kecamatan/ kantor kelurahan dimana para pihak tinggal.