# BAB IV

# ANALISIS

## A. Efektifitas Peran Badan Pertanahan Nasional sebagai Mediator dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah di Kota Bandung.

### 1. Dasar Hukum dan Landasan Penyelesaian Sengketa atas Tanah

Sengketa tanah yang selalu menjadi permasalahan besar dan penting pada Negara berkembang, terutama di Indonesia yang dikenal dengan wilayahnya yang luas dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hal tersebut bukan suatu hal yang mustahil, terbuka kemungkinan timbulnya perselisihan atau sengketa tanah tanah baik materiil maupun secara formal.

Tanah merupakan suatu kebutuhan dan wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sehingga perlu diatur dan di kelola secara nasional maka untuk menjaga kehidupan berbangsa, untuk kehidupan bernegara yang aman.maka perlu Pengelolaan tanah yang baik dalam hal ini termasuk juga untuk menyelesaikan masalah, sengketa, dan konflik pertanahan yang timbul.

Berdasarkan maksud dan tujuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam rangka kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19, 23, 32, dan 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang telah diatur oleh Pemerintah yang menyelenggarakan Pendaftaran Tanah yang bersifat *Rechts Cadaster*

dengan asas bahwa terhadap bidang tanah perlu suatu penguasaan secara Fisik maupun secara Yuridis untuk orang tersebut berhak atas tanahnya.

Ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mengenai hak menguasai Negara atas Tanah telah menentukan kewenangan Negara untuk :

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan bumi, air dan ruang angkasa.
c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kewenangan tersebut yang telah diatur secara tegas, akan tetapi masyarakat yang sulit untuk diatur maka sering terjadi konflik dan sengketa yang sering terjadi di negeri ini, maka untuk memberikan sesuatu hak atas tanah adalah kewenangan Pemerintah yang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan hal tersebut maka kewenang pemberian hak tersebut dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, sehingga setiap perselisihan maupun persengketaan hak atas tanah merupakan pula sebagian dari tugas pemerintah di dalam fungsi administrasi.[34]

Bidang pertanahan, belum ada suatu peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit memberikan dasar hukum penerapan alternatif

[34] Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Jakarta, 1991, Hlm. 14

penyelesaian sengketa. Hal ini tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak menumbuhkembangkan lembaga alternatif penyelesaian sengketa di bidang pertanahan berdasarkan dua alasan, yakni pertama, didalam setiap sengketa perdata yang diajukan di Pengadilan Negeri, hakim selalu mengusulkan untuk penyelesaian secara damai oleh para pihak, sesuai dengan Pasal 130 HIR ayat (2). Kedua, secara eksplisit cara penyelesaian masalah berkenaan dengan bentuk dan dasarnya ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah diupayakan melalui musyawarah.

Tahun 1999, pemerintah mengeluarkan Peraturan Mentri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Pertanahan, guna menangani dan menyelesaikan sengketa tanah yang muncul, agar penanganannya dapat dilaksanakan secara terkoordinasi antar unit kerja di lingkungan Badan Pertanahan Nasional dan instansi lain.

Penyelesaian sengketa melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa, dengan berjalannya waktu secara implisit dimuat dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Struktur organisasi Badan Pertanahan Nasional dibentuk satu kedeputian yakni:

Pasal 21 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional:

> “Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan sengketa dan Konflik Pertanahan sebagai unsur pelaksana sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan.”

Pasal 22 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

"Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan sengketa dan Konflik Pertanahan mempunyai tugas merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan."

Pasal 23 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

"Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan menyelenggarakan fungsi :

a. Perumusan kebijakan teknis di bidang pengkajian dan penanganansengketa dan konflik pertanahan;
b. Pengkajian dan pemetaan secara sistematis berbagai masalah, sengketa,dan konflik pertanahan;
c. Penanganan masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum;
d. Penanganan perkara pertanahan;
e. Pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa dan konflikpertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya;
f. Pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan yang berkaitan denganpertanahan;
g. Penyiapan pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang,dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturanperundang-undangan yang berlaku."

Pembentukan kedeputian tersebut menyiratkan dua hal. Pertama bahwa penyelesaian berbagai konflik dan sengketa pertanahan itu sudah merupakan hal yang mendesak sehingga diupayakan membentuk kedeputian untuk penanganannya. Kedua, terdapat keyakinan bahwa tidak semua sengketa harus diselesikan melalui pengadilan.[35]

Badan Pertanahan Nasional selain itu pula telah menerbitkan Petunjuk Teknis Penanganan masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala Badan

[35] Maria SW Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*, cet. 2, Kompas, Jakarta, 2008, Hlm.7

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007,[36] yang mengatur mengenai Mekanisme Pelaksanaan Mediasi, sebagai pedoman bagi mediator yang ditunjuk oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam menangani proses mediasi. Petunjuk teknis ini bertujuan agar terdapat keseragaman, kesatuan pemahaman dan ataupun standarisasi bagi mediator yang ditunjuk dalam proses mediasi.

Penyelesaian sengketa hukum yang merupakan sebagian dari tugas-tugas yang harus dipikul Badan Pertanahan Nasional, kedeputian bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dan bukan hanya sekedar kewajiban melainkan sudah merupakan kebutuhan teknis bagi aparatnya yang memerlukan penanganan secara sungguh-sungguh melalui cara-cara, prosedur dan pola yang konsisten.

**2. Asas-asas dalam Penyelesaian Sengketa**

Asas-asas yang harus diperhatikan dalam menyelesaikan sengketa tanah khususnya adalah asa penguasaan dan pemilikan tanah. Asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan dan pemilikan tanah dan perlindungan yang diberikan oleh Hukum Tanah Nasional Indonesia kepada para pemegang hak atas tanah, sebagai hukumnya suatu “negara yang

[36] *Ibid*

berdasarkan atas hukum", seperti yang ditegaskan dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945 adalah:[37]

a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional Indonesia;
b. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya, tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana;
c. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, dilindungi oleh Hukum terhadap gangguan oleh siapapun, baik oleh sesame anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa atau pemerintah sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya.
d. Bahwa oleh Hukum disediakan berbagai sarana hukum menanggulangi gangguan hukum yang ada:
    1) Gangguan oleh sesama anggota masyarakat : gugatan perdata melalui Pengadilan Umum atau meminta perlindungan Bupati / Walikotamadya.
    2) Gangguan oleh penguasa : gugatan melalui Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara.
e. Bahwa dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seseorang, haruslah melalui

[37] Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, LPHI, Jakarta, 2005, Hlm. 377-378

musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama. Baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya;

f. Bahwa sehubungan dengan apa yang tersebut diatas, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan/atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya;
g. Bahwa dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum, yang tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, dapat dilakukan pengambilannya secara paksa. Tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya;
h. Bahwa dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pihak yang mempunyai tanah berhak memperoleh imbalan atau ganti kerugian;
i. Bahwa bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut haruslah sedemikian rupa hingga bekas yang mempunyai tanah tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun pada tingkat ekonominya.

### 3. Tahapan Mediasi

Berdasarkan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi dijelaskan bahwa mekanisme mediasi adalah sebagai berikut:

#### a. Tahap Pra Mediasi

1) Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak
    a) Mengetahui pokok masalah dan duduk masalah.
    b) Apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau tidak.
    c) Pembentukan tim penanganan sengketa tentative, tidak keharusan, ada kalanya pejabat structural yang berwenang dapat langsung menyelenggarakan mediasi.
    d) Penyiapan bahan, selain persiapan prosedur disiapkan bahan-bahan yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, resume telaahan. Agar mediator sudah menguasai substansi masalah, meluruskan persoalan, saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan cenderung melanggar peraturan di bidang pertanahan, misalnya melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan, kepentingan ahli waris

lain, melanggar hakekat pemberi haknya (berkaitan dengan tanah retribusi)

e) Menentukan waktu dan tempat mediasi.

Tahap ini, pihak Badan Pertanahan Nasional baik di tingkat kabupaten, kotamadya ataupun provinsi, memperoleh pengaduan dari masyarakat mengenai adanya suatu sengketa yang terjadi. Berdasarkan pengaduan atau pemohon penyelesaian sengketa yang diterima, pihak Badan Pertanahan Nasional menganalisa masalah yang diajukan, melihat kemungkianan apakah terhadap permasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan proses mediasi.

Sengketa yang terjadi diduga dapat diselesaikan dengan mediasi, maka pihak Badan Pertanahan Nasional membentuk suatu tim penanganan sengketa secara tentatif. Hal ini tidak selalu wajib dilakukan, jika keadaan memungkinkan, maka pejabat struktural di lingkungan Badan Pertanahan Nasional tersebut dapat menyelenggarakan prosedur mediasi.

Tim atau pejabat struktural yang ditunjuk kemudian menyiapkan bahan dan prosedur untuk melaksanakan proses mediasi sesuai dengan keadaan sengketa, sehingga mediator dalam melaksanakan tugasnya dapat menguasai substansi masalah, serta meluruskan persoalan, memberikan saran, bahkan mengingatkan para pihak yang bersengketa jika kesepakatan yang dikehendaki para pihak

cenderung melanggar peraturan pertanahan yang ada. Mediator harus bersifat netral dan kooperatif terhadap kedua belah pihak.

2) Undangan :

a) Disampaikan kepada para pihak yang berkepentingan, instansi terkait (apabila dipandang perlu) untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud, dan diminta untuk membawa serta data atau informasi yang diperlukan.

b) Penataan struktur pertemuan dengan posisi tempat duduk huruf U seat atau lingkaran. Bertujuan untuk memberikan suasana yang hangat dan kekeluargaan sehingga dalam proses mediasi, para pihak merasa dihargai, dan bersikap terbuka dalam mengemukakan dan menyelesaikan sengketa yang ada.

**b. Tahap Mediasi**

1) Kegiatan Mediasi

Tahap ini sudah memasuki tahap mediasi, dimana para pihak dan mediator menjalankan fungsinya sebagai mediator yang memfasilitasi para pihak untuk bernegosiasi untuk menyelesaikan sengketa diantara para pihak.

Tahap ini, mediator berfungsi :

a) Mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak)

b) Mencairkan suasana diantara kedua belah pihak yang bersengketa, suasana akrab, tidak kaku.

c) Penjelasan peran mediator

1. Sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (berkedudukan netral)
2. Kehendak para pihak tidak dibatasi
3. Kedudukan para pihak dan kedudukan mediator harus netral
4. Kunci dari sesi ini adalah penegasan mengenai kesediaan para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator Badan Pertanahan Nasional

d) Klasifikasi para pihak

1. Para pihak mengetahui kedudukannya
2. Dikondisikan tidak ada rasa apriori pada salah satu pihak atau kedua belah pihak dengan objektivitas penyelesaian sengketa, kedudukan, hak, dan kewajiban sama.
3. Masing-masing berhak memberikan dan memperoleh informasi atau data yang disampaikan lawan.
4. Para pihak dapat menambah atau meminta klarifikasi dari lawan dan wajib menghormati pihak lainnya.
5. Pengaturan pelaksanaan mediasi

2) Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda Musyawarah

3) Identifikasi kepentingan

4) Generalisasi opsi-opsi para pihak

Tahap ini para pihak mengemukakan keinginannya, kemudian dilakukan generalisasi alternatif yang mengakomodasi keinginan para pihak tersebut. Tahap ini dapat berjalan lancer ataupun sangat sulit. Para pihak dapat bertahan dengan keinginannya masing-masing dan tidak mau bernegosiasi. Peran mediator sangat dibutuhkan untuk memperingatkan para pihak mengenai tujuan dari dilaksanakannya mediasi. Mediator dengan pengetahuannya sebagai pegawai Kantor Pertanahan, juga dapat memberi saran atau masukan mengenai opsi-opsi yang dipilih oleh para pihak agar tidak melanggar peraturan di bidang Pertanahan.

5) Penentuan opsi yang dipilih

a) Ada daftar opsi yang dipilih
b) Pengkajian opsi-opsi tersebut oleh masing-masingpihak
c) Menentukan menerima atau menolak opsi tersebut
d) Menentukan keputusan menghitung untung rugi bagi masing-masing pihak
e) Para pihak dapat konsultasi pada pihak ketiga misalnya : pengacara, para ahli mengenai opsi-opsi tersebut
f) Kemampuan mediator akan diuji dalam sesi ini

Tahap ini masing-masing pihak yang telah mengemukakan keinginan-keinginan para pihak dan menawarkan keinginan dari pihak yang satu kepada pihak lain, membuat beberapa opsi penyelesaian

masalah berdasarkan keinginan kedua belah pihak. Mediator dalam hal ini harus bersikap netral dan tidak memihak, dan menekankan kepada para pihak bahwa mediasi ini bertujuan untuk menyelesaikan sengketa dengan cepat dan dengan tujuan *win-win solution*.

6) Negosiasi akhir

Tahap ini merupakan tahap akhir dalam menegaskan keinginan dari masing-masing pihak, mediator memastikan bahwa para pihak benar-benar menginginkan apa yang disepakati untuk menyelesaikan sengketa tanah ini, sehingga pada pelaksanaannya nati para pihak melaksanakannya dengan sukarela.

7) Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa
   a) Dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau *agreement* atau perjanjian
   b) Kesepakatan tersebut secara substansi mediasi telah selesai sementara tindak lanjut pelaksanaannya menjadi kewenangan pejabat Tata Usaha Negara.
   c) Setiap kegiatan mediasi hendaknya dituangkan dalam berita acara mediasi
   d) Hasil mediasi dilaporkan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindak lanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku
   e) Formalisasi kesepakatan secara tertulis dengan menggunakan format perjanjian

f) Dalam setiap mediasi perlu dibuat laporan hasil mediasi yang berlangsung.

Agar mempunya kekuatan mengikat berita acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

**c. Tahap Pasca Mediasi**

Perjanjian penyelesaian sengketa yang telah ditandatangani oleh para pihak dan mediator ini kemudian dijadikan dasar untuk melakukan legalisasi asset ataupun pelayanan pertanahan lainnya oleh pihak yang bersangkutan di Kantor Pertanahan setempat sehingga para pihak yang berhak atas bidang tanah yang disengketakan akan memperoleh haknya dan kepemilikan pihak tersebut didukung dengan dibuatnya sertifikat.[38] Proses legalisasi asset ataupun pelayanan pertahanan lainnya dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan setempat berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan, yang kemudian akan ditindaklanjuti oleh pihak yang berkepentingan, yang kemudian akan ditindaklanjuti oleh pihak Badan Pertanahan Nasional sebagaimana pelayanan pertanahan yang dilakukan seperti biasa.

Petunjuk teknis Nomor 5/JUKNIS/D.V/2007 tidak diatur mengenai pendaftaran perjanjian mediasi tersebut ke Pengadilan Negeri setempat sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Mediasi

[38] Hasil wawancara dari Kepala Sub. Seksi Sengketa bernama Eddy Sofyan, hari Kamis tanggal 7 November 2013 pkl. 11.10 WIB.

sengketa tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, setiap kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Penyelesaian Sengketa (Perdamaian), dapat segera ditindaklanjuti oleh para pihak dengan mengajukan permohonan pelayanan pertanahan ke kantor Pertanahan setempat.

Para pihak yang bersengketa menyelesaikan sengketa tanah diantara mereka di luar pengadilan dan sama sekali tidak berhubungan dengan Pengadilan, dan tetap akan memperoleh apa yang menjadi hak masing-masing pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Legalisasi asset para pihak oleh Kantor Pertanahan setempat, maka para pihak akan memiliki sertifikat atas asset para pihak, dan mempunyai alat bukti yang kuat yang dapat dipertahankan terhadap pihak lain selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

## B. Faktor yang Mendorong dan Menghambat Peran Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah di Kota Bandung.

### 1. Faktor Pendorong

Faktor pendorong efektifitas mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah adalah adanya itikad baik dari para pihak. Mediator membantu para pihak agar keluar dari persengketaannya, para pihak juga harus mempunyai itikad baik dengan kesungguhan hati mengupayakan perdamaian dengan

tidak bermaksud untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar.[39] Menyelesaikan sengketa para pihak dengan perdamaian, para pihak mau menerima saran atau anjuran dari mediator karena saran atau anjuran itu bertujuan untuk mendamaikan para pihak sehingga mencapai kata sepakat, faktor lain juga adalah mediator yang bersifat netral dan tidak memihak kepada salah satu pihak dan keberhasilan mediasi juga tidak terlepas dari pengetahuan yang luas tentang hukum pertanahan yang dimiliki oleh mediator serta keterampilan dalam mediasi. Faktor-faktor tersebutlah yang mendorong efektifitas mediasi sebagai penyelesaian sengketa tanah.

**2. Faktor Penghambat**

Faktor Penghambat mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah adalah para pihak yang masih emosi, kuasa hukum yang menghambat proses mediasi karena ada beberapa kuasa hukum yang lebih memilih memenangkan perkara dipengadilan. Ketidak hadiran salah satu pihak dalam proses mediasi sengketa tanah juga dapat menjadi penghambat proses mediasi sehingga penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi menjadi tidak efektif.

[39] I Made Sukadana, *Mediasi Peradilan Mediasi Dalam sistem Peradilan Perdata Indonesia Dalam Rangka Mewujudkan Proses Peradilan Yang Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2012, Hlm.192

## C. Analisis Kasus Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung Nomor: 11/13.32.73/SKP/VII/2013.

**Pokok Permasalahan Perkara:**

**1. Obyek Permasalahan**

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 952/Kelurahan Dago, sertifikat terbit tanggal 28-05-1988, Surat Ukur tanggal 22-02-2007 Nomor 02380/2007 luas 250 M², terakhir tertulis atas nama Nyonya Dellian Sjamsudin, terletak di Jalan Dago, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung.

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 3452/Kelurahan Dago, sertifikat terbit tanggal 04-12-2000, Surat Ukur tanggal 11-09-2000 Nomor 937/Dago/2000 luas 47 M², terakhir tertulis atas nama Alex Wardianto, terletak di Rt. 007 Rw. 008 Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung.

**2. Para Pihak:**

a. Pihak Pengadu : Sdr. Alex Wardianto

b. Pihak Lawan/terkait : Sdri. Nyonya Dellian Sjamsudin
Sdri. Nyonya Claudia, dan
Hj. Syamsinar Insan

**3. Pelaksanaan Gelar Perkara atau Mediasi**

a. Pembukaan Gelar

Substansi sambutan

1) Pokok Masalah

a) Menindaklanjuti Surat dari Alex Wardianto perihal Permohonan Klarifikasi atas Surat Hak Milik Nomor 3452/2000 Kelurahan Dago Kecamatan Coblong, yang pada intinya memohon klarifikasi kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung atas batas-batas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3452/Kelurahan Dago atas nama Alex Wardianto sehubungan terhadap sebagian tanah tersebut diklaim oleh pemilik rumah yang bersebelahan dengan tanahnya.

b) Terdapat Nota Dinas dari Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan Nomor 210.1/214/2013, yang intinya menyatakan bahwa berdasarkan ploting pada Peta Pendaftaran Digital bidang tanah Surat Hak Milik Nomor 3452/Dago tumpang tindih (*overlap*) dengan Surat Hak Milik Nomor 952/Klurahan Dago.

c) Terdapat permohonan Tukar-Menukar dari Sdr. Ny, Claudia (putri Ny. Dellian Sjamsudin) antara Sertifikat Hak Milik Nomor 952/Kelurahan Dago dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5636/Kelurahan Dago, namun terhadap permohonan tersebut Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung belum dapat melaksanakannya sehubungan Sertifikat Hak Milik Nomor

952/Kelurahan Dago atas nama Nyonya Dellian Sjamsudin diduga sebagian tumpang tindih (overlap) dengan Surat Hak Milik Nomor 3452/Kelurahan Dago atas nama Alex Wardianto ± 8 M².

2) Tujuan Gelar

Menghimpun data-data keberatan dan penjelasan dari para pihak untuk diadakan pengkajian sebagai dasar untuk mengambil langkah keputusan lebih lanjut.

b. Paparan Perkara

Subtansi Paparan

1) Status Tanah

Berdasarkan data administrasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dijelaskan bahwa status tanah yang dipermasalahkan adalah:

a) Sertifikat Hak Milik Nomor 952/Kelurahan Dago, sertifikat terbit tanggal 28-05-1988, Surat Ukur tanggal 22-02-2007 Nomor 02380/2007 luas 250 M², terakhir tertulis atas nama Nyonya Dellian Sjamsudin, terletak di Jalan Dago, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung

b) Sertifikat Hak Milik Nomor 3452/Kelurahan Dago, sertifikat terbit tanggal 04-12-2000, Surat Ukur tanggal 11-09-2000 luas 47 M², terakhir tertulis atas nama Alex Wardianto, terletak di Rt. 007 Rw 008 Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung.

2) Riwayat Tanah:

a) Sertipfkat Hak Milik Nomor 952/Kelurahan Dago:

1. Tanah tersebut semula berasal dari Tanah Negara bekas *Eigendom* Nomor 3568 seb. Berdasarkan Surat Direktur Jenderal Agraria dan Transmigrasi tanggal 27-09-1966 Nomor Peta 7/D/416/66 yang kemudian dikonversi dan diterbitkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 290/Ketjamatan Tjoblong, sertifikat terbit tanggal 19-10-1971, tertulis atas nama Hamid. Surat Ukur tanggal 3-06-1971 Nomor 257/1971 luas 250 M², terletak di Jalan Dago Kecamatan Tjoblong Wilayah Tjibeunying, Kotamadya Bandung, yang berakhir haknya pada tahun 1986.
2. Berdasarkan Akta Djual Beli tanggal 23-05-1972 Nomor 307/1972 yang dibuat oleh dan dihadapan Astradipura selaku Pejabat Pembuat akta Tanah di Kotamadya Bandung, tanah tersebut dijual dan dibaliknamakan kepada Siti Ratni Amidana, dicatat peralihannya tanggal 10-10-1972.
3. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 24-03-1984 Nomor 25/1984 yang dibuat oleh dan dihadapan Komar Anda Sasmita selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah di Kotamadya Bandung, tanah tersebut dijual dan dibaliknamakan kepada Tjahjady (dh. Toa Hong Bie), dicatat peralihannya tanggal 21-05-1984.

4. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 09-05-1972 Nomor 307/1985 yang dibuat oleh dan dihadapan R. Sabar Partakoesoema, SH. Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Bandung, Kecamatan Buah Batu, Soreang, dan Banjaran Kabupaten Bandung, tanah tersebut dijual dan dibaliknamakan kepada Ny. Nizwar Kasim, dicatat peralihannya tanggal 02-07-1985.
5. Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal 12-11-1986 Nomor 593.21/SK.480/Ditag/1986, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 290/Ketjamatan Tjoblong dihapuskan karena ditingkatkan haknya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 952/Kelurahan Dago, sertifikat terbit tanggal 28-05-1988, Surat Ukur tanggal 23-02-1988 Nomor 54/1988 luas 250 $M^2$, tertulis atas nama Nyonya Nizwar Kasim, terletak di Jalan Dago Kelurahan Dago, kecamatan Coblong, Kota Bandung.
6. Berdasarkan Surat Keterangan akhli Waris Para ahli Waris tanggal 15-07-2000 diketahui oleh Lurah Cempaka Putih Timur tanggal 17-07-2000 Nomor 51/1.755-0 dan dikuatkan oleh Camat Cempaka Putih Ny. HJ. Nizwar , 140/1-711-1, tanah tersebut diwariskan kepada Ny HJ NizwarSamsuwarni Sjamsudin, Dellian Sjamsudin, Andi Mulia, dan Deddy Sjahrul, peralihan dicatat tanggal 25-08-2004.

7. Berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 26-07-2004 nomor 2014 dan yang dibuat oleh dan dihadapan Nuryasid, Abdul Jalal, S.H.selaku Pejabat Pembuat akta tanah, tanah tersebut dibaliknamakan kepada Nyonya Bellian Sjamsudin, dicatat peralihannya tanggal 2508-2004.
8. Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 215/2004 tanggal 26-07-2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nuryasin abdul Djalal, S.H., tanah tersebut dijaminkan pada Perseroan Terbatas PT. Bank Mandiri (Persero) berkedudukan di Jakarta, dengan sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 5638/2004, dicatat pendaftarannya tanggal 01-09-2004.
9. Berdasarkan Surat Roya Nomor CLP.BDG/LDD/0203/2006 tanggal 21-01-2007 dari PT. Bank Mandiri (Persero) Consumer Loans Processing Center, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5638/2004 dihapus.
10. Diterbitkannya Sertifikat karena penggantian blanko lama menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 952/Kelurahan Dago atas nama Ny. Dellian Sjamsudin Nomor Seri Blanko BA 737 272.
11. Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2007 tanggal 02-07-2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Binekas, S.H., tanah tersebut dijaminkan pada Perseroan Terbatas PT. Bank Mega Tbk.

Berkedudukan di Jakarta, dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 2146/2007, dicatat pendaftarannya tanggal 27-03-2007.

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 3452/Kelurahan Dago.

1. Tanah tersebut semula berasal dari Tanah Negara bekas *Eigendom Nomor 3568 Seb*. Berdasarkan surat Keputusan tanggal 30-11-2000 Nomor 520.1/447/HM/ AJD/ KP/2000 dikonversi dan diterbitkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 02452/Kelurahan Dago, sertifikat terbit tanggal 04-12-2000 tertulis atas nama Rusyadi, Surat Ukur tanggal 11-09-2000 Nomor 937/Dago/2000 luas 47 M², terletak di Rt. 007 Rw. 008 Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung.
2. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 04-12-2008 Nomor 594/2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Erny Kencanawati, S.H, MH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah di Kotamadya Bandung, tanah tersebut dijual dan dibaliknamakan kepada Alex Wardianto, dicatat peralihannya tanggal 26-02-2009.