

METODE MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH UNTUK MEWUJUDKAN PENYELESAIAN SENGKETA YANG EFISIEN DAN BERKEPASTIAN HUKUM

*MEDIATION METHODS IN LAND DISPUTE RESOLUTION TO REALIZE EFFICIENT
DISPUTE RESOLUTION AND LEGAL CERTAINTY*

Muhammad Kissan Albanjari¹, Rahmi Zubaedah²

Universitas Singaperbangsa Karawang

Email: kissanalbanjari11@gmail.com¹, zubaedahrahmi04@gmail.com²

Abstract

The increase in land cases in court has raised the desire to speed up the settlement process through out-of-court settlement patterns, besides that the settlement of land disputes in court has many drawbacks including being very bureaucratic and time-consuming and quite a lot of money. Based on the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency No. 11 of 2016 concerning the settlement of land cases, land disputes can be resolved through mediation outside the court. The mediation model that is suitable for resolving land disputes is interest-based mediation, namely the focus of mediation is directed at the substance of the best interests of both parties based on aspects of joint resolution by resolving the root of the problem, avoiding prolonged conflict between the parties, and the desire to have a good long-term relationship. Studying and handling land cases, which is the duty of all levels of society in assisting the National Land Agency's task of resolving land cases can be resolved quickly.

Keywords: Land Disputes, Mediation, Legal Certainty.

Abstrak

Meningkatnya perkara tanah di pengadilan memunculkan keinginan untuk mempercepat prosen penyelesaian perkara melalui pola penyelesaian di luar pengadilan, selain itu penyelesaian sengketa tanah di dalam pengadilan banyak sekali kekurangannya diantaranya sangat birokratis dan memakan waktu tenaga dan biaya yang cukup banyak. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan, sengketa tanah dapat di selesaikan melalui mediasi di luar pengadilan. Model mediasi yang cocok pada penyelesaian sengketa tanah adalah mediasi berbasis kepentingan interest based, yaitu fokus mediasi di arahkan pada substansi kepentingan terbaik bagi kedua belah pihak berdasarkan aspek penyelesaian bersama dengan cara menyelesaikan akar persoalan, menghindari konflik berkepanjangan antara para pihak, serta adanya keinginan untuk mempunyai hubungan baik jangka panjang. Pengkajian dan penanganan kasus pertanahan yang merupakan tugas dari seluruh lapisan masyarakat dalam membantu tugas Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan kasus-kasus pertanahan dapat terselesaikan dengan cepat.

Kata kunci: Sengketa Tanah, Mediasi, Kepastian Hukum.

PENDAHULUAN

Sengketa merupakan bagian dari kehidupan manusia sebagai makhluk sosial. Interaksi antar manusia memungkinkan timbulnya masalah jika para pihak dapat menyelesaikan masalahnya sendiri dengan baik maka sengketa tidak mungkin terjadi sebaliknya jika para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai solusi pemecahan masalahnya, maka akan timbul sengketa- sengketa. Pada prinsipnya manusia akan selalu mencari cara penyelesaian sengketa yang terbiak untuk kelanjutan kehidupan mereka, namun seiring

berjalannya waktu permasalahan yang terjadi semakin rumit dan kompleks, maka penyelesaian sengketa pun mengalami perkembangan.

Penyelesaian sengketa perdata secara garis besar dapat di bagi dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa secara litigasi (peradilan) dan penyelesaian sengketa nonlitigasi (di luar pengadilan). Setiap masyarakat memiliki cara untuk memperoleh kesepakatan dalam menentukan pilihan penyelesaian sengketa. Cara yang di pakai pada penyelesaian suatu sengketa tertentu akan memiliki kosekuensi baik bagi para pihak yang bersengketa maupun masyarakat dalam arti luas. Karena tedapat kosekuensi dari pilihan penyelesaian sengketa itu, maka dalam memilih mekanisme yang paling tepat para pihak perlu memperhatikan apa yang di diharapkan dan bentuk persoalan dalam penyelesaian sengketa serta biaya yang dapat atau sedianya di tanggung para pihak. Meningkatnya perkara di pengadilan dan banyaknya kritikan terhadap lembaga pengadilan memunculkan ide untuk lebih memberdayakan pola penyelesaian di luar pengadilan, Terdapat beberapa model penyelesaian sengketa di luar pengadilan antara lain seperti negosiasi, mediasi, dan arbitrase.

Berdasarkan hasil penelitian Sri Winarsi (2004), telah di temukan bahwa untuk menyelesaikan kasus pertanahan yang efektif, efisien dan berkepastian hukum dapat di selesaikan melalui mediasi. Untuk mengurangi kelemahan yang ada pada penyelesaian sengketa melalui mediasi yakni bahwa pelaksanaannya tergantung dari itikad baik para pihak, maka mediasi dapat di lakukan dengan cara di tentukan dalam Perma no 1 Tahun 2008 yaitu pelaksanaan mediasi pertanahan yang dilakukan dengan bantuan mediator bersertifikat. Untuk menghindari adanya wanprestasi oleh salah satu pihak maka atas hasil kesepakatan yang telah di capai para pihak dapat mengajukan kesepakatan perdamaian ke pengadilan yang berwenang untuk memperoleh akta perdamaian dengan cara mengajukan gugatan (Pasal 23 ayat 1 Perma nomor 1 Tahun 2008). Dengan cara demikian maka kesepakatan para pihak tersebut dapat di lakukan dalam bentuk akta perdamaian (akta vandading). Dengan akta perdamaian tersebut maka apabila salah satu pihak wanprestasi maka dapat di mohonkan eksekusinya ke pengadilan.

Seiring dengan peningkatan jumlah perkara yang masuk di pengadilan maka mediasi mendapat banyak perhatian untuk membantu memecahkan permasalahan penumpukan perkara di pengadilan. Mediasi di angap sebagai bentuk penyelesaian sengketa yang dapat memenuhi keinginan para pihak, mempersingkat waktu dan biaya. Mediasi merupakan satu proses negosiasi yang di bantu oleh pihak ke tiga. Hal itu di sebabkan para pihak yang tidak mampu menyelesaikan sengketa nya sendiri menggunakan jasa pihak ketiga yang bersikap netral untuk membantu mereka mencapai suatu kesepakatan. Kehadiran pihak ketiga (mediator) dalam mediasi tidak seperti pihak ke tiga (hakim) dalam proses pengadilan yang menrapkan hukum terhadap fakta-fakta yang ada untuk mencapai suatu hasil, dalam mediasi pihak ketiga akan membantu pihak-pihak yang bersengketa dengan menerapkan nilai-nilai terhadap fakta-fakta untuk mencapai hasil akhir. Nilai- nilai itu dapat meliputi hukum, rasa keadilan, kepercayaan, agama, etika, moral dll.

Selain mediasi di tentukan oleh kemampuan mediator, maka keberhasilan sangat di tentukan oleh para pihak, sehingga para pihak selain pham mengenai subtansi yang mereka

permasalahkan, diharapkan pula paham mengenai mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian kasus pertanahan. Pemahaman pengetahuan mediasi oleh para pihak akan lebih mendorong keberhasilan penyelesaian kasus pertanahan. Secara teoritik, mediasi banyak sekali model menurut peraturan Perundang-undangan, akan tetapi dirasa tidak semua model mediasi sangat cocok untuk menyelesaikan kasus pertanahan, oleh karena itu sangat dibutuhkan penelitian secara mendalam untuk memahami model mediasi yang sangat cocok dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang efektif efisien dan berkepastian hukum.

TINJAUAN PUSTAKA

Berdasarkan hasil penelitian Sri Winarsi 2004 telah di temukan bahwa untuk menyelesaikan kasus pertanahan yang efektif, efisien dan berkepastian hukum dapat di selesaikan melalui mediasi. Untuk mengurangi kelemahan yang ada pada penyelesaian sengketa melalui mediasi yakni bahwa pelaksanaannya tergantung dari itikad baik para pihak, maka mediasi dapat di lakukan dengan cara di tentukan dalam Perma no 1 Tahun 2008 yaitu pelaksanaan mediasi pertanahan yang dilakukan dengan bantuan mediator bersertifikat. Untuk menghindari adanya wanprestasi oleh salah satu pihak maka atas hasil kesepakatan yang telah di capai para pihak dapat mengajukan kesepakatan perdamaian ke pengadilan yang berwenang untuk memperoleh akta perdamaian dengan cara mengajukan gugatan (Pasal 23 ayat 1 Perma no 1 Tahun 2008). Dengan cara demikian maka kesepakatan para pihak tersebut dapat di lakukan dalam bentuk akta perdamaian (akta vaudading). Dengan akta perdamaian tersebut maka apabila salah satu pihak wanprestasi maka dapat di mohonkan eksekusinya ke pengadilan.

METODE

Metode penelitian yang diterapkan adalah jenis penelitian dengan pendekatan yuridis normatif (penelitian hukum normative), yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum, yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pijakan normatif. Selain itu dalam penelitian ini juga di lakukan pendekatan yuridis empiris, dengan meneliti keberlakuan hukum itu dari aspek kenyataan dalam hal ini mengenai metode mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah untuk mewujudkan penyelesaian sengketa yang efisien dan berkepastian hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tingkat Pemahaman Masyarakat terhadap Mediasi dan macam-macam mediasi sebagai Salah Satu Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan yang Efektif, Efisien dan Berkepastian Hukum. Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan merumuskan bahwa yang dimaksud dengan sengketa pertanahan menurut Pasal 1 angka 2 Perka BPN No. 3 Tahun 2011 yang selanjutnya disingkat sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosiopolitis, sedangkan konflik pertanahan menurut Pasal 1 angka 3 Perka BPN No. 3 Tahun 2011 adalah perselisihan pertanahan antara

orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Artinya, BPN berwenang untuk menyelesaikan perselisihan pertanahan, baik dalam bentuk sengketa maupun konflik pertanahan.

Berdasarkan pandangan di atas, dapat disimpulkan bahwa baik sengketa maupun konflik pertanahan secara substansi terjadi perbedaan atau perselisihan antara dua pihak atau lebih terhadap sumber daya tanah. Berdasarkan dampak, konflik memiliki dampak yang lebih luas bila dibandingkan dengan istilah sengketa. Konflik pertanahan yang sudah dan sedang berlangsung dan mungkin tetap akan berlangsung bila tidak dicarikan jalan keluarnya yang obyektif, maka akan selalu menjadi topik yang menarik untuk dibahas dan diselesaikan.

Menurut Mudjiono, pertama peraturan yang belum lengkap; kedua, ketidaksesuaian peraturan; ketiga, pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia; keempat, data yang kurang akurat dan kurang lengkap; kelima, data tanah yang keliru; keenam, keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah; ketujuh, transaksi tanah yang keliru; dan kedelapan, adanya penyelesaian dari instansilain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan. Sengketa merupakan kelanjutan dari adanya masalah. Sebuah masalah akan berubah menjadi sengketa bila masalah tersebut tidak dapat diselesaikan. Sepanjang para pihak dapat menyelesaikan masalahnya dengan baik maka sengketa tidak akan terjadi. Namun bila terjadi sebaliknya, para pihak tidak akan dapat mencapai kesepakatan mengenai solusi untuk memecahkan masalahnya, maka akhirnya timbullah sengketa. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui beberapa cara. Penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan banyak kekurangannya diantaranya sangat birokratis, memakan waktu tenaga dan biaya.

Walaupun prinsip penyelesaian sengketa di pengadilan adalah diselesaikan dengan cepat dan biaya murah tetapi kenyataannya hal itu sulit direalisasikan. Penyelesaian sengketa yang cukup lambat dan rumit merugikan para pencari keadilan dalam segala aspek, terlebih apabila hal ini berhubungan dengan dunia bisnis, maka dapat mengakibatkan biaya tinggi dan dapat menguras potensi serta sumber daya perusahaan. Selain itu hal ini berpengaruh pada beberapa hal diantaranya jalinan hubungan yang tidak harmonis pada sesama kolega bisnis. Sementara dalam dunia bisnis sangat diperlukan penyelesaian sengketa cepat, biaya murah serta informal prosedur.

Hal yang menyebabkan sengketa di pengadilan lebih memakan waktu dan biaya selain birokrasi adalah disebabkan karna penyelesaian perkara di pengadilan, pihak yang kalah dalam suatu sengketa sering menggunakan upaya hukum baik banding mau pun kasasi dan bahkan kalau ditemukan bukti baru maka akan menggunakan upaya peninjauan kembali. Pada suatu sengketa seseorang pasti ingin masalahnya segera selesai namun kenyataan tidak seperti itu dan mungkin sulit untuk di wujudkan kalau salah satu pihak menggunakan semua upaya hukum yang ada. Meskipun itu adalah suatu hal yang wajar setiap orang yang dikalahkan akan selalu menggunakan upaya hukum yang ada demi mendapatkan putusan pengadilan yang sesuai dengan apa yang diharapkannya. Sering kali upaya hukum tersebut itu memang sengaja dimanfaatkan oleh seseorang yang berperkara meskipun mereka tau dan

menyadari bahwa mereka adalah pihak yang dalam posisi lemah atau bahkan salah, namun upaya hukum itu ditempuh guna dapat menunda pelaksanaan pembayaran yang diwajibkan kepadanya atau bisa jadi hanya untuk mengulur waktu. Dengan adanya rentang waktu upaya hukum tersebut maka pihak yang kalah tadi minimal ada waktu untuk memenuhi kewajibannya tersebut.

Enam jenis penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan berdasar UU Nomor 30 Tahun 1999, yaitu yang pertama konsultasi, kedua negosiasi, ketiga mediasi, ke empat pemberian pendapat hukum, dan terakhir arbitrase. Peraturan mengenai mediasi dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 6 UU Nomor 30 Tahun 1999. Menurut rumusan dari Pasal 6 ayat (3) UU Nomor 30 Tahun 1999 tersebut juga dikatakan bahwa atas kesepakatan tertulis para pihak yang bersengketa atau berbeda pendapat diselesaikan melalui bantuan seseorang atau lebih seperti penasehat ahli maupun melalui bantuan seorang mediator. Dalam Undang-Undang tidak dirumuskan definisi atau pengertian yang jelas dari mediasi atau mediator. Dalam literature hukum misalnya dalam *Black's Law Dictionary* dikatakan bahwa mediasi dan mediator adalah *mediation is private, informal dispute resolution process in which a neutral third person, the mediator, helps disputing parties to reach an agreement. The mediator has no power to impose a decision on the parties.* Cara mediasi merupakan langkah yang tepat maka pengelolaan, pengkajian dan penanganan kasus pertanahan yang merupakan tugas dari seluruh lapisan masyarakat untuk membantu tugas Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan kasus-kasus pertanahan agar dapat terselesaikan dengan cepat dan hal tersebut adalah salah satu keuntungan mediasi.

Berdasarkan data yang ada, penyelesaian kasus pertanahan di kab Bekasi penyelesaian pertanahan lebih masih lebih banyak diselesaikan di Pengadilan (baik di Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara). Penyelesaian dengan cara mediasi dianggap kurang efektif karena tidak menggunakan model mediasi yang bisa diterima oleh para pihak. Pada dasarnya secara faktual seharusnya kasus tersebut dapat dan lebih baik dilakukan melalui mediasi secara lebih efektif dan efisien daripada dibawa ke Pengadilan baik ke Pengadilan Negeri maupun ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Berdasarkan penyebab mediasi kurang dilirik disebabkan oleh beberapa hal. Pertama, para pihak kurang paham fungsi mediasi; kedua, para pihak cenderung berorientasi pada kalah menang; ketiga, para pihak lebih cenderung memaksakan kehendak masing-masing; dan keempat, penyelesaian mediasi selalu menggunakan aparat pemerintah daerah (terutama dalam konflik pertanahan) dan pada prakteknya penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan biaya yang dikeluarkan lebih banyak lagi dan membutuhkan waktu yang lama berkaitan dengan koordinasi.

Mayarakat harus memahami macan-macam model sengketa pertanahan melalui mediasi. Berikut ini dijelaskan model penyelesaian sengketa berdasar UU No. 30 Tahun 1999. Penyelesaian sengketa berdasarkan UU ini didahului oleh adanya pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 hari dan dalam hal tersebut terjadi kesepakatan maka dituangkan dalam suatu kesepakatan yang tertulis namun apabila dalam waktu 14 hari para

pihak yang bersengketa tidak menemukan titik tengah atau tidak mencapai kesepakatan maka dapat di selesaikan melalui bantuan mediator.

Langkah selanjutnya apabila mediator yang ditunjuk ternyata juga tidak mampu membantu menyelesaikan sengketa atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator. Langkah selanjutnya penunjukan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dengan jangka waktu 7 hari usaha mediasi harus sudah dimulai. Berdasarkan Pasal 6 ayat (6) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 upaya penyelesaian sengketa melalui mediator yang ditunjukan oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa itu harus menyelesaikan sengketa dalam waktu paling lama 30 hari dan harus menghasilkan kesepakatan tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang bersengketa. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis tersebut adalah final dan juga mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri paling lama 30 hari sejak penandatanganan.

Kesepakatan penyelesaian sengketa tersebut wajib dilaksanakan dalam tenggang waktu paling lama 30 hari sejak pendaftaran. Apabila usaha perdamaian tidak terdiciptakan maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaiannya melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad-hoc. Berdasarkan penyelesaian tersebut maka model penyelesaian sengketa melalui mediasi berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 adalah bahwa para pihak harus menempuh terlebih dahulu upaya negosiasi. Selanjutnya apabila negosiasi mengalami kegagalan maka para pihak dapat menunjuk seorang mediator. Dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 pada prinsipnya memberi keleluasaan para pihak untuk menentukan siapa mediatornya atas dasar kesepakatan mereka dan pada undang-undang no 30 tahun 1999 hasil mediasi adalah kesepakatan dan pembatasan kesepakatan mediasi adalah 30 hari Akan tetapi tidak memberikan penjelasan bagaimana jika 30 hari tersebut belum selesai dan para pihak masih ingin melanjutkan mediasinya, sebab pada prinsipnya para pihak diberikan keleluasaan untuk mengatur waktu kapan mediasi tersebut akan diakhiri.

Bisa kita simpulkan model mediasi pada Undang-Undang no 30 tahun 1999 sebagai berikut yang pertama adanya proses negosiasi selanjutnya yang kedua mediator yang ditunjuk pada dasarnya siapa saja boleh asal di sepakati oleh kedua belah pihak dan ketiga mediator membantu para pihak untuk dapat menyelesaikan sengketa mereka dan keempat hasil akhir adalah kesepakatan yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial lalu ke lima adalah pelaksanaan kesepakatan tersebut dengan dasar itikad baik dari kedua belah pihak.

Mediasi model selanjutnya adalah berdasarkan keputusan BPN No 34 Tahun 2007. pelaksanaan model ini yang melakukan adalah pejabat/pegawai yang ditunjuk dengan surat tugas/surat perintah dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kanwil BPN, Kepala BPN. Jadi mediator yang menangani perkara tidak didasarkan pada kesepakatan para pihak, tetapi didasarkan pada surat tugas dan di pilih oleh pejabat/pegawai BPN. Dan Mediator yang ditunjuk termasuk tipe Authoritative dalam arti bahwa mediator tersebut mempunyai

kemampuan untuk mempengaruhi hasil akhir dari sebuah proses mediasi, sedangkan para pihaknya harus mempunyai kepentingan langsung terhadap masalah yang sedang dimediasikan.

Dalam mediasi ini terdapat beberapa tahapan langkah pertama adalah persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak. Kedua, undangan. Undangan ini disampaikan kepada dua pihak yang berkepentingan, instansi terkait (apabila dipandang perlu) untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud dan diminta untuk membawa data/informasi yang diperlukan. Struktur pertemuan disusun dengan posisi tempat duduk "U seat" atau biasa di sebut lingkaran.

Ketiga, kegiatan mediasi. Kegiatan ini diawali dengan upaya mengatasi hambatan hubungan antara dua pihak. Agar suasana di antara kedua belah pihak yang bersengketa lebih akrab dan tidak kaku. Pada tahap awal inilah mediator memberikan penjelasan yaitu antara lain: (a) sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (kedudukan Netral); (b) kehendak para pihak tidak dibatasi; (c) kedudukan para pihak dan kedudukan mediator sendiri harus netral; (d) kunci dari sesi ini adalah penegasan mengenai kesediaan para pihak; dan (e) dalam hal-hal tertentu berdasarkan kewenangannya (authoritative mediator dapat melakukan intervensi/campur tangan dalam proses mencari kesepakatan dari persoalan yang disengketakan (bukan memihak), untuk menempatkan kesepakatan yang hendak dicapai sesuai dengan hukum pertanahan.

Keempat, menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah. Para pihak diminta untuk menyampaikan apa saja permasalahannya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya agar proses negosiasi selau selalu terfokus pada persoalan tersebut.

Kelima, identifikasi kepentingan. Identifikasi ini dilakukan untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta apakah ada relevansi sebagai bahan untuk dinegosiasi. Pokok masalah harus fokus untuk proses mediasi selanjutnya. Keenam, generalisasi opsi-opsi para pihak. Dalam tahap ini dilakukan pengumpulan opsi-opsi sebagai alternatif yang diminta, kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut sehingga terdapat hubungan antara alternatif dengan permasalahannya. Ketujuh, penentuan opsi yang dipilih. Ada daftar opsi yang dipilih selanjutnya adanya pengkajian opsi-opsi tersebut oleh para pihak. Para pihak diberi kesempatan untuk menentukan menerima atau menolak opsi tersebut, serta menghitung untung rugi bagi masing-masing pihak. Para pihak dapat konsultasikan pada pihak lain misalnya pengacara, para ahli mengenai opsi-opsi tersebut.

Mediator harus mampu mempengaruhi para pihak untuk tidak menggunakan kesempatan guna menekan pihak lawan. Disini diperlukan perhitungan dengan pertimbangan logis, rasional dan objektif untuk merealisasikan kesepakatan terhadap opsi-opsi yang dipilih tersebut. Kedelapan, negosiasi akhir. Dua belah pihak melakukan negosiasi final yaitu klarifikasi ketegasan mengenai beberapa opsi yang telah disepakati untuk penyelesaian sengketa yang dimaksud. Dan hasil dari tahap ini adalah keputusan penyelesaian sengketa yang merupakan suatu kesepakatan para pihak yang bersengketa tersebut. Kesepakatan tersebut pada intinya berisi opsi yang diterima, serta hak dan

kewajiban para pihak. Selanjutnya diadakanya klarifikasi kesepakatan kepada para pihak. Klarifikasi ini diperlukan agar para pihak tidak ragu-ragu lagi terhadap pilihannya untuk menyelesaikan sengketa tersebut dan sukarela melaksanakannya. Kesembilan, formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa. Dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau perjanjian.

Dengan adanya kesepakatan tersebut secara substansial mediasi telah selesai. Setiap kegiatan mediasi dituangkan ke dalam Berita Acara Mediasi sebagai bahan laporan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindaklanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku. Untuk mempunyai kekuatan mengikat berita acara tersebut harus ditandatangani oleh para pihak dan mediator. Subbahasan ditulis secara sistematis. Diharapkan penomoran dalam subbahasan jangan ditulis terlalu banyak.

Bentuk mediasi yang cocok untuk penyelesaian sengketa tanah sehingga lebih efektif, efisien dan berkepastian hukum. Langkah pertama yang paling penting adalah jika para pihak bersedia melakukan mediasi, maka dari itu mediasi di dasarkan musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan para pihak dan mediasi di lakukan paling lama 30 hari. Tujuan mediasi antara lain adalah:

1. Menjamin transparansi dan ketajaman analisis
2. Pengambilan keputusan yang bersifat kolektif dan objektif
3. Meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian sengketa
4. Menampung informasi atau pendapat dari para pihak yang berselisih dari unsur lain yang perlu untuk dipertimbangkan.
5. Memfasilitasi penyelesaian sengketa melalui musyawarah 8 Peraturan mediasi sengketa tanah di kantor pertanahan pada Pasal 39 ayat (1) Perma Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No 11 Tahun 2016 menjelaskan tentang Penyelesaian Kasus sengketa Pertanahan sebagai peserta mediasi ditentukan antara lain:
 - a. tim pengelola
 - b. pejabat kementerian, kontor wilayah BPN/Pertanahan
 - c. mediator dari kementerian, kantor wilayah BPN/Pertanahan
 - d. para pihak
 - e. pakar/ahli yang terkait, instansi yang terkait, tokoh masyarakat, dan lainnya.

Selain dari para pihak maka peserta mediasi dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) harus mendapatkan penugasan dari Kementerian dan apabila mediasi tidak dihadiri oleh para pihak padahal sudah diundang dengan resmi selama 3 kali berturut-turut maka mediasi dinyatakan batal, dan para pihak dipersilahkan menyelesaikan sengketa tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lain hal salah satu pihak saja menolak melakukan mediasi atau batal dikarenakan sudah 3 kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu lebih dari 30 hari, kepada kepala kantor pertanahan membuat surat penyelesaian mahwa mediasi atau permohonan telah selesai di sertai dengan keterangannya dan pelaksanaan mediasi di catat dalam notulensi dan di buat berita acara notulensi yang isinya terdiri dari pokok masalah, kronologis, uraian, dan hasil mediasi.

Notulen mediasi ditandatangani oleh mediator dan notulis dan Berita acara ini ditandatangani oleh Pejabat Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan/ Kantor Pertanahan, Mediator dan para pihak serta perwakilan para peserta. Pada hal salah satu pihak tidak mau menandatangani berita acara mediasi, maka ketidaksediaan itu dicatat dalam Berita Acara Mediasi. Dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, maka akan dibuat Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak. Perjanjian perdamaian didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Prinsipnya mediasi adalah berisi negosiasi yang melibatkan pihak penengah yang netral dan juga tidak memihak siapapun, serta dapat membantu para pihak untuk melakukan tawar menawar secaraimbang. Tanpa negosiasi tidak akan ada mediasi, mediasi merupakan bentuk perluasan dari sebuah negosiasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa dengan di bantu seorang mediator. Dengan itu inti dari sebuah mediasi merupakan negosiasi yaitu bentuk penyelesaian sengketa dengan cara pertemuan langsung para pihak yang bersengketa untuk menemukan penyelesaian dibantu oleh pihak ketiga yang bersifat netral. Posisi mediator pada proses mediasi hanya sebagai fasilitator yang membantu memberikan fasilitas kepada para pihak untuk negosiasi menemukan kesepakatan antara dua belah pihak.

Sehingga mediasi efektif apabila dilakukan oleh para pihak yang bernegosiasi dilandasi dengan itikad baik untuk melakukan penyelesaian masalah. Tugas penting mediator yaitu untuk mengalihkan perundingan dari positional claim menjadi underlying interest. Model ideal dalam penyelesaian sengketa yang efektif adalah mengedepankan bentuk negosiasi yang menitikberatkan pada aspek kepentingan-kepentingan yang berkaitan dengan persoalan yang diajukan para pihak. Intinya mediasi memberikan penekanan pada kemanfaatan bagi para pihak dalam menyelesaikan sengketa yang sedang dihadapi. Melalui penekanan pada aspek interest maka berbagai kepentingan para pihak yang saling bersengketa dapat diakomodasikan dengan maksimal. Hal ini akan berpengaruh pada tingkat kepuasan para pihak dalam upaya pencapaian win-win solutions yang diputus secara sukarela oleh kedua belah pihak.

Pemberdayaan mediasi dengan penekanan pada interest based dalam menyelesaikan sengketa tanah merupakan suatu hal yang dapat membawa dampak menguntungkan bagi kedua belah pihak. Mekanisme penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di luar pengadilan merupakan bentuk penyelesaian sengketa dengan mengurangi campur tangan negara (peradilan negara), penyelesaian sengketa ini lebih mengutamakan cara-cara kooperatif para pihak mengedepankan penyelesaian sengketa tanah dengan prinsip win-win solution. Mediasi interest based merupakan perundingan para pihak difasilitasi mediator berdasarkan kepentingan, yaitu perundingan dimulai dengan mengembangkan dan menjaga bubungan. Para pihak berusaha memahami satu sama lain akan kebutuhan mereka dan bersama-sama menyelesaikan persoalan berdasarkan kebutuhan-kebutuhan/kepentingan.

Ciri utama interest based dilihat dari sikap atau perilaku negosiator, antara lain:

1. Jika masalah diumpamakan sebagai sebuah kue, maka masing-masing negosiator beranggapan bahwa masalah tersebut adalah masalah bersama
2. Masing-masing negosiator mempunyai tujuan yang sama yaitu memecahkan masalah bersama
3. Kebutuhan dari seluruh pihak harus dibahas dalam rangka mencapai tujuan bersama
4. Para negosiator adalah “penyelesai masalah” yang kooperatif
5. Negosiator berusaha menjaga/membangun pola hubungan positif dan kepercayaan selama perundingan
6. Solusi yang ditawarkan tidak hanya satu tetapi terdapat beberapa pilihan penyelesaian yang memuaskan.

Proses perundingan melalui mediasi dikatakan ideal apabila memenuhi tiga kepuasan yaitu secara substansi, prosedural dan psikologis. Kepuasan secara substansi merupakan kepuasan khusus dari para pihak yang bersengketa, misalnya dapat dipenuhinya ganti kerugian berupa uang, Kepuasan prosedural terjadi apabila para pihak mendapat kesempatan yang sama dalam menyampaikan gagasannya selama berlangsungnya perundingan atau karena adanya kesepakatan yang diwujudkan, sedangkan kepuasan psikologis adalah menyangkut tingkat emosi para pihak yang terkendali, saling menghargai, penuh keterbukaan serta dilakukan dengan sikap positif dalam memelihara hubungan pada masa-masa mendatang.

Memperhatikan karakteristik sengketa tanah yang dilakukan penyelesaiannya melalui mediasi, maka mediasi berbasis kepentingan cocok dalam penyelesaian sengketa tanah. Mediasi diarahkan substansi kepentingan para pihak, berdasarkan pada aspek penyelesaian bersama suatu permasalahan yang bertitik tolak unsur kepentingan bagi kedua belah pihak, menyelesaikan akar persoalan, menghindari konflik berkepanjangan antara para pihak, serta adanya keinginan untuk mempunyai hubungan baik jangka panjang.

PENUTUP

Kesimpulan

Beberapa kesimpulan yang bisa diberikan berdasarkan pada pembahasan yang sedang dibahas di atas. *Pertama* tingkat pemahaman masyarakat kepada mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa pertanahan yang efektif, efisien dan berkepastian hukum masih rendah karena dibuktikan di masyarakat tidak adanya persepsi yang sama terhadap penyelesaikan kasus pertanahan secara mediasi. Hal ini dibuktikan dengan data berasal dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi, dalam menyelesaikan kasus secara mediasi tidak bisa tuntas. Secara teoritik penyelesaian secara mediasi dapat dilakukan pada bermacam-macam kasus tanah baik itu konflik tanah, sengketa tanah maupun perkara tanah namun dalam prakteknya konflik tanah dan perkaratanah sulit dilakukan dengan cara mediasi. *Kedua* cara penyelesaian mediasi terdapat beberapa model yaitu model mediasi berdasarkan UU Nomor 30 Tahun 1999, model mediasi berdasarkan keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007, dan model mediasi berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008. Secara faktual mediasi yang dilaksanakan di

masyarakat belum menggunakan mekanisme seperti yang ada dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga model-model penyelesaian sengketa secara mediasi belum menggambarkan akan dapat menyelesaikan kasus pertanahan secara efektif, efisien dan berkepastian hukum. Model mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah yang cocok adalah mediasi berbasis kepentingan *interest based*, yaitu fokus pada mediasi diarahkan pada hak (*rights*) dan substansi kepentingan (*interest*) yang dilakukan oleh para pihak berdasarkan pada aspek penyelesaian bersama suatu permasalahan yang bertitik tolak pada unsur kepentingan terbaik bagi para pihak, dengan cara menyelesaikan akar persoalan, menghindari konflik berkepanjangan antara para pihak, dan juga serta adanya keinginan untuk mempunyai hubungan baik dalam jangka panjang.

DAFTAR PUSTAKA

- Alting, Husen. 2013. “Konflik Penguasaan Tanah di Maluku Utara: Rakyat versus Penguasa dan Pengusaha”. Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 13, No. 2, FH UNSOED. Purwokerto.
- Jovina, Sitompul, R. ., & Pakpahan, K. . (2023). Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah Adat Di Mataram (Studi Putusan Nomor : 2884 K/Pdt/2022). Sibatik Journal: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, Dan Pendidikan, 2(8), 2547–2558. <https://doi.org/10.54443/sibatik.v2i8.1283>
- Mudjiono. 2007. “Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan”. Jurnal Hukum, Vol. 14, No. 3, 14. FH UII. Yogyakarta.
- Mufidi, M. Faiz. 2005 “Alternatif Penyelesaian Sengketa menurut Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa”. Jurnal Ilmu Hukum Syiar Hukum, Vol. 8 No. 3. Jakarta.
- Mutalib Saranani, A. . (2022). Tinjauan Hukum Tentang Pembuktian Sertifikat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. Sibatik Journal: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, Dan Pendidikan, 1(3), 173–184. <https://doi.org/10.54443/sibatik.v1i3.24>
- Salami, Rochani Urip dan Rahadi Wasi Bintoro. 2013. “Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Sengketa Transaksi Elektronik (E-Com- merce)”. Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 13 Januari. FH UNSOED. Purwokerto.
- Saputra, M. B. ., Martanti, Y. ., & Sahril, I. . (2022). Pertanggung Jawaban Ppat Sehubungan Dengan Dugaan Pemalsuan Tanda Tangan Pada Akta Jual Beli. Sibatik Journal: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, Dan Pendidikan, 1(11), 2431–2444. <https://doi.org/10.54443/sibatik.v1i11.368>
- Sugiatminingsih. 2009. “Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan”. Jurnal Salam, Vol. 12 No. STIH Sunan Giri. Malang.
- Usman, Rachmadi. 2003. “Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan”. PT Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Wijaya, Gunawan. 2001. “Alternatif Penyelesaian Sengketa”. PT Raja Grafindo. Jakarta.
- Persada, “Naskah Akademik MARI. Tahun 2005 Tentang Pembaharuan Sistem Peradilan.

**METODE MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH UNTUK MEWUJUDKAN PENYELESAIAN SENGKETA
YANG EFISIEN DAN BERKEPASTIAN HUKUM**

Muhammad Kissan Albanjari¹, Rahmi Zubaedah²

DOI: <https://doi.org/10.54443/sibatik.v2i9.1359>



Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. 2000. "Hukum Arbitrase". Penerbit Raja Graaindo persada. Jakarta.