

PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DENGAN MENGGUNAKAN METODE MEDIASI MELALUI BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Pande Putu Gede Prasta Wiryadinata, Fakultas Hukum, Universitas Udayana,
e-mail: prastagigi@gmail.com
I Dewa Ayu Dwi Mayasari, Fakultas Hukum, Universitas Udayana,
e-mail: dewaayudwimayasari@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan mengetahui penyelesaian persengketaan tanah dengan mediasi dan mengetahui apa saja faktor pihak-pihak yang bersengketa menyelesaikan sengketa tanahnya melalui mediasi di BPN. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif yang memuat bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah selain melalui jalur pengadilan juga dapat menggunakan cara mediasi melalui BPN. Upaya mediasi melalui BPN ini sebaiknya digunakan terlebih dahulu sebelum menempuh jalur pengadilan. Mengingat banyaknya keunggulan dari cara mediasi dibandingkan melalui proses acara perdata, seperti bersifat lebih sederhana daripada penyelesaian sengketa tanah melalui proses hukum acara perdata, prosedur yang lebih efisien, memakan waktu yang singkat, bersifat rahasia, dapat menjaga hubungan baik antara kedua belah pihak yang bersengketa, berkekuatan hukum tetap, dan juga memiliki kemungkinan yang luas bagi masing-masing pihak yang bersengketa untuk memperoleh rasa keadilan. Faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah di Indonesia diantaranya di Indonesia administrasi pertanahan ini kurang tertib; Struktural penguasaan dan kepemilikan tanah yang tidak seimbang; dalam sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif; ulah mafia pada masa reformasi membuat harga tanah yang menjulang sangat tinggi yang dimana pada saat ini kebutuhan tanah juga meningkat. Dengan maraknya terjadi sengketa tanah di Indonesia, penyebab para pihak yang bersengketa lebih memilih menyelesaikan persengketaan tanah tersebut di BPN dibandingkan melalui jalur pengadilan yaitu karena jalur mediasi di BPN sendiri dalam menyelesaikan persengketaan tanah dilakukan secara adil.

Kata Kunci: Penyelesaian Sengketa, Tanah, Mediasi.

ABSTRACT

This study aims to understand the resolution of land disputes through mediation and to identify the factors influencing disputing parties to resolve their land disputes through mediation at the National Land Agency (BPN). In this study, the author uses normative legal research methods that include primary and secondary legal materials. In resolving land dispute cases, besides going through the court system, mediation through the BPN can also be utilized. Mediation efforts through the BPN should ideally be pursued before resorting to the courts. Given the many advantages of mediation over civil litigation processes, such as being simpler than resolving land disputes through civil procedure law, more efficient procedures, shorter duration, confidentiality, the ability to maintain good relations between the disputing parties, having permanent legal force, and also offering broad possibilities for each disputing party to achieve a sense of justice. Factors causing land disputes in Indonesia include disorganized land administration; an unbalanced structure of land control and ownership; a negative system in the publicity of land registration; and actions of the land mafia during the reform era, which caused land prices to skyrocket at a time when land needs were also increasing. With the prevalence of land disputes in Indonesia, the reason disputing parties prefer to resolve these disputes at the BPN rather than through the courts is because the mediation process at the BPN in resolving land disputes is conducted fairly.

Keywords: Dispute Resolution, Land, Mediation.

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Kecepatan perkembangan penduduk yang sangat amat pesat pada setiap tahunnya, namun berbanding terbalik terhadap ketersediaan luas lahan tanah yang pada akhirnya menjadi permasalahan masyarakat dan negara. Tanah adalah salah satu dari banyaknya sumber daya alam di dunia ini yang sangat penting untuk keberlangsungan hidup masyarakat, tanah dengan manusia di dunia memiliki hubungan yang tidak hanya sebagai sumber daya untuk keberlangsungan hidup manusia, melainkan lebih dari sumber daya yang untuk keberlangsungan hidup manusia di dunia.¹ Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disingkat UUPA) menjelaskan bahwa dalam peraturan ini merupakan suatu pengaturan yang mengatur mengenai pemanfaatan sda diantaranya seperti tanah, air, perikanan, pertambangan, tenaga, dan lain sebagainya. Kemudian dalam hal tanah UUPA telah mengaturnya dan tercantum di dalam Pasal 4 UUPA yang menjelaskan bahwa "atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum."

Atas perkembangan antar manusia yang berbanding terbalik dengan perkembangan luas lahan tanah dan semakin berkembangnya teknologi tentunya memerlukan luas lahan tanah yang setara guna untuk dilakukan pembangunan.² Sehingga di Indonesia banyak ditemukannya konflik tanah, sengketa tanah, dan perkara tanah. Mengingat pentingnya fungsi tanah bagi kelangsungan hidup manusia, sengketa tanah antar individu menjadi sangat rawan, dimana setiap individu berusaha mempertahankan hak atas tanah yang dimilikinya atau bahkan menguasai hak milik orang lain. Perbedaan karakter setiap individu menjadi salah satu penyebab terjadinya sengketa, dimana ada individu yang dalam memenuhi kebutuhannya sangat menghormati hak-hak orang lain, tetapi ada juga individu yang dalam memenuhi kebutuhannya lebih mementingkan kepentingan pribadi dibandingkan menghormati hak-hak orang lain, sehingga rela melakukan segala macam hal-hal yang walaupun itu melanggar hukum. Hal inilah yang menyebabkan banyaknya terjadi kasus sengketa tanah di Indonesia, dimana jumlah penduduk semakin meningkat sementara luas tanah untuk keberlangsungan hidup manusia semakin berkurang.

Permasalahan terkait sengketa tanah biasanya dilakukan melalui dua proses dimana ada yang menempuh jalur peradilan perdata di pengadilan, dan juga ada dengan jalur kekeluargaan tanpa melalui proses peradilan di pengadilan. Cara kekeluargaan ini ada banyak macamnya, yakni negoisasi, good office, konsiliasi, arbitrase dan mediasi. Cara mediasi merupakan salah satu cara yang paling umum

¹ Arwana, Yudha Chandra, and Ridwan Arifin. "Jalur Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia." *Jambura Law Review* 1, no. 2 (2019): 214.

² Op.cit., 226.

dilakukan dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah.³ Di dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan lebih menekankan dalam proses penyelesaian mediasi ini diselesaikan oleh mediator. Dalam penyelesaian melalui mediasi ini juga terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang bersengketa sehingga bisa mencapai titik terang. Di dalam KUHP sendiri juga telah mengatur secara prinsip mengenai perdamaian/mediasi.⁴ Sedangkan mediasi di luar pengadilan didasari dalam Peraturan Kepala Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Dari beberapa penelitian yang meneliti mengenai penyelesaian sengketa tanah, diantaranya yaitu: "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif" oleh "Hartana, Putu Darmika, Dewa Gede Sudika Mangku, Ni Putu Rai Yuliantini",⁵ penelitian ini hanya berfokus pada permasalahan yang mengkaji UUPA terhadap penyelesaian sengketa tanah dan mengkaji HAM dalam penyelesaian sengketa tanah. Selanjutnya, penelitian kedua yang berjudul "Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah" oleh "Rizky Reza Pahlevi, Zulfi Diane Zaini, & Recca Ayu Hapsari" ⁶ pada penelitian ini berfokus pada penyelesaian terhadap perbuatan melawan hukum atas sengketa kepemilikan tanah. Sehingga dari beberapa penelitian yang menyangkut mengenai proses penyelesaian sengketa tanah, penelitian ini lebih memfokuskan pada jalur penyelesaian secara mediasi. Selain itu juga penelitian ini mengkaji faktor faktor penyebab terjadinya sengketa tanah agar kasus peneliti maupun pembaca mampu memahami bagaimana cara menyelesaikan kasus sengketa tanah dan menghindari terjadinya kasus sengketa tanah.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah penyelesaian persengketaan tanah dengan menggunakan metode mediasi?
2. Apa yang menjadi faktor pihak-pihak yang bersengketa menyelesaikan sengketa tanahnya melalui jalur mediasi di Badan Pertanahan Nasional?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini diantaranya sebagai berikut yaitu untuk mengetahui penyelesaian persengketaan tanah dengan menggunakan metode mediasi dan mengetahui faktor pihak-pihak yang bersengketa menyelesaikan sengketa melalui jalur mediasi di Badan Pertanahan Nasional.

³ Nugroho, Susanti Adi, and MH SH. *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Prenada Media, 2019.

⁴ Thaariq, Yurizal Ath, and M. Febry Saputra. "Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Bitahan Baru Kabupaten Tapin Melalui Mediasi oleh Kepala Desa." *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 4, no. 1 (2023): 5-6.

⁵ Darmika, Putu, Dewa Gede Sudika Mangku, and Ni Putu Rai Yuliantini. "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 10, no. 3 (2022): 327-336.

⁶ Pahlevi, Rizky Reza, Zulfi Diane Zaini, and Recca Ayu Hapsari. "Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Pagaruyuang Law Journal* 5, no. 1 (2021): 18-28.

2. Metode Penelitian

Dalam penyusunan penelitian ini, penulis mengadopsi metode penelitian hukum yang baku. Dalam penelitian hukum yang menggunakan metode normatif, hanya bahan pustaka yang memuat bahan primer dan sekunder, sedangkan penelitian hukum mutlak memerlukan kerangka konseptual. Dengan menggunakan kerangka konseptual dapat menggunakan ungkapan-ungkapan yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan sebagai dasar penelitian yang akan diteliti. Sehingga bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya bahan hukum primer yang terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUHPer), UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan serta PERMA Nomor 1 Tahun 2008 dan Peraturan Kepala Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011. Sedangkan bahan hukum sekunder yaitu diantaranya buku-buku, hasil-hasil penelitian diantaranya jurnal dan skripsi, dan pendapat para ahli.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Penyelesaian Sengketa Tanah Menggunakan Metode Mediasi

Perlu diketahui kasus sengketa tanah yang terjadi di Indonesia, penyelesaiannya dapat dilalui dalam jalur pengadilan dan jalur alternatif. Penyelesaian melalui jalur pengadilan(litigasi) biasanya memerlukan banyak waktu, biaya dan tenaga yang banyak.⁷ Maka dari itu jalur alternatif menjadi pilihan terbaik dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah dimana dapat menghemat waktu, tidak menguras banyak biaya(biaya perkara dan biaya advokat), dan cenderung bersifat saling menguntungkan(*win-win solution*). Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur alternatif memiliki berbagai macam diantaranya:

1. Konsultasi;
2. Negosiasi;
3. Konsiliasi;
4. Mediasi; dan
5. Arbitrasi.⁸

Salah satu cara yang paling lumrah ditemui di dalam menangani penyelesaian kasus sengketa tanah adalah cara mediasi. Penyelesaian sengketa tanah yang didampingi perantara mediator ini disebut sebagai mediasi. Mediator sendiri selain memiliki peran sebagai penengah, dalam hal ini mediator juga memiliki sifat yang tidak memutuskan atau memaksa kehendak atau keinginan dari masing-masing pihak yang bersengketa selama proses mediasi berlangsung, dimana nantinya pihak yang bersengketa yang akan menentukan hasil dari mediasi tersebut.

Mediasi ini juga termuat dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang tata cara mediasi di Pengadilan, adapun tata cara penyelesaian sengketa dengan cara berdiskusi untuk mendapatkan kesepakatan atau titik teranh dari perkara

⁷ Talib, Idris. "Bentuk putusan penyelesaian sengketa berdasarkan mediasi." *Lex et Societatis* 1, no. 1 (2019).

⁸ Nurahmin, Muh Fajri, and Muh Rizki Syafaat. "Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Bersertifikat melalui Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu." *Jurnal Kolaboratif Sains* 4, no. 6 (2021): 330-336.

yang di hadapi para pihak yang tentunya didampingi mediator.⁹ Mediator diharuskan dapat menemukan cara-cara alternatif dalam menangani persengketaan tanah tersebut. Apabila proses mediasi tidak dilakukan terlebih dahulu, maka menurut Pasal 130 HIR/154 Rbg dalam PERMA tersebut, dalam hal ini penyelesaian sengketa ini telah melanggar ketentuan tersebut dan putusan tersebut batal demi hukum. Jalur mediasi dirasa paling tepat dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah, dimana kedua belah pihak bisa menjelaskan maksud dan tujuan dari masing-masing pihak. Pihak yang dirugikan bisa menuntut haknya kepada pelaku, baik berupa ganti rugi ataupun hal lain, sebaliknya pelaku pun dapat memberi alasannya terkait mengapa ia melakukan kegiatan melawan hukum sehingga terjadi sengketa dan merugikan korban.¹⁰ Hal ini diharapkan bisa menghasilkan jalan tengah atau *win-win solution* dalam sengketa tersebut.

Dapat dilihat dari penjelasan mengenai pengertian mediasi tersebut, maka unsur-unsur dari mediasi adalah sebagai berikut:

- a. Perundingan/musyawarah adalah landasan dari proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi;
- b. Para pihak yang bersengketa harus menerima/menyetujui terlebih dahulu pihak ketiga (mediator) yang telah ditentukan;
- c. Adapun tugas dari mediator sendiri yaitu membantu/membimbing kedua belah pihak yang bersengketa mencari alternatif/solusi dalam menyelesaikan sengketa;
- d. Keputusan-keputusan yang dihasilkan selama proses mediasi bukanlah wewenang dari mediator;
- e. Mediasi bertujuan untuk memperoleh/mencapai keputusan bersama yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan persengketaan.¹¹

Pada kasus sengketa tanah, para mediator harus orang yang memiliki kapasitas tentang tanah, contohnya seperti ahli hukum perdata ataupun ahli hukum agraria. Selain itu juga, kepala desa tempat terjadinya sengketa tanah bisa menjadi mediator dimana kepala desa memiliki wewenang pada kawasan sengketa tanah di tempat ia menjabat.¹² Dalam hal mediasi diluar pengadilan, salah satu syarat dari mediator wajib disepakati oleh para pihak yang bersengketa, mediator wajib memiliki sikap yang netral dan tidak berwenang menentukan keputusan-keputusan selama proses mediasi. Sehingga nantinya mediator mampu membimbing kedua belah pihak yang bersengketa dalam mencari jalan tengah selama proses mediasi. Dengan demikian hasil dari mediasi sengketa tanah diharapkan mampu menghasilkan putusan yang mengutamakan rasa keadilan, memiliki dasar kepatutan, kesejajaran sehingga tidak mengutamakan pertimbangan/alasan hukum. Selain itu juga, proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah dapat memperoleh hasil saling menguntungkan (*win win*

⁹ Nirwana, Nirwana, Farida Patittingi, and Sri Susyanti Nur. "Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah Sesungguhnya dalam Transaksi Jual Beli Menggunakan Rincik Palsu." *Pagaruyuang Law Journal* 1, no. 2 (2018): 180-197.

¹⁰ Pangemanan, Estevina. "Upaya penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah." *Lex Privatum* 1, no. 4 (2013).

¹¹ Saranani, Abdul Mutalib. "Tinjauan Hukum Tentang Pembuktian Sertifikat dalam Penyelesaian Sengketa Tanah." *SIBATIK JOURNAL: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, dan Pendidikan* 1, no. 3 (2022): 173-184.

¹² Ramli, Muh Naufal, and Rizki Ramadani. "Tinjauan Yuridis Terhadap Peranan Kepala Desa Dalam Penyelesaian Kasus Perdata." *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 1 (2021).

solution) dimana hasil ini mengutamakan kemenangan moril dan reputasi kedua belah pihak, disamping dalam segi ekonomi dan keuangan.

Berlangsungnya proses mediasi di pengadilan dalam hal menyelesaikan kasus persengketaan tanah dapat dibagi menjadi 3(tiga) tata cara/proses yaitu: ¹³

a. Proses pra-mediasi

Dalam pra-mediasi, pihak penggugat melakukan pendaftaran perkara dan mengajukan gugatan. Selanjutnya, majelis hakim yang nantinya menangani perkara sengketa tanah ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri, kemudian sidang yang dilakukan pada sidang perdana kasus sengketa Majelis Hakim wajib mengusahakan terjadinya perdamaian kepada kedua belah pihak yang sedang bersengketa dengan melalui proses mediasi. Selain hakim, perseorang yang telah memiliki sertifikat moderator dapat menjadi moderator. Kemudian para pihak dalam proses pra-mediasi dapat menunjuk/memilih mediator, setelah pihak-pihak menunjuk mediator yang diberikan rentang waktu 5(lima) hari kerja, lalu pihak satu dengan lainnya memberikan resume perkaranya kepada mediator; Jika para pihak gagal dalam menunjuk/menentukan mediator dalam waktu yang telah ditentukan yaitu paling lama 5(lima) hari kerja, maka pihak-pihak yang bersengketa memberikan resume perkaranya kepada hakim yang ditunjuk sebagai mediator.

b. Proses mediasi

Sejak mediator ditentukan oleh pihak-pihak yang sedang menyelesaikan sengketa atau yang dipilih oleh Ketua Majelis Hakim, maka lamanya proses penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi diberikan batas waktu paling lama 40 (empat puluh) hari kerja. Kemudian, jangka waktu proses penyelesaian sengketa tanah melalui penyelesaian mediasi dapat diberikan waktu tambahan selama 14(empat belas) hari kerja dengan persetujuan pihak-pihak yang bersengketa, apabila kesepakatan mediasi belum tercapai sementara waktu proses mediasi telah berakhir. Waktu perundingan untuk menyelesaikan sengketa tanah dalam proses mediasi ditentukan oleh mediator bila diperlukan, pihak-pihak yang bersengketa membuat kesepakatan untuk memanggil saksi ahli dan semua jasa biaya saksi ahli ditanggung oleh pihak-pihak yang bersengketa. Selanjutnya, mediator harus mengarahkan pihak-pihak yang bersengketa dalam mencari kepentingan para pihak untuk menentukan berbagai pilihan cara-cara alternatif yang sesuai apabila diperlukan, mediator dapat melakukan kaukus/pertemuan dengan pihak penggugat ataupun tergugat tanpa kehadiran pihak lainnya.¹⁴

c. Proses akhir mediasi

Mediasi di luar pengadilan (non litigasi) memiliki jangka waktu selama 30(tiga puluh) hari, sementara dalam proses pengadilan(litigas) memiliki jangka waktu 22(dua puluh dua) hari baik sepakat ataupun tidak sepakat. Kemudian, Hakim dapat menetapkan hasil keputusan dari mediasi yang dituliskan dalam berita acara dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang

¹³ Supaat, Rohmad. "Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi oleh Kepala Desa atas Peralihan Hak atas Tanah yang Dilaksanakan di Bawah Tangan di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan." PhD diss., Universitas Islam Malang, 2020.

¹⁴ Riyadi, Bambang Slamet. "Law of agrarian conflict and resolution effort: A claim dispute of Eigendom verponding Land." *International Journal of Law* 3, no. 3 (2017): 80-88.

bersengketa sebagai akta perdamaian. Dalam hal tidak tercapainya kesepakatan/penyelesaian dalam persengketaan, maka Hakim dapat melanjutkan pemeriksaan perkara yang sesuai dengan ketentuan Hukum Acara yang berlaku.

Selain cara melalui pengadilan(litigasi), mediasi untuk mencari solusi melalui Badan Pertanahan Nasional(BPN) dapat menjadi cara lain untuk menyelesaikan sengketa tanah. Peraturan Kepala Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan mengatur cara penyelesaian sengketa tanah dengan mediasi melalui BPN. Adapun prosedur penyelesaian sengketa tanah melalui BPN diantaranya:

- A. Pengaduan, seseorang yang mengalami kasus sengketa tanah dapat membuat pengaduan yang dibuat secara tertulis ke Kantor Pertanahan Kota setempat. Pengaduan tersebut dapat dikirim ke loket pengaduan atau website kementerian. Dalam Pengaduan yang telah dibuat tentunya harus berisikan fotocopy keterangan identitas pengadu, bukti-bukti serta data pendukung lainnya yang terkait dengan pengaduan dan uraian singkat mengenai kasus sengketa tanah yang sedang dialami. Setelah menerima pengaduan, pejabat BPN menelaah pengaduan, mengumpulkan dan menganalisis pengaduan tersebut;
- B. Pemanggilan, setelah administrasi pengaduan dinyatakan lengkap dan petugas telah mendapatkan kesimpulan dari proses analisis yang dilakukan, BPN melakukan pemanggilan kepada pihak penggugat maupun tergugat yang sedang bersengketa agar dapat dilakukannya proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang akan dilakukan di Kantor Pertanahan Kota setempat;
- C. Upaya mediasi, apabila pihak-pihak yang bersengketa telah hadir, maka proses mediasi dapat dilakukan dengan Pejabat BPN dimana sebagai mediator. Mediasi di BPN ini dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah yang nantinya akan membuahkan kebaikan bagi seluruh pihak;
- D. Negosiasi Akhir, pihak-pihak yang bersengketa melakukan negosiasi akhir yang dimana untuk menegaskan kembali pilihan-pilihan yang sudah disetujui oleh pihak-pihak yang bersengketa. Tahapan ini tentunya menghasilkan keputusan dalam penyelesaian sengketa yang dimana keputusan ini merupakan kesepakatan para pihak yang bersengketa, kesepakatan yang telah ditentukan ini tidak menghilangkan hak dan kewajiban pihak-pihak yang bersengketa;
- E. Kesepakatan, kegiatan mediasi yang telah dilakukan melalui BPN, kemudian dituangkan/dibuatkan dalam suatu berita acara. Selain itu, kesepakatan oleh para tergugat maupun pernggugat ini dituangkan didalam perjanjian tertulis yang berisi tanda tangan mediator serta para pihak yang bersengketa, lalu perjanjian kesepakatan perdamaian yang didapatkan dari proses mediasi melalui BPN sebagai mediator dapat dituangkan di dalam akta perdamaian yang dibuat di notaris yang nantinya memiliki kekuatan hukum yang mengikat penggugat dan tergugat yang bersengketa. Akta perdamaian tersebut dibuat dihadapan notaris.

3.2. Faktor Pihak-Pihak Yang Bersengketa Menyelesaikan Sengketa Melalui Jalur Mediasi Di Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Perlu diketahui perbedaan antara sengketa dengan konflik merupakan suatu klasifikasi yang berbeda.¹⁵ Perbedaan klasifikasi antara konflik dengan sengketa ini dapat dilihat pada tahun 1997 sampai dengan 1988 dimana pada tahun ini Indonesia sedang mengalami krisis ekonomi. Pada tahun ini segera dilakukannya suatu reformasi agrarian yang dimana hal ini dilakukan sebab akses masyarakat terhadap tanah sangat-sangat tersumbat atau dibatasi. Hal ini dikarenakan pada tahun ini dilakukannya pembangunan yang gencar-gencarnya dirancang guna pertumbuhan ekonomi sehingga dalam hal ini timbullah suatu konflik pertanahan, kemudian konflik pertanahan ini berdampak luas. Sedangkan klasifikasi sengketa pertanahan memiliki ruang lingkup yang sempit dan tidak berdampak luas.

Dalam hal kepemilikan tanah dapat sangat penting dan akan dipertahankan sekuat tenaga oleh pemilikinya, karena adanya pihak lain yang ingin menguasai karena dianggap tanah tersebut memiliki kestrategisan dalam pembangunan sehingga hal ini dapat menimbulkan suatu konflik/sengketa pertanahan yang berlarut-larut. Selain ulah mafia pada saat terjadinya sengketa pertanahan, menurut R.B Agus Widjayanto yang menjabat sebagai Dirjen Penanganan Sengketa dan Konflik Pertahanan (PSKP) Kementrian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional menerangkan bahwa faktor lainnya dari terjadinya persengketaan tanah diantaranya sebagai berikut: dikarenakannya perubahan alam, dulunya pada tahun 1970an pengukuran pada luas tanah berpatokan dengan benda-benda yang ada di alam contohnya seperti keberadaan pohon, sungai, batu, dan lainnya apabila benda-benda ala mini menghilang tentunya titik pengukurannya juga menghilang dan menyulitkan dalam pengukuran ulang.¹⁶

Adapun akar permasalahan terhadap persengketaan tanah ini menurut Christoper More diantaranya sebagai berikut:

1. Sengketa kepentingan yang dimana adanya suatu persaingan kepentingan yang terkait dalam kepentingan substansi, kepentingan prosedur, dan kepentingan psikologis;
2. Sengketa struktural, karena diakibatkan pada pola sikap subversif dan pengawasan kepemilikan sumberdaya tidak proporsional;
3. Sengketa nilai, sebab disimilaritas tolok ukur yang dikenakan guna menilai ide maupun sikap, disimilaritas style hidup, pemikiran, agama maupun keyakinan;
4. Sengketa data, dikarenakan data yang tidak komplit, data yang keliru, opini yang berselisih mengenai hal-hal yang relevan, maupun tafsiran data yang berselisih serta disimilaritas kebijakan evaluasi.¹⁷

Selain menurut ahli di atas, adapun penyebab terjadinya sengketa tanah di Indonesia yaitu diantaranya sebagai berikut:

1. Di Indonesia administrasi pertanahan ini kurang tertib;
2. Struktural penguasaan dan kepemilikan tanah yang tidak seimbang;

¹⁵ Djaja, Benny. "Quo vadis Undang-Undang Pokok Agraria? Suatu tinjauan terhadap permasalahan pertanahan di usia undang-undang pokok agraria yang ke lima puluh delapan tahun." *Era Hukum-Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 16, no. 1 (2018).

¹⁶ Mudakir Iskandar Syah, S. H. M. H. *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Bhuana ilmu populer, 2019.

¹⁷ Sumardjono, Maria S. *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. Penerbit Buku Kompas, 2008. 112-113.

3. Dalam sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif;
4. Ulah mafia pada masa reformasi membuat harga tanah yang menjulang sangat tinggi yang dimana pada saat ini kebutuhan tanah juga meningkat;
5. Terdapat banyaknya tanah yang tidak dimiliki/terlantar;
6. Peraturan yang mengatur mengenai sumber daya yaitu tanah masih tumpang tindih secara horizontal maupun vertikal;
7. Notaris/pejabat pembuat akta tanah pada saat ini dapat dikatakan sedikit atau kurang cermat.¹⁸

Selain penyebab terjadi sengketa pertanahan di atas yang digambarkan secara umum, namun penyebab sengketa pertanahan juga dapat dikelompokkan secara khusus diantaranya sebagai berikut:

- a. Persengketaan yang terjadi akibat kasus bidang tanah;
- b. Persengketaan yang terjadi akibat kasus ganti rugi bekas tanah partikelir;
- c. Persengketaan yang terjadi akibat kasus tanah ulayat;
- d. Persengketaan yang terjadi akibat kasus tanah obyek landrefrom.

Awal mula terjadinya suatu sengketa tanah di Indonesia dimulai dari adanya suatu pengaduan suatu pihak yang berupa perorangan maupun badan hukum yang di dalam pengaduan tersebut terdapat tuntutan-tuntutan dan keberatan hak atas tanah yang dimilikinya agar dengan tujuan dapat menghasilkan penyelesaian secara administrasi atau peraturan yang berlaku di Indonesia.¹⁹ Dengan maraknya terjadi sengketa tanah di Indonesia, penyebab para pihak yang bersengketa lebih memilih menyelesaikan persengketaan tanah tersebut di Badan Pertanahan Nasional dibandingkan melalui jalur pengadilan yaitu karena jalur mediasi di Badan Pertanahan Nasional sendiri dalam menyelesaikan persengketaan tanah dilakukan secara adil. Dalam hal ini dapat dikatakan secara adil karena dilakukan secara musyawarah antar kedua belah pihak, sehingga hal ini membuahkan hasil yang puas bagi para pihak yang bersengketa. Selain itu, aparatur pada Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dituntut agar dapat mengedepankan sikap netralitas untuk menyelesaikan persengketaan dan aparatur pada Badan Pertanahan Nasional yang dimana sebagai mediator tidak hanya berperan pada saat proses mediasi berlangsung melainkan berperan mulai dari proses pra-mediasi hingga pasca-mediasi.²⁰

4. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan dan pembahasan di atas yang sebagaimana telah dikemukakan, maka dalam hal ini dapat diberikan beberapa kesimpulan yaitu dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah selain melalui jalur pengadilan juga dapat menggunakan cara relatif yaitu mediasi melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Upaya mediasi melalui Badan Pertanahan Nasional ini sebaiknya digunakan terlebih dahulu sebelum menempuh jalur pengadilan. Mengingat banyaknya keunggulan dari cara mediasi dibandingkan melalui proses acara perdata, seperti bersifat lebih sederhana daripada penyelesaian kasus sengketa tanah melalui proses hukum acara

¹⁸ Nurdin, Maharani. "Akar Konflik Pertanahan di Indonesia." *Jurnal Hukum Positum* 3, no. 2 (2018): 129.

¹⁹ Pahlevi, Rizky Reza, Zulfi Diane Zaini, and Recca Ayu Hapsari. "Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Pagaruyuang Law Journal* 5, no. 1 (2021): 23.

²⁰ Arigan, Rosiana-Junaidi. "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi." *Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia* 4, no.2 (2022): 34-35.

perdata, prosedur yang lebih efisien, memakan waktu yang singkat, bersifat rahasia, dapat menjaga hubungan baik antara kedua belah pihak yang bersengketa, berkekuatan hukum tetap, dan juga memiliki kemungkinan yang luas bagi masing-masing pihak yang bersengketa untuk memperoleh rasa keadilan.

Faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah di Indonesia diantaranya di Indonesia administrasi pertanahan ini kurang tertib; Struktural penguasaan dan kepemilikan tanah yang tidak seimbang; dalam sistem publikasian pendaftaran tanah yang negatif; ulah mafia pada masa reformasi membuat harga tanah yang menjulang sangat tinggi yang dimana pada saat ini kebutuhan tanah juga meningkat, dllnya. Dengan maraknya terjadi sengketa tanah di Indonesia, penyebab para pihak yang bersengketa lebih memilih menyelesaikan persengketaan tanah tersebut di Badan Pertanahan Nasional dibandingkan melalui jalur pengadilan yaitu karena jalur mediasi di Badan Pertanahan Nasional sendiri dalam menyelesaikan persengketaan tanah dilakukan secara adil.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal:

- Arwana, Yudha Chandra, and Ridwan Arifin. 2019. "Jalur Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia." *Jambura Law Review* 214.
- Arigan, Rosiana-Junaidi. "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi." *Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia* 4, no.2 (2022).
- Darmika, Putu, Dewa Gede Sudika Mangku, and Ni Putu Rai Yuliantini. "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif." *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* 10, no. 3 (2022)
- Djaja, Benny. "Quo vadis Undang-Undang Pokok Agraria? Suatu tinjauan terhadap permasalahan pertanahan di usia undang-undang pokok agraria yang ke lima puluh delapan tahun." *Era Hukum-Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 16, no. 1 (2018).
- Nirwana, Nirwana, Farida Patittingi, and Sri Susyanti Nur. "Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah Sesungguhnya dalam Transaksi Jual Beli Menggunakan Rincik Palsu." *Pagaruyuang Law Journal* 1, no. 2 (2018).
- Nurdin, Maharani. "Akar Konflik Pertanahan di Indonesia." *Jurnal Hukum Positum* 3, no. 2 (2018).
- Nurahmin, Muh Fajri, and Muh Rizki Syafaat. "Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Bersertifikat melalui Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu." *Jurnal Kolaboratif Sains* 4, no. 6 (2021).
- Pahlevi, Rizky Reza, Zulfi Diane Zaini, and Recca Ayu Hapsari. "Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Pagaruyuang Law Journal* 5, no. 1 (2021).
- Pangemanan, Estevina. "Upaya penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah." *Lex Privatum* 1, no. 4 (2013).
- Ramli, Muh Naufal, and Rizki Ramadani. "Tinjauan Yuridis Terhadap Peranan Kepala Desa Dalam Penyelesaian Kasus Perdata." *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 1 (2021).

- Riyadi, Bambang Slamet. "Law of agrarian conflict and resolution effort: A claim dispute of Eigendom verponding Land." *International Journal of Law* 3, no. 3 (2017).
- Saranani, Abdul Mutalib. "Tinjauan Hukum Tentang Pembuktian Sertifikat dalam Penyelesaian Sengketa Tanah." *SIBATIK JOURNAL: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, dan Pendidikan* 1, no. 3 (2022).
- Supaat, Rohmad. "Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi oleh Kepala Desa atas Peralihan Hak atas Tanah yang Dilaksanakan di Bawah Tangan di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan." PhD diss., Universitas Islam Malang, 2020.
- Thaariq, Yurizal Ath, and M. Febry Saputra. "Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Bitahan Baru Kabupaten Tapin Melalui Mediasi oleh Kepala Desa." *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 4, no. 1 (2023).
- Talib, Idris. "Bentuk putusan penyelesaian sengketa berdasarkan mediasi." *Lex et Societatis* 1, no. 1 (2019).

Buku:

- Mudakir Iskandar Syah, S. H. M. H. *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Bhuana ilmu populer, 2019.
- Nugroho, Susanti Adi, and MH SH. *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Prenada Media, 2019.

Internet:

- Pengadilan Negeri Surabaya Kelas 1A Khusus, Mediasi, URL: <https://pn-surabayakota.go.id/kepaniteraan-perdata/mediasi/>, diakses tanggal 13 Mei 2023.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara No.104 Tahun 1960)
Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan
Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan