



**PENYELESAIAN SENGKETA PERDATA BIDANG PERTANAHAN
MELALUI MEDIASI
(Suatu Penelitian Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan)**

***SETTLEMENT OF CIVIL DISPUTES IN THE LAND SECTOR
BY MEDIATION
(A Research at the South Aceh District Land Office)***

Akhyar Sirajuddin

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang no.1, Darussalam-Banda Aceh-23111
e-mail; akhyars@yahoo.com

Mustakim

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang no.1, Darussalam-Banda Aceh-23111
e-mail; mustakim_fh@unsyiah.ac.id

Abstrak- Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, menentukan bahwa alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yang salah satunya adalah melalui jalur mediasi. Untuk sengketa pertanahan ketentuan tersebut diperkuat melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang terdapat dalam Pasal 1 Angka 5 yang menentukan kelembagaan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka penanganan dan/atau penyelesaian kasus pertanahan dapat dilakukan melalui mekanisme gelar mediasi. Namun dalam pelaksanaan penyelesaian melalui mediasi di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan ditemukan beberapa kendala yang menyebabkan tidak dapat dijalankan secara maksimal. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, kendala-kendala yang dihadapi selama proses mediasi dan untuk mengetahui pelaksanaan hasil mediasi di kantor Badan Pertanahan. Penelitian menggunakan metode yuridis empiris dengan menggunakan data kepustakaan dan lapangan yang bersumber dari responden dan informan. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa proses penyelesaian sengketa dilakukan melalui beberapa tahapan, kendala yang dihadapi dalam proses mediasi adalah pencarian informasi membutuhkan waktu lama, tidak terbukanya salah satu pihak, kepentingan para pihak yang bertentangan dengan ketentuan hukum, kesulitan mengidentifikasi kepentingan, sikap egois dari salah satu pihak, opsi penyelesaian sengketa tidak diterima oleh salah satu pihak. Pelaksanaan hasil mediasi yang telah disepakati para pihak dapat dijalankan secara baik.

Kata kunci; Penyelesaian Sengketa, Pertanahan, Mediasi

Abstract- Article 1 point 10 of Law Number 30 of 1999 concerning Arbitration and Alternative Dispute Resolution, stipulates that alternative dispute resolution is a dispute resolution institution or dissent through procedures agreed upon by the parties, one of which is through mediation. For land disputes, this provision is strengthened through Regulation of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 3 of 2011 concerning Management of the Study and Handling of Land Cases contained in Article 1 Number 5 which determines the institution of the National Land Agency in the context of handling and/or settling land cases can be done through mediation degree mechanism. However, in the implementation of the settlement through mediation at the South Aceh District Land Agency Office, several obstacles were found that prevented it from being carried out optimally. This study aims to determine the process of resolving land disputes through mediation, the obstacles encountered during the mediation process and to determine the implementation of the results of mediation at the Land Agency office. The research uses empirical juridical methods using library and field data sourced from respondents and informants. The research results show that the dispute resolution process is carried out through several stages, the obstacles encountered in the mediation process are that information search takes a long time, one of the parties is not open, the interests of the parties conflict with legal provisions,

difficulty identifying interests, selfish attitude of one of the parties, the dispute resolution option is not accepted by either party. The implementation of the mediation results that have been agreed upon by the parties can be carried out properly.

Keywords: *Dispute Resolution, Land, Mediation*

PENDAHULUAN

Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena setiap kegiatan manusia tidak terlepas dari masalah tanah. Sehingga setiap saat kebutuhan akan tanah semakin meningkat bagi keberlangsungan kehidupan manusia. Hal ini akan berujung pada perebutan kebutuhan tanah yang akan berpotensi munculnya perselisihan yang berujung pada konflik sosial, sebagai upaya masing masing pihak mempertahankan hak keperdataannya, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat di Kabupaten Aceh Selatan.

Untuk sengketa perdata bidang pertanahan yang terjadi dalam masyarakat ada kecendrungan untuk diselesaikan melalui mediasi di instansi badan pertanahan sebagaimana yang terjadi pada kantor Badan Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan. Dimana masyarakat lebih memilih penyelesaian sengketa perdata atas kepemilikan hak atas tanah di luar pengadilan formal, dengan melibatkan pihak ketiga sebagai mediator yang memiliki keahlian bidang pertanahan yaitu Kantor Badan Pertanahan.

Untuk menyelesaikan perselisihan sengketa kepemilikan hak atas tanah sebagai hak keperdataan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu melalui jalur pengadilan (Litigasi) dan penyelesaian sengketa diluar pengadilan formal (Non Litigasi). Penyelesaian Non-Litigasi diantaranya dilakukan melalui *Arbitrase* dan *Alternative Dispute Resolution*.

Alternative Dispute Resolution adalah penyelesaian masalah hukum diluar proses peradilan formal yang pada umumnya dilakukan pada kasus perdata saja karena bersifat privat.¹ Secara umum penyelesaiannya melalui beberapa cara yaitu negoisiasi, mediasi dan konsolidasi.

Mediasi adalah suatu proses penyelesaian satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau secara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus.² Di Indonesia pengaturan dan penggunaan mediasi sebagai salah bentuk atau cara penyelesaian sengketa dapat dilihat dalam Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa yang antara lain menentukan alternative penyelesaian sengketa adalah

¹ Nurmaningsih Amriani, *Mediasi Alternative Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2012, hal. 20.

² Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2009, hal .12

lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakat para pihak, yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisiasi, mediasi, dan konsiliasi atau penilaian ahli.

Untuk penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi lebih banyak di gunakan oleh masyarakat, karena dianggap lebih memudahkan dan cepat. Ciri utama proses mediasi adalah perundingan yang esensinya sama dengan proses musyawarah atau konsensus.³ Sesuai dengan hakikat perundingan atau musyawarah atau konsesus, dimana tidak boleh ada paksaan untuk menerima atau menolak gagasan atau penyelesaian selama proses mediasi berlangsung, segala sesuatunya harus memperoleh persetujuan dari para pihak.

Hasil persetujuan kesepakatan kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian kesepakatan perdamaian tertulis guna menjamin agar kesepakatan dilaksanakan oleh para pihak, sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 KUHPerduta, sehingga para pihak mempunyai kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian perdamaian dengan itikat baik.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, yaitu penelitian berupa studi empiris mengenai teori teori bekerjanya hukum dalam masyarakat.⁴ Penelitian ini dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder dengan data primer yang bersumber dari data lapangan, dengan cara mewawancarai responden dan informan. Dengan lokasi penelitian di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Aceh selatan. Sebagai populasi penelitian yaitu masyarakat yang menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur *non litigasi*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Proses Penyelesaian Sengketa Perdata Bidang Pertanahan Melalui Mediasi

Proses penyelesaian sengketa perdata bidang pertanahan melalui mediasi merupakan suatu mekanisme penyelesaian sengketa perdata terkait dengan persoalan pertanahan antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus.

³ Ibid.

⁴ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jember, 1996, hal. 42

Masyarakat sekarang lebih memilih penyelesaian sengketa melalui mediasi, karena dianggap lebih memberi rasa keadilan dan lebih cepat, karena dua pihak berada pada posisi yang seimbang, hal ini berbeda dengan penyelesaian melalui Pengadilan, yang banyak mengandung kelemahan sebagaimana yang dikemukakan oleh Yahya Harahap; penyelesaian sengketa melalui pengadilan terdapat kekurangan yaitu;⁵

- a. Penyelesaian sengketa lambat;
- b. Biaya perkara mahal
- c. Peradilan kurang tanggap terhadap kebutuhan pihak pihak (*Unresponsive*)
- d. Putusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah
- e. Putusan pengadilan sering membingungkan
- f. Putusan Pengadilan terkadang tidak memberi kepastian hukum
- g. Kemampuan para hakim bercorak generalis.

Hal tersebut menyebabkan masyarakat cenderung menggunakan jalur non litigasi, demi menjamin kepastian hak dan keadilan, khususnya terhadap sengketa pertanahan sebagaimana pada kantor Badan Pertanahan Kabupaten Aceh selatan.

Berdasarkan hasil penelitian proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan, secara teknis telah diatur dalam Petunjuk Teknis Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 05/Juknis/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi yaitu sebagai berikut;

1. Mempersiapkan pertemuan kedua belah pihak
 - a. Mengatuhui pokok dan duduk permasalahan
 - b. Mempelajari apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau tidak.
 - c. Membentuk tim penanganan sengketa
 - d. Penyiapan bahan-bahan yang diperlukan
 - e. Menentukan waktu dan tempat mediasi
2. Mengirimkan Undangan
 - a. Disampaikan kepada para pihak yang berkepentingan, dan kepada instansi terkait yang dianggap diperlukan.

⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, ha. 233

- b. Penataan struktur pertemuan dengan posisi tempat duduk “ *U-Seat*” atau lingkaran.
3. Melaksanakan Kegiatan Mediasi
 - a. Mengatasi hambatan antar para pihak.
 - b. Mencairkan suasana diantara kedua belah pihak yang bersengketa, menciptakan suasana akrab dan tidak kaku.
 - c. Penjelasan peran mediator
 - d. Klarifikasi para pihak
 - 1). Para pihak mengetahui kedudukannya
 - 2). Dikondisikan tidak ada rasa apriori pada salah satu pihak, harus bersikap objektif.
 - 3). Masing-masing pihak berhak memberi dan memperoleh informasi pada pihak lawan.
 - 4). Para pihak dapat membantah atau menyanggah
 - 5). Pengaturan pelaksanaan mediasi
 - 6). Menyampaikan aturan-aturan mediasi yang harus dipatuhi
4. Menyamakan Pemahaman
5. Mengidentifikasi Kepentingan
6. Memberikan opsi-opsi para pihak
7. Penentuan opsi yang dipilih
8. Negosiasi akhir
9. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa.

Dari rangkaian langkah langkah yang menjadi petunjuk teknis penyelesaian secara mediasi, ternyata tidak sepenuhnya dapat dijalankan, sebagaimana yang disampaikan Kepala seksi Penyelesaian Sengketa.⁶ Hal tersebut disebabkan oleh beberapa kendala lapangan, yang terkadang tidak sepenuhnya dapat dijalankan.⁷ Seperti dokumentasi data yuridis yang sulit dibuktikan, atau belum ada sama sekali, sehingga menyulitkan pada saat proses mediasi beralangsur.

⁶ Syamsinar, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan, *Wawancara*, 12 Oktober 2021

⁷ Syafrani, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan, *Wawancara*, 11 September 2021

B. Kendala Dalam Proses Mediasi

Selama proses penanganan penyelesaian sengketa melalui mediasi, tidak semua dapat berjalan dengan mulus dan sesuai dengan kehendak yang diinginkan para pihak. Kadangkala ada beberapa kendala yang menjadi sebab tidak berhasilnya proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Hal ini disebabkan oleh beberapa kendala berikut:

1. Pencarian informasi dan dokumen pendukung yang membutuhkan waktu lama
Banyak dokumen-dokumen pertanahan yang sulit di telusuri, terutama dokumen sebelum tahun 2012, karena belum terkomputerisasi secara baik, banyak data yang tersimpan secara manual, sehingga sulit untuk dilacak. Demikian juga tenaga mediator yang masih merangkap dengan tugas tugas administrasi lain.
2. Tidak terbukanya salah satu pihak
Para pihak cenderung tidak terbuka menyampaikan informasi yang sebenarnya, kepada pihak mediator, demikian juga duduk permasalahan atas sengketa yang mereka hadapi. Hal ini menjadi kendala bagi mediator untuk mempertimbangkan opsi yang akan di berikan kepada para pihak.
3. Kepentingan para pihak yang bertentangan dengan hukum
Kepentingan para pihak dalam mediasi yang harus diakomodir, tetapi kepentingan para pihak tidak boleh bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga hal ini sering disalah artikan oleh para pihak yang menyulitkan mediator untuk menentukan opsi penyelesaian. Sebagai contoh; salah satu pihak meminta didalam sertifikat tetap dicantumkan luas yang sama seperti sebelumnya meskipun diketahui bidang tersebut akan terjadi saling tumpang tindih dan hal ini bertentangan dengan hukum yang tidak membolehkan pada bidang yang sama terdapat dua kepemilikan.
4. Sikap egois dari salah satu atau para pihak
Keinginan karena adanya suatu kepentingan pribadi salah satu atau para pihak yang bersengketa yang disebabkan oleh sikap egois yang tinggi dan keinginan menang sendiri untuk menguasai tanah. Faktor ini biasanya timbul seiring proses mediasi, dimana salah satu pihak tidak ada keinginan untuk mengalah atau mencari jalan alternatif lain yang sama sama menguntungkan. Hal ini disebabkan

mungkin nilai objek yang sudah sangat tinggi sehingga secara ekonomi menjadi daya tarik untuk mempertahankan dengan mengangap itu haknya.⁸

5. Kedudukan mediator

Mediator berasal dari pejabat yang ditunjuk dari jajaran Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan dalam hal tertentu berdasarkan kewenangannya (*authoritas mediator autoratif*) dapat melakukan intervensi atau campur tangan dalam proses mencari kesepakatan dari persoalan yang disengketakan, untuk menempatkan kesepakatan yang hendak dicapai sesuai dengan hukum pertanahan, mengakibatkan sulit untuk memberikan pemahaman dugaan apriori memihak kepada salah satu pihak yang bersengketa, sehingga akibat intervensi tersebut maka para pihak yang bersengketa mengalami kesulitan untuk meminta ketegasan mediator selama proses penyelesaian sengketa.

C. Pelaksanaan Hasil Proses Mediasi

Hasil proses penyelesaian sengketa perdata bidang pertanahan melalui mediasi tidak selamanya berjalan sebagaimana yang diharapkan, karena menghasilkan dua kemungkinan, yaitu para pihak mencapai kesepakatan (perdamaian) atau gagal mencapai kesepakatan. Apabila tercapai kesepakatan perdamaian diantara para pihak maka isi kesepakatan di tuangkan dalam bentuk perjanjian penyelesaian sengketa yang ditandatangani para pihak dan mediator. Perjanjian penyelesaian sengketa berisi hak dan kewajiban para pihak serta pernyataan para pihak bahwa permasalahan telah selesai dan tidak membawa permasalahan tersebut ke upaya hukum lain.

Dari keterangan yang disampaikan pihak kantor badan Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan, terhadap semua kasus sengketa pertanahan yang pernah diselesaikan secara mediasi tidak ada satupun yang kemudian melanggar kesepakatan yang mereka buat.⁹ Hal ini menunjukkan bahwa mediasi sangat efektif menyelesaikan sengketa pertanahan, dan hingga saat ini sangat tepat digunakan untuk jalur penyelesaian sengketa dalam masyarakat terutama untuk kasus sengketa perdata bidang pertanahan.

⁸ Syamsinar, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan, *Wawancara*, 12 Oktober 2021

⁹ Syamsinar, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan, *Wawancara*, 12 Oktober 2021

KESIMPULAN

Bahwa penyelesaian sengketa perdata bidang pertanahan melalui mediasi merupakan salah satu mekanisme penyelesaian melalui jalur luar pengadilan. Penyelesaian melalui jalur mediasi menjadi pilihan yang sangat tepat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi dalam masyarakat, dimana masyarakat lebih memilih jalur tersebut karena dianggap ada beberapa keuntungan, seperti cepat, biaya murah, dan terbinanya harmonisasi kehidupan sosial seperti sedia kala, karena terhindar dari perasaan tidak adil dan saling diuntungkan. Meskipun dalam proses penyelesaian secara mediasi ditemui beberapa kendala, namun terhadap kasus yang sudah diselesaikan ternyata pelaksanaannya dapat dijalankan secara baik, terbukti sengketa yang sudah dibuat perdamaian tidak muncul kembali.

DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jember, 1996
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009
- Nurmaningsih Amriani, *Mediasi Alternative Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2012
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009
- Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2009