MEDIASI SEBAGAI SALAH SATU ALTERNATIF DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN

Ida Ayu Agung Widiyanti, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

e-mail: gekwidia021002@gmail.com

I Gusti Ngurah Dharma Laksana, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

e-mail: dharmo_laksana@unud.ac.id

DOI: KW.2025.v14.i09.p5

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh pemahaman tentang bagaimana proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi berdasarkan peraturan yang berlaku. Dan untuk mengetahui penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi dapat dipergunakan sebagai penyelesaian sengketa yang lebih efektif, efisien, dan berkepastian hukum. Penelitian ini dilakukan dengan menerapkan jenis penelitian hukum normatif (Normative Legal Research), yakni metode penelitian kepustakaan. Definisi dari mediasi yakni "Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator" (PERMA No. 1 Tahun 2016 Pasal 1 angka 1). Hasil dari riset ditemukan bahwa alternatif penyelesaian sengketa tanah yang salah satunya adalah proses mediasi dapat dikembangkan dan diterapkan pada penyelesaian sebuah sengketa. Dilihat dari mekanisme atau proses mediasi terbukti lebih efektif, efisien, dan berkepastian hukum. Jika dibandingkan dengan menempuh jalur peradilan, menempuh jalur mediasi dapat mendatangkan keuntungan bagi pihak-pihak yang berperkara karena penyelesaian dalam mediasi bersifat Win-Win Solution atau memberikan kepuasan untuk semua pihak serta mengedepankan asas keadilan dan kepatutan dalam memperoleh hasil akhir dari perundingan mediasi. Segala proses dari alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan telah tercantum dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yaitu PERMEN ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, UU No 48 Tahun 2009 dan UU No. 30 Tahun 1999.

Kata Kunci: Mediasi, Alternatif, Sengketa, Pertanahan.

ABSTRACT

The purpose of this study is to gain an understanding of how the process of resolving land disputes through mediation channels based on applicable regulations. And to find out the settlement of land disputes through mediation can be used as a more effective, efficient, and legally certain dispute resolution. This research is carried out by applying a type of normative legal research (Normative Legal Research), which is a literature research method. The definition of mediation is "Mediation is a way of resolving disputes through a negotiation process to obtain an agreement between the parties with the assistance of a mediator" (PERMA No. 1 of 2016 Article 1 number 1). The results of the research found that alternative land dispute resolution, one of which is the mediation process, can be developed and applied to the resolution of a dispute. Judging from the mediation mechanism or process, it has proven to be more effective, efficient, and legally certain. When compared to taking the judicial route, taking the mediation route can bring benefits to the litigants because the settlement in mediation is a win-win solution or provides satisfaction for all parties and prioritizes the principles of justice and propriety in obtaining the final result of mediation negotiations. All processes of alternative dispute resolution outside the court have been listed in the applicable laws and regulations, namely PERMEN ATR/BPN Number 11 of 2016, Law No. 48 of 2009 and Law No. 30 of 1999.

Key Words: Mediation, Alternatives, Disputes, Land.

I. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sosial, pasti terdapat sengketa atau konflik yang muncul. Sengketa terjadi ketika antar individu, kelompok, hingga antara perusahaan, dan sebagainya yang berlomba-lomba untuk meraih suatu pencapaian yang sama atau untuk mendapatkan sesuatu yang jumlahnya terbatas. Sengketa merupakan permasalahan yang mengakibatkan perbedaan pandangan, pertengkaran, pertikaian, perselisihan, dan perkara yang timbul dalam masyarakat.¹ Agar dapat menyelesaikan perselisihan atau sengketa antara sesama individual karena itu, suatu metode hukum diperlukan, yang memiliki tujuan untuk menyelesaikan sengketa. Salah satu komponen hukum yang paling penting dalam suatu negara yang berlandaskan hukum adalah penyelesaian sengketa. Masyarakat biasanya memiliki pandangan bahwa masalah atau konflik hanya dapat diselesaikan dengan menempuh jalur pengadilan. Masyarakat mengabaikan metode lain yang dapat digunakan untuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Solusi penyelesaian sengketa terbagi dalam 2 (dua) kategori, sebagai berikut:

1. Metode penyelesaian sengketa menempuh jalur pengadilan (persidangan), yang disebut sebagai Litigasi.
2. Metode penyelesaian sengketa alternatif atau di luar pengadilan yang disebut sebagai Non Litigasi.²

Sengketa tanah juga dikenal sebagai *Land Dispute* adalah permasalahan yang meliputi tanah sebagai objek permasalahannya. Dilihat dari perspektif pendekatan konflik, sengketa tanah disebut sebagai konflik yang nyata adanya (*Manifest Conflict and Emerging Conflicts*). Semakin banyaknya persengketaan tanah atau perkara perdata yang diajukan oleh pihak bersengketa untuk dievaluasi serta diputuskan seadil-adilnya, membuat semakin banyak kasus yang dikumpulkan di pengadilan. Ini karena pengadilan membutuhkan waktu yang lebih lama untuk memutuskan suatu kasus. Hal ini mendasari pelaksanaan hukum acara perdata (*Formal Recht*) dan menyesuaikan dengan asas Trilogi Peradilan, antara lain asas sederhana, asas cepat, dan asas biaya ringan. Upaya untuk mewujudkan pilar Trilogi Peradilan, yaitu salah satunya dapat diwujudkan melalui proses mediasi sebagai penyelesaian sengketa alternatif.³

Tujuan penyelesaian sengketa perdata melalui proses perdamaian adalah untuk mencapai solusi yang efektif bagi pihak-pihak yang berperkara. Tujuannya untuk memperoleh keputusan perdamaian, yang dimana akan ditandatangani oleh kedua belah pihak setelah mencapai keputusan akhir. Salah satu metode yang dapat dipergunakan untuk mencapai perdamaian dalam penyelesaian sengketa tanah adalah "*Alternative Dispute Resolution*" (ADR) atau "alternatif penyelesaian sengketa". Pancasila sebagai dasar hukum Negara Indonesia memuat prinsip dasar penyelesaian konflik, filosofinya tersirat bahwa penyelesaian suatu permasalahan dilakukan dengan musyawarah untuk mencapai kata sepakat. Ini juga tercantum dalam UUD RI Tahun 1945. Peraturan tertulis lain yang di dalamnya terdapat ketentuan memperbolehkan

¹ Boboy, Tarochi Juwita, Santoso, Nudi, dan Irawati. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin." *Notarius Jurnal Fakultas Hukum Diponegoro*, 13, No. 2 (2020): 804

² Nugroho, Susanti Adi. *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Jakarta, Kencana, 2019), 70

³ Rajma M. Irfan Syafrijal. 2018. *Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Bersertifikat Ganda*, Disertasi Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang, h. 3

penyelesaian sengketa dengan menempuh *Arbitrase* atau alternatif penyelesaian sengketa adalah Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman (selanjutnya disingkat UU No. 48 Tahun 2009), Pasal 58 sampai dengan Pasal 61. Pada UU No. 48 Tahun 2009 Pasal 60 Ayat (1) menyatakan “Alternatif Penyelesaian sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli”.⁴ Mekanisme menyelesaikan perkara tanah menggunakan (ADR) dilaksanakan berlandaskan dasar hukum yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disingkat UU No. 30 Tahun 1999) serta beberapa peraturan lainnya. UU No. 30 Tahun 1999 Pasal 1 angka 1 menyatakan “Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”. Mediasi merupakan suatu metode umum yang dipergunakan sebagai jalur untuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (selanjutnya disingkat PERMA No. 1 Tahun 2016) Pasal 1 angka 1 menyatakan “Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Mediator berfungsi sebagai pihak ketiga (netral) yang memberikan bantuan kepada pihak yang berkonflik dalam perundingan dengan tujuan menemukan cara-cara untuk menyelesaikan masalah tidak dengan pemaksaan untuk mencapai penyelesaian akhir, yang dimana masalah tersebut diselesaikan dengan berdamai dan mencapai kesepakatan dari para pihak. Kesepakatan yang telah dicapai selama proses mediasi selanjutnya akan diajukan ke pengadilan yang memiliki kewenangan agar mendapatkan akta perdamaian melalui gugatan.”⁵

Penyelesaian sengketa alternatif melalui metode mediasi pada umumnya dapat dipergunakan untuk penyelesaian sengketa dalam bidang perdata, contohnya kasus perkawinan, perceraian, dan sengketa pertanahan. Cara mediasi dilakukan dengan benar, seluruh masyarakat bertanggung jawab untuk membantu tugas dan/atau tanggung jawab dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) dalam menuntaskan masalah tanah dan menyelesaikannya dengan cepat. Itu merupakan salah satu keuntungan dari mediasi. Pada UUD Tahun 1945, Pasal 33 Ayat (3) yaitu “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) isi peraturan tersebut digunakan sebagai dasar hukum untuk pengaturan peraturan tanah di Negara Indonesia.

Persoalan mengenai tanah atau sengketa tanah akan selalu ada pada tatanan sosial masyarakat. Dalam kenyataannya permasalahan pertanahan pasti dialami setiap lapisan masyarakat. Sengketa tanah akan terus ada seiring dengan adanya perkembangan penduduk, pembangunan yang meningkat, dan semakin luas akses dalam memperoleh tanah untuk kepentingan masing-masing individu. Dengan kata

⁴ Irhamna, Saidina. “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Lombok Barat”. *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Mataram*, (2020): 13

⁵ Shahab, Farah Jihan dan Najicha, Fatma Ulfatun. “Mediasi Sebagai Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Berkepastian Hukum dan Efisien”. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret*, (2021): 2

lain persoalan sengketa tanah akan bermunculan dan cenderung meningkat setiap tahunnya dan berkaitan dengan kompleksitas permasalahan ataupun kualitasnya seiring dengan kemajuan dalam bidang sosial, ekonomi, dan teknologi.⁶ Oleh karena itu penting untuk seluruh masyarakat untuk memahami bagaimana proses dasar penyelesaian sengketa di luar pengadilan yaitu salah satunya proses mediasi.

Jika dibandingkan dengan penelitian sebelumnya, penelitian ini memiliki topik yang sama, yaitu sama-sama mengkaji mengenai mediasi sebagai penyelesaian sengketa pertanahan, namun dengan fokus kajian yang berbeda. Pada tahun 2021, Farah Jihan Shahab dan Dr. Fatma Ulfatun Najicha, S.H., M.H., mengkaji mengenai "Mediasi Sebagai Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Berkepastian Hukum dan Efisien".⁷ Adapun fokus kajian dalam penelitian ini adalah mediasi sebagai model penyelesaian sengketa pertanahan yang berkepastian hukum dan efisien. Pada tahun 2014, Sri Hajati, Agus Sekarmadji, dan Sri Winarsi mengkaji mengenai "Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Efisiensi Dan Berkepastian Hukum".⁸ Fokus kajian dari penelitian ini adalah model penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang, diperoleh 2 (dua) permasalahan yang dapat dikaji pada penulisan ini, yaitu:

1. Bagaimana proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi berdasarkan peraturan yang berlaku?
2. Apakah proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi dapat digunakan sebagai penyelesaian sengketa yang lebih efektif, efisien, dan berkepastian hukum?

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh pemahaman tentang bagaimana proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi berdasarkan peraturan yang berlaku. Dan untuk mengetahui penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi dapat dipergunakan sebagai penyelesaian sengketa yang lebih efektif, efisien, dan berkepastian hukum.

II. Metode Penelitian

Artikel ini menerapkan jenis penelitian hukum normatif (*Normative Legal Research*) yakni metode penelitian kepustakaan yang merujuk pada bahan hukum yang berupa Peraturan Perundang-Undangan dengan cara menganalisis ketentuan hukum tersebut kemudian menuangkan hasil analisis dalam bentuk tulisan. Dalam penulisan ini menggunakan pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), pendekatan konsep (*Conceptual Approach*), dan pendekatan analisis. Setelah menganalisis ketentuan

⁶ Rajma M. Irfan Syafrijal, *loc.cit.*

⁷ Shahab, Farah Jihan dan Najicha, Fatma Ulfatun. "Mediasi Sebagai Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Berkepastian Hukum dan Efisien". *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret*, (2021)

⁸ Hajati, Sri, dkk. "Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Efisiensi Dan Berkepastian Hukum". *Jurnal Dinamika Hukum*, 14, No. 1 (2014): 36-48

dalam Peraturan Perundang-Undangan serta konsep-konsep hukum. Selanjutnya hasil analisis tersebut dituangkan ke dalam penulisan ini yang nantinya akan menghasilkan jawaban dan simpulan dari permasalahan yang diuraikan diatas.

III. Hasil dan Pembahasan

3.1. Proses Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Yang Berlaku

Arbitrase merupakan suatu metode yang dipergunakan untuk menyelesaikan perkara atau sengketa perdata di luar pengadilan, yaitu salah satunya adalah sengketa pada kasus pertanahan. Penyelesaian sengketa atau perbedaan pendapat dilakukan dengan alternatif proses yang telah disepakati kedua belah pihak, seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Menyelesaikan sengketa dengan salah satu opsi yang telah disebutkan, hasilnya harus dituliskan dalam kesepakatan tertulis dan kesepakatan tersebut bersifat mutlak, mengikat semua pihak, dan dilakukan dengan itikad yang baik. Arti dari “mengikat para pihak” adalah kesepakatan tertulis berlaku sebagai hukum yang harus ditaati dan dilaksanakan berdasarkan itikad baik.⁹ Definisi dari sengketa tanah tercantum dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disingkat PERMEN ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016) Pasal 1 angka 2 menyatakan “Sengketa tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas”. UU No. 48 Tahun 2009 pada Pasal 59 dan Pasal 60 mengatur terkait dengan *arbitrase* dan alternatif penyelesaian sengketa yang telah dijelaskan sebelumnya.¹⁰

Sengketa atau beda pendapat antara satu individu dengan lainnya menggunakan alternatif penyelesaian sengketa yang dimana penyelesaian tersebut harus berdasarkan itikad baik. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses mediasi adalah salah satu jalan yang dilakukan dengan mengecualikan penyelesaian sengketa melalui litigasi pada pengadilan. Proses mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan dilaksanakan dalam sebuah forum atau pertemuan secara langsung oleh pihak-pihak yang berperkara. Proses ini dilaksanakan dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, yakni selama 14 (empat belas) hari dan kemudian keputusan mediasi dicatatkan dalam kesepakatan tertulis. Dalam hal jika suatu sengketa pertanahan tidak dapat terselesaikan dengan baik, maka dapat meminta bantuan para ahli ataupun melalui mediator. Pihak-pihak berperkara juga dapat meminta Lembaga Arbitrase agar menunjuk seorang mediator yang akan mempertemukan pihak-pihak berperkara. Dalam kurun waktu 30 (tiga puluh) hari, pihak berperkara serta mediator yang membantu menyelesaikan kasus, wajib sudah mendapatkan keputusan dan membuat kesepakatan tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat. Hasil perundingan yang sudah tercapai dan tertuang dalam bentuk tulisan merupakan kesepakatan final yang akan mengikat semua pihak dan dilakukan berdasarkan itikad baik setelah itu didaftarkan pada Pengadilan Negeri dalam kurun waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung semenjak ditandatanganinya perjanjian tersebut. Peraturan

⁹ Khoirruni, Afia, dkk. “Problematika dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia”, *Jurnal Ilmiah Hospitality Sekolah Tinggi Pariwisata Mataram*, 11, No. 1 (2022): 349

¹⁰ Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Perundang-Undangan Nomor 30 Tahun 1999 pada Pasal 6 mengatur mengenai proses alternatif penyelesaian sengketa.¹¹

Dalam PERMEN ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tercantum peraturan yang menentukan mengenai proses pelaksanaan mediasi. Pasal-Pasal yang mengatur mengenai pelaksanaan mediasi adalah Pasal 38 sampai dengan Pasal 42. Proses mediasi dilakukan dengan prinsip musyawarah untuk mencapai mufakat dengan tujuan untuk menguntungkan semua pihak jika pihak-pihak yang berperkara setuju untuk melakukan mediasi. Pelaksanaan mediasi dilakukan tidak lebih dari 30 (tiga puluh) hari. Berikut ini merupakan tujuan dari diberlakukannya proses mediasi:

1. Memastikan transparansi dan ketajaman pada analisis perkara.
2. Perolehan keputusan kolektif dan objektif.
3. Meminimalkan gugatan mengenai hasil perselesaian atau beda pendapat.
4. Menerima segala informasi apapun, termasuk pendapat dari pihak yang berperkara dan faktor-faktor lainnya.
5. Memberikan fasilitas untuk menyelesaikan konflik dan sengketa dengan cara konsultasi dan/atau musyawarah.

Semua pihak yang terlibat pada proses mediasi atau dapat disebut sebagai peserta mediasi, yaitu tim pengolah, Pejabat Kementerian, pejabat kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), mediator yang ditunjuk oleh Kementerian, pihak-pihak yang berkonflik, para ahli yang berkaitan dengan konflik tersebut, dan komponen masyarakat. Peserta mediasi harus mendapat perintah atau ditugaskan oleh Kementerian, tidak termasuk para pihak yang memiliki masalah. Jika salah satu pihak berperkara tidak dapat menghadiri proses mediasi, jadi proses mediasi dapat diberhentikan sementara sampai semua pihak yang berkonflik dapat hadir pada proses mediasi. Apabila pihak-pihak telah dipanggil sewajarnya sebanyak 3 (tiga) kali namun tetap tidak menghadiri proses mediasi, oleh karena itu proses mediasi dibatalkan dan para pihak diberikan kesempatan untuk mengakhiri sengketa sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.¹² Proses mediasi dicatatkan pada catatan rapat (notulensi) dan hasil dari proses perundingan tersebut dicantumkan secara tertulis kedalam Berita Acara Mediasi. Berita Acara tersebut memuat beberapa hal penting, yaitu pokok permasalahan yang di analisis, kronologi, uraian masalah, hasil dan/atau keputusan yang telah diambil pada proses mediasi. Kemudian notulensi serta Berita Acara Mediasi ditandatangani oleh semua peserta mediasi termasuk pihak berperkara. Bilamana pada proses pelaksanaan mediasi tercapai kesepakatan, maka akan dibuat surat kesepakatan damai yang nantinya akan mengikat semua pihak. Untuk memiliki kekuatan hukum mengikat, kesepakatan perdamaian harus didaftarkan pada Pengadilan Negeri setempat yang memiliki kewenangan dalam kasus tersebut.¹³

Dasar dari mediasi adalah proses pertukaran informasi dan bernegosiasi antara pihak yang berkonflik. Pelaksanaan proses mediasi diawali dari pihak-pihak yang memiliki sengketa memberitahukan ceritanya masing-masing. Tujuannya agar mediator dapat melakukan perannya sebagai pembantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mendapatkan keputusan akhir, oleh karena itu mediator wajib

¹¹Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

¹² Putu Darmika, Hartana. "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif". *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10, No. 3 (2022): 330

¹³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

menggunakan teknik-teknik dalam forum mediasi. Hal terpenting yang harus dilakukan oleh mediator sebelum memulai proses mediasi adalah menumbuhkan rasa percaya dari pihak-pihak bersengketa terhadap mediator. Agar nantinya para pihak yang berperkara sepenuhnya memiliki kepercayaan bahwa mediator yang membantu proses mediasi akan bertindak netral atau tidak berpihak kepada siapapun, dapat menjaga kerahasiaan dan memiliki keahlian dalam hal penyelesaian sengketa hingga tuntas.¹⁴ Mediator dapat menumbuhkan kepercayaan dari para pihak dengan berbagai cara.

3.2. Proses Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi Dapat Digunakan Untuk Menyelesaikan Sengketa Yang Lebih Efektif, Efisien, Dan Berkepastian Hukum

Terdapat 2 (dua) metode untuk menyelesaikan sengketa pertanahan. Yang pertama adalah penyelesaian secara langsung di mana kedua belah pihak bertemu secara langsung menyelesaikan masalah untuk mendapatkan kesepakatan serta mencapai perdamaian dan musyawarah mufakat. Cara yang kedua adalah melalui sistem peradilan, di mana sengketa diajukan ke Pengadilan Umum, baik perdata maupun pidana. Terdapat beberapa kasus sengketa tanah yang kategorinya termasuk ke dalam ruang lingkup Tata Usaha Negara, oleh karena itu kuasanya ada di Peradilan Tata Usaha Negara. Pada dasarnya segala permasalahan tanah dapat diperiksa di pengadilan, baik dalam lingkungan Peradilan Umum maupun di Peradilan Tata Usaha Negara. Meskipun demikian tetap saja banyak perkara yang timbul dalam bidang pertanahan yang penyelesaiannya melalui sistem peradilan masih dianggap kurang efektif dan efisien serta menghabiskan banyak waktu dan memerlukan biaya yang tidak sedikit.¹⁵ Hasil analisis terhadap beberapa kasus sengketa tanah, baik pada tingkat pertama, banding, maupun kasasi, terlihat bahwa diperlukannya peningkatan terhadap pengetahuan substansi permasalahan berhubungan dengan gagasan yang mendasari adanya putusan akhir yang diperoleh dapat memberikan hasil yang adil dan berkepastian hukum, sehingga bermanfaat bagi pencari keadilan dan dapat menjadi cerminan bagi setiap kasus yang ada.¹⁶

Berdasarkan prosuder yang telah ada mediasi terbagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Mediasi yang dimana prosesnya dilaksanakan di luar pengadilan (Non Litigasi) yang diatur dalam UU No. 30 Tahun 1999. Pihak-pihak bersengketa dapat melakukan mediasi di luar pengadilan, yang berarti mereka tidak perlu menjalani proses berperkara di pengadilan. Hasil kesepakatan yang didapatkan melalui pelaksanaan perundingan ini dapat diajukan ke hadapan hakim di pengadilan agar memperoleh pengukuhan dari hakim sebagai akta perdamaian secara sah dan mempunyai kekuatan hukum (*Inkracht Van Gewisjde*).
2. Mediasi yang dimana prosesnya dilaksanakan dihadapan pengadilan (Litigasi) diatur pada Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RBg Jo. PERMA Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan. Mengingat bahwa Pasal

¹⁴ Nawas, Abu. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Jalur Alternatif Penyelesaian Sengketa (Non Litigasi)". *Journal of Legal and Policy Studies*, 2, No. 2 (2016): 30

¹⁵ Kurniati, Nia. "Mediasi-Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah". *Sosiohumaniora*, 18, No. 3 (2016): 211

¹⁶ Istijab. "Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria". *Widya Yurdika Jurnal Hukum*, 1, No. 1 (2018): 12

130 HIR atau Pasal 154 Rbg menetapkan, setiap perselisihan yang diperiksa pada pengadilan harus melewati proses perdamaian terlebih dahulu, Mahkamah Agung berusaha untuk membangun lembaga perdamaian yang berlandaskan ketentuan-ketentuan dari Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RBg.¹⁷

Perjanjian perdamaian yang diperoleh melalui pelaksanaan mediasi tersebut selanjutnya dapat ditetapkan sebagai akta perdamaian yang kekuatan eksekusinya (*Executorial Kracht*), setara dengan keputusan dari hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap. Pasal 1 angka 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (selanjutnya disingkat PERMA No. 1 Tahun 2008) yang dimana Pasal tersebut menyatakan "Akta perdamaian adalah akta yang memuat isi kesepakatan perdamaian dan putusan hakim yang menguatkan kesepakatan perdamaian tersebut yang tidak tunduk pada upaya hukum biasa maupun luar biasa".¹⁸ Ketentuan ini berarti hasil perundingan dari para pihak bersifat mengikat dan perselisihan dapat terselesaikan secara tuntas.

Perjanjian damai akan menjadi solusi final dan menyeluruh karena hasil dari musyawarahnya tidak menganut prinsip *Win-Lose Solution*. Suatu perjanjian yang sudah ditetapkan sebagai akta perdamaian adalah solusi akhir yang bersifat mengikat (*Final and Binding*).¹⁹ Setiap detail dalam akta perdamaian telah disepakati oleh semua pihak dan bersifat mengikat, jika salah satu pihak mengingkari atau gagal memenuhi ketentuan akta perdamaian, oleh karena itu ditegakkan melalui prosedur penegakan hukum. Final artinya dengan dikukuhkannya kesepakatan yang diperoleh sebagai akta perdamaian, jadi seluruh tindakan hukum yang ada bagi pihak yang terlibat telah berakhir. Jika satu pihak di kemudian hari gagal memenuhi syarat-syarat dalam akta perdamaian, penyelesaiannya akan dilaksanakan melalui lembaga penegak hukum atas permintaan pihak yang menghendaknya.²⁰ Penyelesaian sengketa melalui proses mediasi dapat mendatangkan keuntungan bagi pihak yang berperkara. Otomatis biaya operasional juga akan lebih murah, dimulai dari jangka waktu yang relatif singkat. Dilihat dari perspektif emosional, penyelesaian mediasi yang bersifat *Win-Win Solution* memberikan kepuasan untuk semua pihak, karena segala sesuatu yang tercantum dalam perjanjian adalah para pihak yang memutuskan berdasarkan kehendak mereka. Namun, tingkat keberhasilan lembaga mediasi di dalam maupun di luar pengadilan bisa dikatakan lemah karena beberapa alasan. Ini karena kedua belah pihak tidak mampu mencapai kesepakatan berdasarkan konflik emosional, sehingga mengakibatkan para pihak kurang termotivasi untuk membentuk forum diskusi ataupun berkomunikasi. Selain itu, juga disebabkan oleh ketidakmampuan mediator dalam melakukan komunikasi, menengahi para pihak, serta kurang mempelajari teknik-teknik resolusi konflik sehingga kurang mampu mendorong pihak-pihak untuk bernegosiasi atau bermusyawarah. Dalam proses mediasi pada pengadilan, hakim sebagai mediator dilarang untuk mengadakan komunikasi dengan para pihak hal ini

¹⁷ Dananjaya, Nyoman Satyayudha, dkk. *Buku Ajar Penyelesaian Sengketa Alternatif (Alternative Dispute Resolution)*. (2017), 91

¹⁸ Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan

¹⁹ Hajati, Sri, dkk. "Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Efisiensi Dan Berkepastian Hukum". *Jurnal Dinamika Hukum*, 14, No. 1 (2014): 40

²⁰ Asmawati. "Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan". *Jurnal Ilmu Hukum*, (2014): 56

juga menjadi kelemahan dari mediasi di pengadilan karena hakim sebagai mediator dapat terhalang kode etik hakim.²¹

Karakteristik penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan seringkali menimbulkan hasil yang kurang memuaskan atau mengecewakan bagi para pihak yang mencari keadilan. Maka dari itu berbagai kalangan mendorong untuk mengusulkan penyelesaian sengketa menggunakan mekanisme non-litigasi terutama proses mediasi. Berikut ini merupakan sejumlah alasan mengapa alternatif penyelesaian sengketa pertanahan harus dikedepankan, yaitu:

1. Para pencari keadilan tidak puas dengan cara pengadilan menyelesaikan sengketa pertanahan yang terlalu formal, memakan terlalu banyak waktu, biaya yang dikeluarkan tidak sedikit, dan tidak memiliki keadilan.
2. Diperlukan sistem penyelesaian sengketa pertanahan yang lebih mudah diterapkan dan dapat diakses oleh semua pihak.
3. Menuntun masyarakat agar berpartisipasi dan ikut berperan aktif dalam penyelesaian sengketa tanah.
4. Meningkatkan akses untuk mewujudkan keadilan sosial.

Dalam proses mediasi terdapat 2 (dua) asas yang dijunjung tinggi yaitu, yang pertama mencegah terjadinya menang atau kalah (*Win-Lose*), melainkan mengedepankan keadaan sama-sama diuntungkan untuk kedua pihak (*Win-Win Solution*). Ini berarti kedua pihak menang bukan hanya dalam keadaan ekonomi ataupun keuangan, tetapi juga dalam hal moral, reputasi, nama baik dan kepercayaan. Yang kedua yaitu, hasil putusan mediasi didasarkan pada rasa keadilan dan kepatutan daripada mementingkan pertimbangan dan alasan hukum.²²

Mengenai proses mediasi sengketa pertanahan sudah dijelaskan pada pembahasan pertama yang dimana proses mediasi telah tercantum dalam beberapa peraturan hukum yang berlaku. Beberapa peraturan hukum tersebut tidak memiliki banyak perbedaan dalam pengaturan mengenai proses mediasi. Pada dasarnya pelaksanaan mediasi didahului dengan adanya proses negosiasi dari kedua pihak kemudian ditunjuk mediator untuk membantu pihak-pihak dalam proses pelaksanaan mediasi. Mediator yang ditunjuk dapat siapa saja yang dimana telah disetujui oleh kedua belah pihak. Kesepakatan yang diperoleh merupakan hasil akhir dari mediasi tersebut yang disuratkan dalam akta perdamaian. Pelaksanaan kesepakatan tersebut harus berdasarkan itikad baik dari kedua pihak. Kesepakatan dari mediasi tersebut yang telah didaftarkan ke pengadilan dan dibuatkan akta perdamaian, namun tetap saja akta tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.²³

IV. Kesimpulan sebagai Penutup

4. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis menyimpulkan bahwa proses penyelesaian sengketa melalui mediasi serta alur dalam proses pelaksanaan mediasi telah tercantum dalam peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yaitu PERMEN ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, UU No. 48 Tahun 2009 dan UU No. 30 Tahun 1999. Dengan adanya Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur mengenai proses mediasi maka penyelesaian sengketa melalui proses mediasi terbukti lebih efektif, efisien, dan berkepastian hukum serta dapat mendatangkan keuntungan bagi pihak

²¹ Dananjaya, Nyoman Satyayudha, dkk, *Op.cit*, (92)

²² Nawas, Abu, *Op.cit*, (25)

²³ Shahab, Farah Jihan dan Najicha, Fatma Ulfatun, *Op.cit*, (11)

yang berperkara. Secara otomatis biaya operasional juga akan lebih sedikit, dimulai dari jangka waktu yang relatif singkat. Dilihat dari perspektif emosional, penyelesaian mediasi yang bersifat *Win-Win Solution* memberikan kepuasan untuk semua pihak, karena segala sesuatu yang tercantum dalam perjanjian adalah kehendak dan keputusan dari para pihak yang membuatnya. Selain itu penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi juga menjunjung tinggi 2 (dua) asas yaitu mengedepankan keadaan yang sama-sama menguntungkan dan hasil mediasi akan mengedepankan rasa keadilan dan kepatutan. Maka dari itu melalui karya tulis ini penulis berharap proses penyelesaian sengketa melalui mediasi bisa lebih diterapkan di masyarakat karena dampak positif yang diperoleh dari menempuh jalur mediasi dapat lebih dirasakan oleh masyarakat dibandingkan dengan menempuh jalur peradilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Dananjaya, Nyoman Satyayudha, dkk. *Buku Ajar Penyelesaian Sengketa Alternatif (Alternative Dispute Resolution)*. (2017)

Nugroho, Susanti Adi. *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Jakarta, Kencana, 2019)

Jurnal

Asmawati. "Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan". *Jurnal Ilmu Hukum*, (2014)

Boboy, Tarochi Juwita, Santoso, Nudi, dan Irawati. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan

Jeffrey Z. Rubin." *Notarius Jurnal Fakultas Hukum Diponegoro*, 13, No. 2 (2020)

Hajati, Sri, dkk. "Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Efisiensi Dan Berkepastian Hukum". *Jurnal Dinamika Hukum*, 14, No. 1 (2014)

Irhanna, Saidina. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Lombok Barat". *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Mataram*, (2020)

Istijab. "Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria". *Widya Yurdika Jurnal Hukum*, 1, No. 1 (2018)

Khoirruni, Afia, dkk. "Problematika dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia", *Jurnal Ilmiah Hospitality Sekolah Tinggi Pariwisata Mataram*, 11, No. 1 (2022)

Kurniati, Nia. "Mediasi-Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah". *Sosiohumaniora*, 18, No. 3 (2016)

Nawas, Abu. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Jalur Alternatif Penyelesaian Sengketa (Non Litigasi)". *Journal of Legal and Policy Studies*, 2, No. 2 (2016)

Putu Darmika, Hartana. "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif". *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10, No. 3 (2022)

Shahab, Farah Jihan dan Najicha, Fatma Ulfatun. "Mediasi Sebagai Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Berkepastian Hukum dan Efisien". *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret*, (2021)

Disertasi

Rajma M. Irfan Syafrijal. 2018. *Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan*

Atas Tanah Bersertifikat Ganda, Disertasi Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Tambahan Lembaran Negara Republik Nomor 3872

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 569

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4611