

Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi

Maryam Abdullah¹, Titin Samsudin²

¹Mahasiswa Program Magister Prodi Hukum Keluarga Pascasarjana IAIN Sultan Amai Gorontalo

²Pascasarjana IAIN Sultan Amai Gorontalo,

E-mail: ¹Abdullahmaryam452@gmail.com, ²titin.samsudin@iaingorontalo.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji dan menjawab mengenai tata cara atau prosedur dan model mediasi penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode non doktrinal dengan menggunakan analisis kualitatif yaitu data yang telah diperoleh dikumpulkan kemudian dianalisis yang akan dijadikan rujukan dalam memecahkan masalah. Tanah sebagai sumber daya alam yang sangat berguna bagi kelangsungan hidup manusia di Indonesia masih jumlahnya tidak bertambah atau tetap namun penggunaannya yang bertambah dan membuat nilai harga tanah juga ikut naik sehingga seringkali menimbulkan konflik. Oleh karena itu diperlukan penyelesaian secara tuntas salah satunya melalui mediasi yang putusannya tidak ada pihak yang kalah ataupun menang atau biasa disebut penyelesaian secara win – win solution sehingga tercipta keadilan diantara para pihak. Dari hasil penelitian dan pembahasan diperoleh kesimpulan bahwa prosedur atau tata cara mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan sengketa tanah dimulai dengan pemanggilan para pihak secara terpisah, kemudian dilakukan pemeriksaan lapangan untuk memperoleh kebenaran data, selanjutnya para pihak dipertemukan untuk mencari jalan keluar dari sengketa tanah tersebut. Prosedur mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan tidak bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 6 sampai dengan Pasal 42. Sidang mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan terdiri dari 3 (tiga) kali sidang dengan pendekatan persuasif dimana para pihak dipanggil secara terpisah terlebih dahulu kemudian dipanggil bersama dalam sidang terakhir untuk menyelesaikan permasalahan. Mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan merupakan penyelesaian sengketa secara non litigasi dengan pendekatan persuasif yang berdasarkan pada prinsip keadilan.

Kata Kunci: *Sengketa Tanah, Win – Win Solution, Mediasi.*

A. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Begitu pentingnya kedudukan tanah bagi manusia tidak jarang menyebabkan terjadinya permasalahan pertanahan.¹

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria dalam Pasal 1 ayat (4) disebutkan bahwa Dalam pengertian bumi, selain permukaan termasuk pula tubuh bumi yang berada dibawahnya serta yang berada dibawah air. Secara konstitusional dalam Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasi Negara dan dipergunakan untuk sebesarbesarnya kemakmuran rakyat.²

Tanah di Indonesia masih tetap namun penggunaannya yang bertambah dan membuat nilai harga tanah juga ikut naik sehingga seringkali menimbulkan konflik. Oleh karena itu diperlukan penyelesaian secara tuntas yang dapat diterima para pihak yang berperkara sehingga tercipta keadilan diantara para pihak yang berperkara. Permasalahan pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak yang memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.³ Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar – besarnya kemakmuran rakyat.⁴

Secara garis besar, permasalahan tanah dapat dikelompokkan menjadi 4 (empat) permasalahan, yakni⁵:

1.) Masalah penggarapan rakyat atas tanah areal kehutanan, perkebunan, dan lain-

¹Made Yudha Wismayana dan I wayan Novy Purwanto, Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi, (Bagian Hukum Bisnis Universitas Udayana), hal.2

²Bachtiar Effendie, 1983, Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan – PeraturanPelaksanaanya, (Bandung : Penerbit Alumni), hal.1

³Pahlefi, “Analisis Bentuk – Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang – Undangan di Bidang Agraria”, Majalah Hukum Forum Akademika, Vol. 25, (Maret 2014), hal. 137

⁴Abdurrahman, 2004, Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang – Undangan Agraria Indonesia, Jakarta : Akademik Persindo, hal.1

⁵Maria S.W Sumardjono, 2001, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta : Penerbit Buku Kompas, hal.170

lain,

- 2.) Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan tentang landreform,
- 3.) Ekses – ekses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan, dan
- 4.) Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.

Suatu sengketa haruslah diselesaikan oleh para pihak dengan cara kekeluargaan atau diluar pengadilan ataupun dimuka hakim dalam persidangan. Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral (pihak ketiga) yang tidak memiliki kewenangan memutus.⁶ Mediasi merupakan upaya sederhana dan praktis dalam menyesuaikan persengketaan, yang didahului dengan cara mencari dan mempertemukan kesepakatan pemecahan masalah, dengan dibantu oleh seseorang atau lebih selaku penengah yang bersifat netral dan hanya berfungsi sebagai fasilitator. Keputusan akhir berada pada kekuasaan pihak yang bersengketa yang dituangkan dalam suatu keputusan bersama.⁷ Penyelesaian sengketa melalui bentuk ini, atas kesepakatan kedua pihak yang bersengketa, masalahnya akan diselesaikan melalui bantuan seseorang atau penasehat ahli maupun melalui seseorang mediator.⁸

Para pihak yang bersengketa bisa terdiri atas satu orang atau lebih, dalam hal ini pihak yang peran sebagai mediator merupakan satu kesatuan dengan pihak yang bersengketa dan bersifat tidak memihak. Dalam hal ini mediator hanya memfasilitasi para pihak dan para pihak yang bersengketa sendirilah yang mengajukan jalan penyelesaiannya. Mediator merupakan perantara (penghubung atau penengah) bagi pihak-pihak yang bersengketa.⁹ Dalam hal ini mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa antara para pihak. Namun dalam hal ini para pihak mengusahakan kepada mediator untuk membantu mereka menyelesaikan persoalan-persoalan diantara mereka. Mediasi sebagai salah satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa dapat ditemukan dalam beberapa peraturan perundangan-undangan dalam berbagai bentuk konteks sengketa, salah satunya mediasi untuk penyelesaian sengketa pertanahan.¹⁰

⁶Takdir Rahmadi, 2010, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta :PT. Radja Grafindo Persada, hal. 12

⁷Absori dan M. Mahdi, *Alternatif Dispute Resolution (ADR) Penyelesaian Sengketa Pencemaran Lingkungan : Studi Kasus di Kelurahan Wonoyoso Kabupaten Pekalongan*, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2016, hal. 35

⁸Sarjita, 2005, *Teknik dan Stategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta : Tugu Jogja, hal. 30

⁹Absori, 2014, *Hukum Ekonomi Indonesia Beberapa Aspek Pengembangan pada Era Liberalisasi Perdagangan*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, hal.201

¹⁰Asmawati, *Mediasi Salah Satu Cara dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jurnal ImuHukum, Maret 2004, hal. 58

Kedudukan BPN sebagai satu satunya lembaga atau institusi yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanah dalam mengelola bidang pertanahan diakui secara normatif melalui Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pasal 2 Perpres Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan tugas Pemerintahan dibidang Pertanahan secara Nasional, Regional, dan Sektorial.¹¹ Sebagai badan tunggal yang mengurus mengenai masalah Pertanahan di Indonesia, Badan Pertanahan Nasional juga memiliki fungsi sebagaimana dalam Pasal 3 huruf (n) Perpres Nomor 85 Tahun 2009 perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara, dan konflik d bidang Pertanahan.

Berdasarkan pemahaman yang demikian itu, penyelesaian sengketa melalui mediasi perlu dipopulerkan, terutama bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Karena hal ini selain dimungkinkan pemanfaatannya, dari tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dapat mencakup penyelesaian sengketa dengan cara mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

B. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris yaitu dengan cara memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian melakukan penelitian terhadap data primer dilapangan.

Penelitian ini mendasarkan pada penelitian hukum yang dilakukan dengan pendekatan non doktrinal, karena dalam penelitian ini bagaimana cara penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan dan bagaimana model penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Dalam penelitian ini terdapat 2 (dua) data, yaitu (1) Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya melalui penelitian dengan cara wawancara dengan pihak yang terkait dalam penelitian ini, (2) Data Sekunder yaitu data yang berasal dari bahan – bahan pustaka. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan dan wawancara. Metode analisis data yang digunakan metode kualitatif yaitu dengan cara data yang telah dikumpulkan atau

¹¹Fingli A. Wowor, “Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah”, *Lex Privarium*, Vol. II/No.2, (April 2014), hal.96

diperoleh kemudian dianalisis. Selanjutnya data tersebut dijadikan rujukan dalam rangka memahami dan memperoleh pengertian yang mendalam dan menyeluruh untuk memecahkan masalah dan menarik kesimpulan.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan dan wawancara. Metode analisis data yang digunakan metode kualitatif yaitu dengancara data yang telah dikumpulkan atau diperoleh kemudian dianalisis. Selanjutnya data tersebut dijadikan rujukan dalam rangka memahami dan memperoleh pengertian yang mendalam dan menyeluruh untuk memecahkan masalah dan menarik kesimpulan.

C. Pembahasan

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi

Sengketa tanah yang pertama yaitu sengketa tentang penyerobotan tanah. Penyerobotan tanah masuk kedalam masalah Penguasaan dan Pemilikan Tanah Yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang telah dilekati oleh pihak tertentu. Penyerobotan tanah bukanlah suatu hal yang baru dan terjadi di Indonesia. Kata penyerobotan sendiri dapat diartikan dengan perbuatan mengambil hak atau harta dengan sewenang – wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan, seperti menempati tanah atau rumah orang lain yang bukan merupakan haknya.¹⁴¹²Salah contoh sengketa penyerobotan tanah yaitu terdapat 2 (dua) bidang tanah terletak dilokasi yang sama. Tanah milik pihak pengadu saat ini sudah didirikan bangunan oleh pihak teradu yang kemudian tanah tersebut menjadi objek sengketa dalam penyerobotan tanah tersebut. Dikarenakan terdapat dua bidang tanah dengan sertifikat yang berbeda dalam satu lokasi yang sama, maka para pihak meminta kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Berdasarkan hasil penunjukan lokasi yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo para pihak sepakat untuk menyetujui hasil penunjukkan lokasi tersebut. Kemudian tanah yang sudah didirikan milik pihak Pengadu dibeli oleh pihak teradu Sedangkan permasalahan kedua yaitu masalah jalan masih terkait dengan penyalahgunaan pemanfaatan ruang. Jalan tersebut terletak didepan rumah pelapor dan terlapor. Jalan tersebut diklaim oleh terlapor sebagai bagian bagian dari terlapor, sehingga pelapor tidak dapat mempergunakan jalan tersebut sebagai akses jalan. Setelah diperiksa ke lapangan ternyata jalan tersebut merupakan jalan buntu. Pada dasarnya jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap

¹²Robert L. Weku, “Kajian terhadap Kasus Penyerobotan Tanah ditinjau dari Aspek Hukum Pidana dan Hukum Perdata”, *Lex Privatum*, Vol.1/No.2, (April-Juni 2013) hal.166

dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, diatas permukaan tanah, dibawah permukaan tanah dan/atau air, serta diatas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel Jalan sendiri memiliki fungsi yaitu pengelempokkan jalan umum berdasarkan sifat dan pergerakan pada lalu lintas dan angkutan jalan. Berdasarkan ketentuan Undang – Undang jalan merupakan fasilitas umum dan memiliki fungsi sosial, maka sudah selayaknya jalan tersebut dapat digunakan oleh masyarakat bukan perorangan, hal ini seperti dijelaskan dalam UUPA yang menyatakan bahwa fungsi sosial adalah bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata – mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.¹³ Jalan yang menjadi objek sengketa tersebut digunakan terlapor untuk tempat produksi batu bata. Atas dasar tersebut pelapor meminta bantuan kepada Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Hasil mediasi yang dilakukan para pihak sepakat bahwa jalan tersebut merupakan akses umum.

Kasus ketiga, terjadi jual beli tanah melalui perantara notaris. Tanah yang sudah dilakukan jual beli yang difasilitatori oleh notaris dibalik nama di Kantor Pertanahan. Data perubahan balik nama tersebut ternyata tidak dialporkan ke Desa sehingga Desa tidak mengetahui tentang adanya perubahan data, sehingga menimbulkan masalah didalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dimana pemilik tanah yang lama masih dikenai PBB. Akibatnya negara dirugikan dan potensi konflik bisa terjadi antara pemilik lama dengan pemilik baru tentang masalah pengenaan pajak. Semestinya notaris yang berperan sebagai agen untuk menyelesaikan tanah yang berpotensi konflik melaporkan ke Kantor Pertanahan tentang adanya perubahan balik nama. Kantor Pertanahan harus melaporkan ke Desa tentang adanya perubahan nama.¹⁷ Didalam UUPA baik Kantor Pertanahan maupun pihak pemohon balik nama tidak mempunyai kewajiban untuk melaporkan perubahan nama ke Desa. Karena Desa tidak berwenang mengurus masalah pertanahan. Hal ini juga diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, dalam peraturan tersebut tidak diatur kewajiban Badan Pertanahan Nasional untuk melaporkan perubahan nama ke Desa, karena Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga yang berwenang mengurus semua urusan mengenai pertanahan.

Perubahan data pada sertifikat tanah juga tidak mempengaruhi PBB, karena PBB ditentukan oleh NOP dan titik koordinat dimana tanah tersebut terletak, tetapi

¹³Penjelasan Umum bagian II Nomor (4) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

alangkah baiknya dilaporkan ke Kantor pajak sehingga tercipta tertib administrasi. Yang melaporkan ke Kantor Pajak adalah wajib pajak itu sendiri bukan Badan Pertanahan Nasional. Didalam catur tertib pertanahan yang merupakan slogan Badan Pertanahan Nasional tidak menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewajiban melaporkan perubahan nama ke Desa. Dalam tertib administrasi hanya disebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional melakukan prosedur permohonan hak tanah sampai terbit sertifikat tanda bukti, penyelesaian tanah-tanah yang terkena ketentuan peraturan landreform, dan biaya-biaya mahal dan pungutan-pungutan tambahan. Tujuan dari tertib hukum adalah terwujudnya tertib hukum pertanahan, hal ini dibuktikan bahwa setiap bulan PPAT berkewajiban melaporkan ke Kantor Pertanahan kegiatan apa saja yang sudah dilakukan salah satunya yaitu permohonan proses balik nama. Sehingga catur tertib pertanahan yang terdiri dari tertib hukum, tertib administrasi, tertib penggunaan dan tertib pemeliharaan dan lingkungan hidup terpenuhi.

Kasus keempat yaitu ada sebuah tanah yang terletak sebuah lokasi. Kemudian tanah tersebut diberikan kepada anaknya yang menikah tanpa dilakukan proses balik nama, setelah menikah tanah tersebut dibangun rumah oleh suami sang anak. Awal pernikahan berjalan dengan baik namun setelah beberapa tahun pernikahan dan rumah yang dibangun sudah jadi terjadi percecokan diantara kedua nya. Orang tua sang anak pun mengetahui hal itu dan akhirnya sertifikat tanah tersebut diminta kembali. Sang suami karena merasa telah telah membangun rumah tersebut tidak terima. Kedua belah pihak bersikukuh mempertahankan haknya. Penyelesaiannya apabila melalui mediasi di Kantor Pertanahan kemungkinan tidak berhasil karena kedua pihak sama-sama mempertahankan haknya, satu-satunya jalan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut yaitu membawa kasus tersebut ke Pengadilan Negeri setempat. Kemungkinan besar Pengadilan Negeri akan memutuskan bahwa tanah dan bangunan tersebut harus dijual, kemudian dari hasil penjualan tersebut dibagi kepada kedua pihak berdasarkan hak masing-masing sesuai dengan nilai jual.

Konflik (conflict) atau sengketa (dispute) merupakan bagian dari kehidupan sosial, akan selalu hadir seiring dengan keberadaan manusia dalam menjalankan aktivitasnya yang selalui bersentuhan dengan sesamanya secara individu maupun kelompok. Kovach mendefinisikan konflik sebagai suatu perjuangan mental dan spiritual manusia yang menyangkut perbedaan berbagai prinsip, pernyataan dan argumen yang berlawanan.¹⁴ Penyelesaian sengketa melalui jalan lain dengan pendekatan partisipatif dilakukan dengan diarahkan pada suatu kesepakatan para

¹⁴Absori, 2014, *Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup : Sebuah Model Penyelesaian Lingkungan Hidup dengan Pendekatan Partisipatif*, (Surakarta : Muhammadiyah University Press), hal. 12

pihak yang bersengketa, atau dengan menggunakan media pihak ketiga yang tidak terlibat dalam sengketa. Model penyelesaian seperti itu menurut John Burton lebih dekat pada model penyelesaian yang disebut sebagai penyelesaian sengketa (*settlement of conflict*), yang didalamnya terdapat wewenang dan hukum, yang dapat dimintakan kepada para pihak oleh kelompok penengah (*mediator*) untuk dilaksanakan.

Proses mediasi dimulai dengan adanya laporan pengaduan dari masyarakat dalam bentuk permohonan Mediasi yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo melalui loket penerimaan. Selanjutnya Permohonan Mediasi tersebut diteruskan kepada subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan dengan Disposisi dari Pimpinan Kantor untuk melakukan penyelesaian kasus yang diadukan tersebut. Kegiatan Mediasi dilaksanakan berdasarkan persetujuan dari para pihak yang bersengketa sesuai dengan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa : “Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak”. Proses atau tahapan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sebagai mediator dilakukan sebagai berikut :

Mediasi *Pertama* bertempat diruang rapat kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo yaitu dengan agenda pemanggilan pihak pengadu atau pihak pelapor. Mediator kemudian menanyai maksud dan tujuan dari pengajuan mediasi yang diajukan dari pihak pengadu untuk mengumpulkan informasi awal (*kaukus*). Kemudian pihak pengadu menjelaskan maksud dan tujuannya tersebut, sehingga mediator dapat memperoleh data yang nantinya dijadikan bahan untuk dapat menemukan jalan keluar dari permasalahan tersebut.²³ Sesuai dengan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Hasil sidang mediasi pertama tersebut kemudian dituangkan kedalam Berita Acara Mediasi yang ditulis oleh notulen.

Sidang mediasi *Kedua* bertempat diruang rapat kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo menindaklanjuti mediasi pertama. Sidang mediasi kedua ini adalah pemanggilan pihak terlapor atau pihak teradu. Mediator menjelaskan kepada pihak teradu tentang aduan dari pihak pengadu. Kemudian mediator menggali informasi dari apa yang diutarakan oleh pihak teradu untuk memperoleh data. Sehingga mediator mempunyai data dari informasi yang diberikan oleh pihak pengadu dan

pihak teradu. Dari informasi tersebut mediator menarik kesimpulan sehingga diperoleh jalan keluar dari permasalahan yang diadukan tersebut.

Setelah menggali informasi awal (kaukus) dari para pihak, selanjutnya mediator memanggil kedua belah pihak untuk menghadiri sidang mediasi ketiga untuk menyelesaikan permasalahan yang diadukan. Pada sidang ketiga mediator sudah mempunyai data yang diperoleh dari keterangan para pihak. Data tersebut meliputi data yuridis dan data fisik. Data yuridis berkaitan dengan permasalahan yang diadukan sedangkan data fisik berupa denah lokasi tanah yang disengketakan dan lain – lain. Sidang mediasi ketiga tersebut dapat menemukan titik akhir yang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

1.) Sepakat untuk sepakat (damai)

Sepakat untuk sepakat maksudnya adalah para pihak sepakat untuk berdamai dan menyetujui hasil dari mediasi yang disarankan oleh mediator. Dengan kata lain mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan berhasil. Setelah sepakat untuk berdamai, para pihak dan mediator meninjau atau pemeriksaan lokasi tanah yang dijadikan sengketa. Pemeriksaan lokasi ini bisa dilakukan sebelum sidang mediasi ketiga bisa juga dilakukan setelah sidang mediasi ketiga tergantung dari kesepakatan para pihak yang bersengketa. Setelah melakukan pemeriksaan lokasi, karena para pihak bersepakat untuk berdamai kemudian dibuat perjanjian perdamaian. Hal ini sesuai dengan Pasal 41 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu sebagai berikut :

- a) Dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak.
- b) Perjanjian Perdamaian tersebut didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat.

2.) Sepakat untuk tidak sepakat

Sepakat untuk tidak sepakat artinya bahwa para pihak menolak saran dari mediator dengan kata lain, mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo gagal. Dalam hal mediasi tidak menemukan titik terang atau jalan keluar, mediator memberikan rekomendasi kepada para pihak untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa tanah tersebut di Pengadilan Negeri setempat. Sesuai dengan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa :

- a) Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi atau mediasi batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah

melampaui waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan.

2. Model Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi

Penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo adalah penyelesaian sengketa secara non litigasi. Penyelesaian sengketa secara non litigasi adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang didasarkan kepada hukum, dan penyelesaian tersebut dapat digolongkan kepada penyelesaian yang berkualitas tinggi. Karena sengketa yang diselesaikan secara demikian akan dapat selesai tuntas tanpa meninggalkan sisa kebencian dan dendam.¹⁵ Dalam hal keberhasilannya amat ditentukan oleh para pihak yang bersengketa yakni harus membuka diri untuk membicarakan bagaimana baiknya. Disamping itu, perlu adanya mediator untuk melakukan berbagai benar-benar harus cakap dan mampu serta memahami karakteristik masyarakat setempat berikut potensi sengketa yang terjadi.¹⁶ Model penyelesaian sengketa alternatif dengan mediasi menurut C. W. Moore digambarkan sebagai intervensi terhadap suatu sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak berpihak dan netral, tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan dalam membantu para pihak yang berselisih sebagai upaya mencapai kesepakatan secara sukarela dalam menyelesaikan masalah yang disengketakan para pihak.²⁴

Dalam lingkup hukum formal, penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi diatur dalam Pasal 6 hingga Pasal 42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Kantor Pertanahan yang sejatinya mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria atau pertanahan, berwenang untuk menyelesaikan sengketa tanah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu penyelesaian melalui mediasi, dimana dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa penyelesaian kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

¹⁵Dewi Tuti Muryanti dan B. Rini Heryanti, "Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Non Litigasi di Bidang Perdagangan", *Dinamika Sosbud*, Volume 13 Nomor 1, (Juni 2011), hal. 50

¹⁶Absori dkk, "Model Penyelesaian Sengketa Lingkungan Melalui Lembaga Alternatif", *Mimbar Hukum*, Volume 20, Nomor 2, (Juni 2008), hal.375

Mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo menggunakan pendekatan secara persuasif dengan menitikberatkan pada win – win solution untuk kedua pihak dengan mengedepankan prinsip asas keadilan. Pendekatan secara persuasif dibuktikan dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo melakukan pendekatan dengan pemanggilan para pihak secara terpisah, tujuannya adalah untuk mengetahui kemauan masing – masing pihak yang bersengketa, para pihak diberikan kesempatan secara transparan untuk mengajukan pendapatnya mengenai permasalahan tersebut. Kemudian Kantor Pertanahan melakukan penelitian lapangan untuk membuktikan kebenaran data yang diberikan para pihak. Setelah diperoleh kebenaran data para pihak dipertemukan dan mencari jalan keluar. Output dari mediasi ini adalah para pihak tidak ada yang dirugikan dari putusan mediasi tersebut, dan adil bagi para pihak sehingga asas keadilan bisa tercipta. Adil bukan berarti sama tetapi adil disini maksudnya adalah para pihak bisa menerima putusan mediasi yang dibuat bersama secara sukarela, tidak ada pihak yang kalah ataupun menang.

D. Kesimpulan

Proses atau tahapan penyelesaian sengketa penyerobotan tanah melalui mediasi berdasarkan aduan yang dilaporkan pihak pengadu di Kantor Pertanahan Kabupaten

Sukoharjo dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo sebagai mediator dilakukan sebagai berikut : Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo memanggil para

pihak secara terpisah untuk mengetahui kemauan masing-masing pihak. Setelah pemanggilan pihak secara terpisah Kantor Pertanahan melakukan pengecekan data baik data fisik maupun data yuridis. Dari data tersebut kemudian Kantor Pertanahan menemukan kedua belah pihak untuk menyelesaikan permasalahan dengan dijelaskan dan diarahkan oleh mediator. Putusan dalam mediasi ini terdiri dari 2

(dua) antara lain yaitu pertama, para pihak sepakat untuk sepakat yang artinya mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan berhasil, dari keberhasilan mediasi tersebut dibuatkan akta perdamaian yang didaftarkan ke Kepaniteraan 16 Pengadilan Negeri setempat. Kedua, para pihak sepakat untuk tidak sepakat artinya mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan tidak berhasil, Kantor Pertanahan memberi saran kepada para pihak untuk membawa sengketa tersebut ke Pengadilan Negeri setempat.

Mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo menggunakan pendekatan secara persuasif dengan menitikberatkan pada win-win solution untuk kedua pihak dengan mengedepankan prinsip asas keadilan. Pendekatan secara persuasif dibuktikan dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo melakukan pendekatan dengan pemanggilan para pihak secara terpisah, tujuannya adalah untuk mengetahui kemauan masing-masing pihak yang bersengketa, para pihak diberikan kesempatan secara transparan untuk mengajukan pendapatnya mengenai

permasalahan tersebut. Kemudian Kantor Pertanahan melakukan penelitian lapangan untuk membuktikan kebenaran data yang diberikan para pihak. Setelah diperoleh kebenaran data para pihak dipertemukan dan mencari jalan keluar. Output dari mediasi ini adalah para pihak tidak ada yang dirugikan dari putusan mediasi tersebut, dan adil bagi para pihak sehingga asas keadilan bisa tercipta. Adil bukan berarti sama tetapi adil disini maksudnya adalah para pihak bisa menerima putusan mediasi yang dibuat bersama secara sukarela, tidak ada pihak yang kalah ataupun menang.

DAFTAR PUSTAKA

- Made Yudha Wismayana dan I wayan Novy Purwanto, Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi, Bagian Hukum Bisnis Universitas Udayana.
- Bachtiar Effendie, 1983, Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan –Peraturan Pelaksanaanya, Bandung : Penerbit Alumi.
- Pahlefi, “Analisis Bentuk – Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang – Undangan di Bidang Agraria”, Majalah Hukum Forum Akademika.
- Abdurrahman, 2004, Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang –Undangan Agraria Indonesia, Jakarta : Akademik Persindo.
- Maria S.W Sumardjono, 2001, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta : Penerbit Buku Kompas.
- Takdir Rahmadi, 2010, Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat, Jakarta : PT. Radja Grafindo Persada.
- Absori dan M. Mahdi, Alternatif Dispute Resolution (ADR) Penyelesaian Sengketa Pencemaran Lingkungan : Studi Kasus di Kelurahan Wonoyoso Kabupaten Pekalongan, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Sarjita, 2005, Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Yogyakarta : Tugu Jogja.
- Absori, 2014, Hukum Ekonomi Indonesia Beberapa Aspek Pengembangan pada Era Liberalisasi Perdagangan, Surakarta: Muhammadiyah University Press.

Asmawati, Mediasi Salah Satu Cara dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Jurnal Ilmu Hukum.

Fingli A. Wowor, “Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah”, *Lex Privarium*, Vol. II/No.2.

Robert L. Weku, “Kajian terhadap Kasus Penyerobotan Tanah ditinjau dari Aspek Hukum Pidana dan Hukum Perdata”, *Lex Privatium*.

Penjelasan Umum bagian II Nomor (4) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

Absori, 2014, *Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup : Sebuah Model Penyelesaian Lingkungan Hidup dengan Pendekatan Partisipatif*, Surakarta : Muhammadiyah University Press.