

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang saling berhubungan satu sama lain dengan manusia lainnya. Manusia merupakan human social yang memerlukan campur tangan orang lain dan tidak bisa hidup seorang diri, dari arti itu terbentuklah hubungan orang satu dengan orang lainnya baik didalam bentuk kebendaan, sosial, kebudayaan, ekonomi dan lainnya. Di dalam menjalani kehidupan manusia tiap harinya tidak terlepas terhadap kebutuhan yang banyak ragamnya. Dalam menangani kebutuhan itu, manusia tetap akan memiliki keinginan akan maksud kebutuhan tersebut untuk memenuhi segalanya, Karena, manusia sendiri tidak ingin hidup kekurangan sedikitpun. Di Negara kita sendiri yaitu Indonesia memiliki beribu banyak pulau dan laut yang sangat luas ditambah dengan kekayaan yang melimpah ruah sehingga Indonesia juga tidak jauh dari jumlah penduduk yang begitu banyak.

Indonesia merupakan salah satu Negara yang memiliki jumlah penduduk terbanyak, namun seimbang dengan apa yang dimilikinya yakni salah satunya luas pulau yang terbentang sangat lebar. Menurut Kompleksitas Politik dan Hukum Keagrariaan yaitu Rentsra BPN RI penelitian pada tahun 2010-2014 : Luas NKRI 840 juta hektar yang terdiri dari 192 juta hektar daratan dan 648 juta hektar laut. 192 juta hektar daratan terdiri dari 65%

Hutan dan 35% Budidaya.¹ Luas pulau yang dimiliki sama halnya dengan luas tanah yang Indonesia miliki. Masyarakat juga tidak lepas dari keinginan untuk memiliki sebagian hak nya untuk memiliki tanah tersebut. Sehingga banyak masyarakat berlomba-lomba untuk menyimpan sebagian uangnya untuk ditabung agar bisa membeli sebagian tanah untuk ditempatinya. Tanah sendiri sangat penting kegunaannya bagi manusia. Masyarakat akan tenang apabila Ia telah memiliki tanah apalagi sudah menjadi bagian dari hak miliknya, sehingga bisa Ia tempati, tinggali, diambil manfaatnya dengan nyaman dan tenang tanpa khawatir akan suatu hal apapun.

Setiap manusia sendiri, tanah merupakan hal yang tidak bisa jauh bagi hidup suatu makhluk dan suatu kehidupan. Di tanah ini sendiri, manusia melakoni banyak hal seperti mencari nafkah yaitu bertani, berternak, berkebun, bercocok tanam. Di tanah pula ini manusia dapat mendirikan rumah untuk tempat tinggal, bernaung dan melakoni berbagai fasilitas akan manfaat bangunan untuk mereka mencari uang seperti perkantoran, warung-warung, pabrik, dan lain sebagainya yang masih banyak lagi. Tanah juga mengandung banyak kekayaan alam yang bisa diambil manfaatnya dari rasio terkecil, menengah hingga besar yang hasilnya bisa diperoleh cukup untuk kebutuhan hidup manusia sehari-hari hingga bisa mencapai keuntungan yang besar apabila ditunjang oleh sebuah teknologi maupun keahlian khusus untuk menciptakan peluang-peluang usaha maupun bisnis yang menggiurkan bagi

¹ Rentsra BPN RI, Data diperoleh dari Ceramah Kebijakan Lembaga pada Diklat Mediasi Pertanahan Tk. I Angk. II ATR/BPN Tahun 2016, Yogyakarta, 30 Mei 2016. Data diperoleh dalam bentuk Power Point dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

manusia. Berbagai sector kehidupan manusia fungsi maupun peran tanah memiliki empat sudut pandang dan bisa dikatakan cukup strategis yaitu berupa sudut pandang terhadap ekonomi, hukum & politik, serta sudut pandang sosial.² Sudut pandang tersebut juga bisa dikaitkan sebagai suatu ikatan atau hubungan integrasi di dalam suatu tatanan proses maupun ketetapan hukum atas pertanahan yang dilaksanakan pemerintah.

Di lingkup suatu pertanahan, arti dari tanah sendiri merupakan suatu segmen dari bumi artinya sebagai suatu permukaan bumi. Tanah yang dikatakan dalam penelitian ini bukan menjelaskan tanah dalam berbagai sudut pandang dan bagian, namun hanya menjelaskan salah satu sudut pandangnya saja yaitu tanah dalam maksud dan arti yuridis yang diartikan sebagai suatu hak. Arti tanah merupakan segmen dari bumi yang dijelaskan di pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No.104 – TLNRI No. 2043 Artinya, “Menurut hak penguasaan negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan terdapat berbagai hak di muka bumi. Hak-hak tersebut dinamakan tanah, yang dapat diberikan atau dimiliki oleh rakyat, dan dipergunakan sendiri atau dalam bersama hubungannya dengan orang dan badan hukum lain. " Oleh karena itu, sebagaimana kita ketahui bersama, secara hukum tanah adalah permukaan bumi, dan hak atas tanah adalah hak atas suatu bagian tertentu dari permukaan bumi yang berbatas, dua dimensi, panjang dan lebar, tiga dimensi, panjang dan lebar, dan tinggi.

² Y. Wartaya Winangun, SJ, *Tanah Sumber Nilai Hidup*, Cetakan 1. (Yogyakarta: Kanisius, 2004), hlm. 21.

Hak Atas Tanah merupakan hak yang bisa memberikan suatu kewenangan terhadap pemegang haknya Menggunakan atau mengeksploitasi tanah yang mereka miliki. Di kalimat tersebut, kata “menggunakan” terdapat arti yaitu hak dari suatu tanah tersebut diambil manfaatnya untuk mendirikan bangunan contohnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan. Sedangkan, kata dari “mengandung manfaat” terdapat arti bahwa hak tersebut dilaksanakan untuk suatu manfaat bukan untuk membangun suatu bangunan. Atas dasar pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang UUPA atau bisa disebut Peraturan Dasar Pokok Agraria tersebut, Pemegang kepemilikan tanah memiliki hak atau kewenangan untuk memanfaatkan tanah yang menjadi perhatian tanah adalah karena meliputi bumi, air, dan di atas angkasa, yang diperlukan untuk keperluan langsung terkait dengan penggunaan tanah di dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan lainnya dan peraturan yang lebih tinggi.

Dalam pemilikan hak atas tanah dan Dengan perkembangan masyarakat, dalam konteks globalisasi yaitu membangun dunia tanpa batas, permasalahan dalam masyarakat juga berkembang pesat, salah satunya adalah sengketa tanah. Sengketa hukum yang tak terpisahkan tentang tanah dari konsep NKRI yang sebagai negara hukum berorientasi pada kesejahteraan masyarakat. Sengketa ini tidak bisa diabaikan sehingga harus ditangani dengan seksama dan bersungguh-sungguh, maka dari itu jika diabaikan timbullah bahaya bagi kehidupan masyarakat dan akan terganggu juga tujuan Negara yang akan dilaksanakan serta program-program yang akan dilakukan oleh pemerintah itu sendiri.

Sengketa bisa terjadi antara warga masyarakat dengan warga masyarakat, badan hukum dengan masyarakat, pihak swasta dengan pemerintah hingga masyarakat dengan pemerintah atau masyarakat dengan Pihak swasta didukung oleh pejabat pemerintah. Selain bentuk dan besaran ganti rugi, memanipulasi pejabat atau perantara untuk memanipulasi harga tanah dan proses peninjauan dapat menyebabkan intimidasi fisik dan psikologis pemilik tanah. Adapun tujuan sengketa yang berakibat pembebasan kepemilikan tanah yang dilaksanakan oleh pihak swasta maupun pejabat pemerintah yaitu salah satunya dipergunakan untuk kepentingan umum maupun fasilitas umum bersifat komersil seperti pembangunan investasi perumahan, pusat kebutuhan masyarakat dan lain sebagainya, atau yang bersifat menguntungkan bagi masyarakat umum seperti pembangunan tanggul sungai, pelebaran jalan, pembangunan fasilitas umum taman kota dan masih banyak lagi. Sejak penyatuan UU No. 5 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria pada tahun 1960, pengaturan hukum Indonesia untuk tanah dibebaskan untuk kepentingan umum, dan semua peraturan terkait telah diberlakukan atau UUPA telah ditetapkan. Saat pengadaan atau membeli tanah untuk kepentingan umum, hukum pertanahan Indonesia dirumuskan dengan mencabut hak atas tanah, pembebasan atau pelepasan hak serta benda-benda yang terdapat diatasnya dan dapat Menyebabkan surplus dan berdampak cukup besar pada stabilitas sosial. Berbagai ketegangan akan muncul didalam Masyarakat karena itu menimbulkan ketidaksinambungan maupun kesepakatan terhadap kepemilikan hak tanah siapa yang akan digunakan untuk proyek tersebut maupun Pengembangan otoritas terhadap pembangunan yang

kompeten oleh pemerintah serta mengambil alih hak atas tanah tersebut. Dan masalah lainnya juga akan muncul dikarenakan status hak yang kabur atau tidak jelas hingga mengenai suatu sub bagian besar kecilnya Kerugian yang akan diberikan kepada suatu kelompok maupun komunitas masyarakat yang terkena dampak akan dampaknya.

Dalam Penyelesaian perselisihan suatu sengketa dapat dilakukan melalui dua proses. Proses penyelesaian tersebut yang pertama yaitu lewat proses pengadilan atau biasa disebut litigasi, lalu proses yang kedua yaitu melalui non-litigasi yang bersifat kooperatif atau kerja sama di luar ranah pengadilan. Proses dari penyelesaian pertama yaitu litigasi yang memiliki hasil akhir suatu persetujuan yang adversial dan terkadang tidak mampu memikirkan kepentingan para pihak yang bersengketa, lambat akan penyelesaiannya, kurang responsive, membutuhkan biaya yang besar dan Menciptakan masalah baru atau permusuhan di antara para pihak yang bersengketa. Sedangkan proses penyelesaian sengketa yang kedua yaitu melalui kooperatif atau kerja sama untuk mencapai kesepakatan bersama di luar pengadilan, sebuah "solusi yang sama-sama menguntungkan" atau biasa disebut win-win solution yang mana tidak menimbulkan kerugian dimasing-masing pihak yang bersengketa. Kesepakatan bersama tersebut dijamin akan kerahasiaannya oleh masing-masing pihak. Dan sangat dihindari keterlambatannya dalam hal kesepakatan tersebut yang diakibatkan karena hall procedural dan administrative, agar tetap terjaga hubungan baik antara para pihak karena telah menyelesaikan masalah tersebut secara komprehensif dalam kebersamaan. Dalam hal penyelesaian sengketa diluar pengadilan

tersebut Konsep tersebut biasa disebut dengan alternatif penyelesaian sengketa (APS) yang dalam menyelesaikan masalah ini banyak digunakan dikalangan masyarakat, pemerintahan maupun badan hukum karena dianggap lebih efisien dan cukup memuaskan untuk kepentingan para pesengketa.

Suatu penyelesaian sengketa non-litigasi diluar ranah pengadilan atau konsep Alternative Dispute Resolution (ADR) disebut juga sebagai Alternative Dispute Resolution (APS), konsep ini telah ditetapkan dalam hukum Indonesia, dan telah diatur dalam “Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa” No. 30 Tahun 1999. Di definisikan dalam UU Alternative Penyelesaian tersebut menjadi suatu sublembaga penyelesaian permasalahan perselisihan melalui prosedut kesepakatan bersama antara pihak –pihak yang berselisih. Di Alternative Penyelesaian perselihan terhadap Sengketa terdapat berbagai upaya dalam menyelesaikan permasalahan-permasalahan tersebut yakni Melalui negosiasi, mediasi, konsultasi atau penilaian ahli. Namun, didalam penulisan peneliti lebih memfokuskan pada upaya penyelesaian Melalui proses mediasi para pihak yang berselisih sengketa.

Secara etimologis, kata mediation berasal dari bahasa latin mediare yang artinya berpusat. Artinya pihak ketiga sebagai mediator dalam memenuhi tanggung jawabnya untuk melakukan mediasi dan penyelesaian sengketa antara dua pihak. Yang dimaksud dengan "perantara" juga berarti bahwa mediator sebagai pihak ketiga harus tetap netral dan tidak dapat berpartisipasi dalam penyelesaian sengketa. Mediator harus mampu membela dan menjaga kepentingan kedua pihak yang berselisih secara setara dan adil guna

meningkatkan kepercayaan masing-masing pihak yang berselisih. Secara etimologis, penafsiran mediasi dari sudut pandang linguistik menekankan adanya jembatan pihak ketiga, yang menjembatani para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan perselisihannya.

Dalam KBBI atau "Kamus Besar Bahasa Indonesia", istilah mediasi mengacu pada proses mengizinkan pihak ketiga bertindak sebagai konsultan untuk menyelesaikan perselisihan. Arti mediasi dalam Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia atau KBBI memuat beberapa unsur penting yaitu mediasi adalah penyelesaian perselisihan atau perselisihan antara dua pihak atau lebih melalui penyelesaian semua pihak yang terlibat dalam perselisihan (termasuk perselisihan eksternal dan pihak penyelesaian perselisihan) bertindak sebagai konsultan dan tidak memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan. Konsep mediasi tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa para pihak yang bisa terlibat didalam suatu proses mediasi yaitu sebagai berikut :³

1. Pihak yang berselisih Sengketa;
2. Mediator

Ad1. 1. Pihak yang berselisih Sengketa

Yang dimaksud Pihak yang berselisih Sengketa yaitu merupakan orang-orang maupun organisasi serta perusahaan dan bahkan dapat berupa suatu Negara yang mempunyai masalah atau sengketa antara pihak satu yang bertentangan terhadap pihak lainnya.

Ad2. Mediator

³ Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis, Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2020, Hlm. 90.

Dari uraian mengenai pengertian mediasi mengenai mediator dalam usaha penyelesaian perselisihan non-litigasi diluar ranah pengadilan yakni mediator adalah pihak ketiga netral diberi kepercayaan oleh pihak yang berselisih sengketa untuk memberikan bantuan maupun menengahi dalam penyelesaian perselisihan sengketa.

Di dalam Ketentuan tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 6 ayat (4) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, dikatakan bahwa dalam ketentuan undang-undang dibagi menjadi dua mediator yaitu :⁴

1. Mediator yang ditunjuk oleh para pesengketa yang berselisih ditunjuk bersama-sama (Undang-Undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa pasal 6 ayat (3))
2. Mediator yang dipilih suatu lembaga arbitrase maupun lembaga APS alternative penyelesaian sengketa yang dipilih oleh para pesengketa yang berselisih (Undang-Undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa pasal 6 ayat (4)).

Hal ini terlihat dari bentuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bertanggung jawab atas penelitian dan penanganan sengketa dan konflik tanah, telah mengesahkan Peraturan Presiden tahun 2006 tentang Administrasi Pertanahan Nasional atau PerPres Nomor 10 dalam struktur organisasi organisasi. Perwakilan evaluasi dan evaluasi yang mapan. Menangani sengketa tanah dan konflik dalam struktur organisasi BPN. Dalam pelaksanaan teknisnya, Administrasi Pertanahan Nasional mengeluarkan “Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan” yang

⁴ Suyud Margono, Op. Cit. Hlm 61-62.

tertuang dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 34 Tahun 2007. Kantor Pertanahan merupakan satu-satunya instansi yang memiliki kewenangan melaksanakan tugas-tugas administrasi di bidang pertanahan melalui Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 85 Tahun 2009 (Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Administrasi Pertanahan Nasional) untuk pengakuan regulasi. Dalam Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 85 Tahun 2009 tentang Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Administrasi Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjalankan tugas pemerintahan di bidang pertanahan negara, daerah dan departemen.⁵

Fungsi Administrasi Pertanahan Nasional terkait dengan Pasal 3 (n) Perpres No. 85 tahun 2009. Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Administrasi Pertanahan Nasional. Fungsi Badan Pertanahan Nasional adalah mengevaluasi dan memproses Isu, sengketa, kasus dan konflik di bidang pertanahan. Badan Pertanahan Nasional merupakan satu-satunya badan yang menangani masalah Pertanahan di Indonesia, Dalam Peraturan Menteri Pertanahan dan Tata Ruang / Direktur Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016, “Penyelesaian Perkara Tanah”, Pasal 2 (1) huruf c disebutkan yang sekarang telah diubah menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa tujuan penyelesaian suatu perkara pertanahan adalah:

⁵ Fingli A. Wowor, “*Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah*”, Lex Privarium, Vol. II/No.2, (April 2014), hal.96

- Menyelesaikan sengketa,
- Konflik, atau
- Kasus sehingga pemilik tanah dapat menguasai, memiliki, menggunakan dan memanfaatkan tanah.

Berdasarkan pemahaman tersebut, maka memang perlu dikembangkan kebiasaan penyelesaian sengketa melalui jalur eksternal pengadilan yaitu (mediasi) agar dapat dikenal luas di kalangan masyarakat terutama dalam hal penyelesaian sengketa tanah, karena memiliki banyak keuntungan. Salah satu tugas dan fungsi utama Kantor Pertanahan dapat mencakup penyelesaian sengketa dengan cara mediasi.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis memiliki ketertarikan untuk membahas dan melaksanakan penelitian. Sehingga, penulis mengusulkan skripsi yakni dengan judul : **PENYELESAIAN SENGKETA TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM MELALUI MEDIASI (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis kemukakan, penulis akan memfokuskan penulisan skripsi ini terfokus pada Proses Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi untuk Kepentingan umum saja, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Untuk Kepentingan Umum Melalui Mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta ?

2. Bagaimanakah Penyelesaian Mediasi yang digunakan Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta dalam menyelesaikan Sengketa di Solo TechnoPark dan Sengketa di Punggawan ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan tersebut, maka tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Tujuan Objektif
 - a. Untuk Mengetahui Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Untuk Kepentingan Umum Melalui Mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta.
 - b. Untuk Mengetahui Bentuk Penyelesaian Mediasi yang digunakan Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta dalam menyelesaikan Sengketa di Solo TechnoPark dan Sengketa di Punggawan.
2. Tujuan Subjektif
 - a. Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum dalam bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
 - b. Untuk memperoleh pengetahuan, pemahaman dan wawasan yang luas dan baik secara teori maupun praktik di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta terutama pada lingkup Hukum Perdata.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini, Penulis mengharapkan dapat memberi manfaat baik dari manfaat teoritis maupun praktis bagi semua pihak dan pembaca, yang diuraikan sebagai berikut :

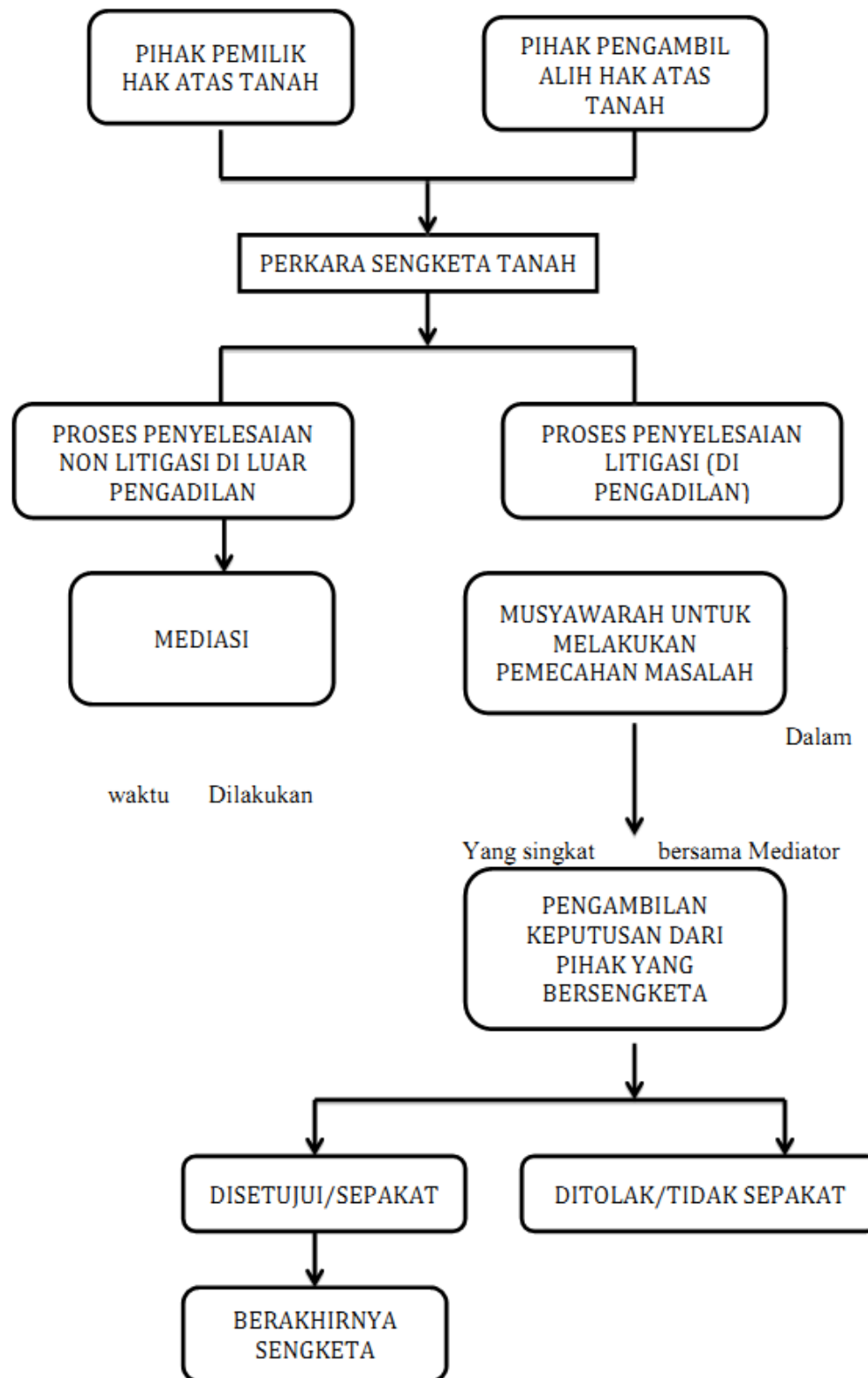
1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat terutama untuk menambah ilmu pengetahuan hukum dan wawasan khususnya Hukum Perdata bagi para pembaca mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah Untuk Kepentingan Umum Melalui Mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta.
- b. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai literature kepustakaan ilmu hukum untuk memperkaya referensi yang dapat dijadikan sebagai pedoman terhadap penelitian yang terkait maupun sejenis di waktu yang akan datang.

2. Manfaat Praktis

- a. Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri dalam menambah wawasan dan memperluas pola pikir yang sistematis dan terstruktur dalam menulis penelitian.
- b. Dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan para pembaca berupa informasi, wawasan, ilmu pengetahuan dan pemahaman mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah Untuk Kepentingan Umum Melalui Mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta dan dapat pula membantu memberikan penjelasan atau gambaran atas suatu permasalahan yang diteliti terhadap penelitian yang sejenis.

E. Kerangka Pemikiran



Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran

Penyelesaian suatu sengketa yaitu diselesaikan secara kooperatif, dan fokus pada Perjanjian atau penyelesaian perselisihan adalah solusi yang saling menguntungkan dan dapat mendorong musyawarah yang mencerminkan kepentingan para pihak yang bersengketa. Mediasi adalah proses penyelesaian perselisihan antar pihak dengan bantuan pihak ketiga (yang disebut (mediator)). Ia adalah mediator yang netral dan tidak memihak, namun ketetapan akhir tetap berada pada pihak yang berselisih itu sendiri untuk mendapatkan sebuah keputusan.⁶

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi memiliki tujuan sebagai berikut:

- a. Kembangkan rencana kesepakatan maju yang dapat diterima dan dapat dikelola oleh pihak yang berselisih,
- b. Persiapkan pihak yang bersengketa untuk menerima konsekuensinya menurut keputusan yang disetujui, dan
- c. Dengan membantu pihak yang berselisih mencapai resolusi konsensus, mengurangi masalah konflik dan efek negatif lainnya.⁷

Proses Mediasi di luar pengadilan tidak diatur oleh undang-undang, dan undang-undang terbatas pada penggunaan mediasi, tetapi tidak terbatas pada proses pengelolaan mediasi. Oleh karena itu, proses mediasi didasarkan pada praktik mediasi dan pengalaman penelitian ahli. Tidak ada aturan hukum untuk prosedur mediasi, yang merupakan keuntungan dan kerugian dari

⁶ I Made Widnyana, 2009, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, Jakarta : PT. Fakahati Aneska, hal. 111

⁷ Absori dkk, "Model Penyelesaian Sengketa Lingkungan Melalui Lembaga Alternatif", *Mimbar Hukum*, Volume 20, Nomor 2, (Juni 2008), hal. 373

prosedur mediasi itu sendiri.⁸ Umumnya proses mediasi tidak tunduk pada regulasi, sehingga proses mediasi cenderung umum dan illegal namun tetap pada ketentuan yang telah berlaku.

Adapun yang merupakan kewajiban dan tanggung jawab mediasi dapat dibagi menjadi (empat) tahap, yaitu :

Tahap 1 atau Pertama : Buat forum Pada tahap ini, mediator harus melakukan hal berikut:

- a. Pertemuan bersama
- b. Pidato pembuka dari mediator dan hal ini yang harus dilakukan oleh mediator adalah:

- Mendidik semua pihak
- Tentukan aturan dasar permainan
- Bangun hubungan dan kepercayaan

- c. Pernyataan para pihak dalam hal ini diselesaikan oleh mediator sebagai berikut:

- Dengarkan pendapat Anda (dengarkan)
- Menyampaikan dan mengklarifikasi informasi
- Interaksi

Tahap 2 : Mengumpulkan dan berbagi informasi

Pada tahap ini, mediator harus melakukan hal berikut :

- a. Kembangkan lebih banyak informasi
- b. Dapatkan pemahaman yang lebih dalam tentang keinginan para pihak
- c. Membantu kedua belah pihak menemukan minat mereka sendiri

⁸ Takdir Rahmadi, Op., Cit., hal. 100

- d. Mendidik semua pihak bagaimana melakukan tawar-menawar untuk menyelesaikan masalah

Tahap Ketiga : Selesaikan Masalah

Pada tahap ini, mediator harus melakukan hal berikut:

- a. Tetapkan agenda
- b. Kegiatan pemecahan masalah
- c. Mempromosikan kerjasama
- d. Identifikasi dan klarifikasi masalah
- e. Kembangkan alternatif
- f. Opsi pengenalan
- g. Membantu para pihak membuat rekomendasi untuk mengevaluasi dan memprioritaskan kepentingan mereka

Tahap Keempat : Menetapkan Keputusan

Pada tahap ini, mediator harus melakukan hal berikut:

- a. Pertemuan-pertemuan kelompok
- b. Lokalkan solusi masalah dan evaluasi solusi masalah
- c. Bantu kedua belah pihak meminimalkan perbedaan
- d. Konfirmasikan dan klarifikasi informasi kontak
- e. Membantu kedua belah pihak untuk membandingkan proposal pemecahan masalah dengan alternatif di luar kontrak
- f. Mendorong semua pihak untuk menghasilkan dan menerima solusi atas masalah
- g. Berusaha keras untuk menjadi win-win solution tanpa formula pemecahan masalah yang tidak tahu malu

- h. Bantu semua pihak memilih
- i. Bantu para pihak menarik kontraknya.⁹

Sehingga, berakhirnya Mediasi apabila terdapat suatu ketetapan putusan atau hasil yang telah diraih semua pihak pada saat musyawarah dilakukan oleh yang bersengketa tentang masalah perselisihan sengketa mereka. Dan satu pihaknya maupun semua pihak yang berselisih sudah menyetujui atas kesepakatan tersebut dan tidak melanjutkan permasalahan sengketa tersebut.

F. Metode Penelitian

Di dalam metode penelitian memiliki peran dan fungsi yang sangat penting dalam kegiatan-kegiatan penelitian dan penyusunan tugas akhir maupun skripsi. Dengan adanya metode penelitian akan terlihat jelas bagaimana suatu penelitian itu akan dilakukan.¹⁰ Metodologi penelitian adalah kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistem, dan gagasan tertentu, serta bertujuan untuk mempelajari satu atau dua peristiwa hukum dengan menganalisis bukti-bukti yang diperoleh dari suatu masalah.¹¹ Metode penelitian yang digunakan penulis di dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

⁹ Sudiarto, 2015, *Negosiasi Mediasi & Arbitrase Penyelesaian Sengketa Alternatif di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta. Hlm. 46

¹⁰ Suratman, H. Philips Dahlia, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung : Alfabeta, hal. 106

¹¹ Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum: Universitas Muhammadiyah Surakarta. Hlm 3.

1. Metode Pendekatan

Di dalam penelitian ini menggunakan suatu metode pendekatan yaitu metode pendekatan yuridis empiris yaitu dengan cara memecahkan masalah penelitian dengan cara meneliti data sekunder terlebih dahulu yang kemudian melakukan penelitian terhadap data primer yang akan diperoleh dari lapangan.

2. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang akan digunakan berdasarkan pada rumusan masalah adalah jenis penelitian Non Doktrinal atau Sosiologis. Penelitian ini akan menggambarkan dan menjelaskan tentang proses maupun hasil dari proses penyelesaian perkara melalui mediasi berdasarkan fakta maupun penerapan praktek sebagaimana adanya, dan mencoba untuk menilai keberhasilan proses yang dilaksanakan tersebut berdasarkan data yang diperoleh. Dalam penelitian ini penulis akan menjelaskan bagaimana menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi Badan Pertanahan dan bentuk penyelesaian sengketa tanah yang digunakan seperti apa yang dilakukan melalui mediasi di Kantor Badan Pertanahan Kota Surakarta.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi dari penelitian ini akan dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Kota Surakarta atau BPN Surakarta sesuai dengan penyusunan penelitian oleh penulis untuk memperoleh data.

4. Bentuk dan Jenis Data

a. Data Primer

Data primer merupakan data asli yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui penelitian melalui wawancara dengan pihak terkait. Dalam penelitian ini yaitu Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan dan salah satu staff Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan yang bertugas di Kantor Pertanahan Kota Surakarta atau BPN Surakarta.

b. Data Sekunder

Data sekunder yang digunakan meliputi :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan–bahan hukum primer adalah sumber hukum yang berlakunya bersifat sah dan mengikat, antara lain :

- a) Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.
- b) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- c) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan (Petunjuk Teknis Nomor : 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan).
- d) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis

Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan (Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi).

- e) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- g) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum tidak mengikat atau bahan hukum yang memberikan interpretasi terhadap bahan hukum primer atau utama. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder meliputi jurnal atau karya ilmiah, karya ahli, dan berbagai bentuk kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah :

a. Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan cara mencari, menginterventarisas, mempelajari dan memahami peraturan-peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin yang disampaikan para ahli dan dari data

sekunder lainnya yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi.

b. Wawancara

Wawancara merupakan sesi tanya jawab dengan cara bertatap muka antara penulis dengan informan atau responden dalam penelitian ini yaitu Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan yang bertugas di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan staff organisasi Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan yang bertugas di Kantor Pertanahan Kota Surakarta atau BPN Surakarta. Wawancara ini digunakan untuk mengetahui hal-hal dari narasumber secara lebih mendalam (in depth interview) tentang pelaksanaan penelitian. Peneliti melakukan wawancara-wawancara mendalam dengan menggunakan daftar pertanyaan semi terstruktur yang akan diambil dari rekaman wawancara dan menuliskan apa yang didengarkan dan dipahami dan menyalin komentar-komentar yang relevan.

6. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis kualitatif. Analisis Kualitatif sendiri memainkan peran penunjang bagi cara kerja analisis, analisis kualitatif terjadi pada tahap awal dalam proses penelitian selama proses pengembangan instrument-instrumen untuk pengumpulan data. Bisa diketahui dengan cara data yang telah didapat atau diperoleh lalu dikumpulkan menjadi satu sub bagian tertentu kemudian dianalisis. Setelahnya data tersebut juga dapat digunakan sebagai referensi untuk

membantu Anda memahami dan memperoleh pengetahuan pemecahan masalah yang mendalam dan komprehensif dan mendapatkan jawaban-jawaban sehingga bisa digunakan untuk membuat kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penulisan dalam penelitian serta untuk memahami hasil penelitian dalam skripsi ini, maka diperlukan susunan maupun sistematika penulisan di dalam penelitian yaitu sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Sengketa Hukum Atas Tanah
 - 1) Pengertian Sengketa Hukum Atas Tanah pada Umumnya
 - 2) Faktor Timbulnya Sengketa Hukum Atas Tanah
- B. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
 - 1) Pengertian Umum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
- C. Mediasi
 - 1) Pengertian Mediasi pada Umumnya

2) Unsur-Unsur dan Manfaat beserta Kelemahan di dalam Mediasi

3) Proses Mediasi pada Umumnya

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Untuk Kepentingan Umum Melalui Mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta.
2. Penyelesaian Mediasi seperti apa yang digunakan Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta dalam menyelesaikan Perkara di Solo TechnoPark dan Sengketa di Punggawan.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN