



PERAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

Muhammad Hairul

Politeknik Darussalam

muhammadhairul461@gmail.com

Abstract. Land or Earth is part of Allah SWT's creation whose benefits are not only for humans but are also used by animals and plants to grow and survive. Especially for humans, land is not only a place to live but is an asset to fulfill their needs. Therefore, many people want to own land and in order to avoid conflicts over land ownership claims, the government of the Republic of Indonesia has made various regulations governing land, such as Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles. To legalize ownership rights to a plot of land, a deed must be issued on proof of land ownership called a certificate. The legal and authorized government agency tasked by the state with issuing certificates is the Agrarian office or the National Land Agency (BPN) of the Republic of Indonesia. However, there are still many people in Indonesia who own land without proof of a certificate and this is what often triggers land disputes. Not all cases of land disputes must be resolved through legal channels, factors of brotherhood, kinship, friendship and religious beliefs and so on make the disputing parties prefer to resolve them through family deliberations which are usually mediated by the local government or respected community figures in the form of mediation. Through this article, the author wants to explore the causes, problems, solutions and consequences of land disputes and their resolution through mediation.

Keyword: Land Disputes, Deliberation and Mediation of Land Disputes

1. PENDAHULUAN

Pada Jurnal ini, penulis mengangkat permasalahan penyelesaian sengketa tanah yang terjadi di Desa Sebus Kecamatan Air Kumbang Kabupaten Banyuasin melalui cara mediasi oleh Kepala Desa di Kantor Kepala Desa. Hal ini menjadi menarik untuk diteliti karena berangkat dari banyaknya sengketa tanah yang terjadi di wilayah desa Sebus, yang disebabkan oleh klaim satu objek tanah oleh dua atau lebih pihak yang mengklaim, karena transaksi jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan. Penyelesaian sengketa dengan jalur mediasi ini dipilih oleh warga Sebus karena dengan mediasi akan menghasilkan damai dan jalan keluar yang berkeadilan. Mediasi yang diterapkan adalah mediasi dengan dimediasi oleh kepala desa.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis mengangkat rumusan masalah sebagai berikut: 1. Apakah penyebab terjadinya sengketa tanah yang terjadi di desa Desa Sebus Kecamatan Air Kumbang Kabupaten Banyuasin? dan 2. Bagaimana mekanisme mediasi yang dilakukan oleh Kepala Desa di Desa Sebus Kecamatan Air Kumbang Kabupaten Banyuasin? Jurnal ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan sosiologis. Pengumpulan data melalui metode wawancara dan studi pustaka. Selanjutnya data yang ada dikaji dan dianalisis dengan pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab isu hukum yang diangkat dalam penelitian ini. Hasil penelitian ini, yang menjadi penyebab utama terjadinya sengketa tanah yang terjadi di Desa Sebus Kecamatan Air Kumbang Kabupaten Banyuasin adalah adanya praktik jual beli dengan objek tanah yang dilakukan dengan cara dibawah tangan dan tidak disegerakan daftar sertifikat yang baru. Praktik jual beli yang seperti ini rentan menimbulkan sengketa tanah dikemudian hari yang berkaitan dengan batas-batas wilayah tanah yang pernah menjadi objek jual beli yang dilakukan dibawah tangan. Selanjutnya, Proses Mediasi yang dilakukan di Desa Sebus Kecamatan Air Kumbang Kabupaten Banyuasin dengan mediator Kepala Desa, secara umum dipahami sama dengan mediasi yang dilakukan oleh hakim mediator, yaitu dengan tiga tahap (pra mediasi, mediasi, dan pasca mediasi). Mediasi dilakukan harus atas dasar kesepakatan para pihak untuk menyelesaikan sengketa tanah yang dialami dengan jalan mediasi dengan mediator seorang Kepala Desa. Setelah itu masing masing diberi waktu untuk menjelaskan keinginannya masing-masing dan pada akhirnya mediator menawarkan solusi sebagai jalan tengah. Setelah kesepakatan terhadap jalan keluar, maka keputusan mediator itu langsung dapat dilaksanakan oleh para pihak.

2. TINJAUAN TEORITIS

Berdasarkan Situs Resmi Pengadilan negeri/PHI Tipikor Mamuju Kelas 1A dapat diterangkan bahwa Pengertian Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui proses perundingan atau mufakat para pihak dengan dibantu oleh mediator yang tidak memiliki kewenangan memutuskan atau memaksakan sebuah penyelesaian. Ciri utama proses mediasi adalah perundingan yang esensinya sama dengan proses musyawarah atau konsensus. Sesuai dengan hakikat perundingan atau musyawarah atau konsensus, maka tidak boleh ada paksaan untuk menerima atau menolak sesuatu gagasan atau penyelesaian selama proses mediasi berlangsung. Segala sesuatunya harus memperoleh persetujuan dari para pihak.

Latar Belakang Mediasi Dasar hukum pelaksanaan Mediasi di Pengadilan

Negeri adalah Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang merupakan hasil revisi dari Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008.

Kelebihan Mediasi :

1. Lebih sederhana daripada penyelesaian melalui proses hukum acara perdata
2. Efisien
3. Waktu singkat
4. Rahasia
5. Menjaga hubungan baik para pihak
6. Hasil mediasi merupakan Kesepakatan
7. Berkekuatan hukum tetap
8. Akses yang luas bagi para pihak yang bersengketa untuk memperoleh rasa keadilan

Bagaimana Proses Mediasi Berlangsung?

1. Proses Pra Mediasi

- Para pihak dalam hal ini penggugat mengajukan gugatan dan mendaftarkan perkara
Ketua Pengadilan Negeri menunjuk majelis hakim
- Pada hari pertama sidang majelis hakim wajib mengupayakan perdamaian kepada para pihak melalui proses mediasi.
- Para pihak dapat memilih mediator hakim atau non hakim yang telah memiliki sertifikat sebagai mediator dalam waktu 1 (satu) hari.
- Apabila dalam waktu 1 (satu) hari belum ditentukan maka majelis menetapkan mediator dari para hakim.

2. Proses Mediasi

- Setelah penunjukan mediator, para pihak wajib menyerahkan fotokopi dokumen yang memuat duduk perkara, fotokopi surat-surat yang diperlukan dan hal-hal lain yang terkait dengan sengketa kepada mediator dan para pihak
- Mediator wajib menentukan jadwal pertemuan untuk penyelesaian proses mediasi
Pemanggilan saksi ahli dimungkinkan atas persetujuan para pihak, dimana semua biaya jasa ahli itu ditanggung oleh para pihak berdasarkan kesepakatan
- Mediator wajib mendorong para pihak untuk menelusuri dan menggali kepentingan para pihak dan mencari berbagai pilihan penyelesaian yang terbaik
- Apabila diperlukan, kaukus atau pertemuan antara mediator dengan salah satu pihak tanpa kehadiran pihak lainnya, dapat dilakukan

3. Proses Akhir Mediasi

- Jangka waktu proses mediasi di dalam pengadilan paling lama adalah 40 hari kerja, dan dapat diperpanjang lagi paling lama 14 hari kerja.
- Jika mediasi menghasilkan kesepakatan, para pihak wajib merumuskan secara tertulis kesepakatan yang dicapai dan ditandatangani kedua pihak, dimana hakim dapat mengukuhkannya sebagai sebuah akta perdamaian
- Apabila tidak tercapai suatu kesepakatan, hakim melanjutkan pemeriksaan perkara sesuai dengan ketentuan Hukum Acara yang berlaku

Mediator :

Mediator adalah pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa

menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Ciri-ciri penting dari mediator adalah :

1. Netral
2. Membantu para pihak
3. Tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Jadi, peran mediator hanyalah membantu para pihak dengan cara tidak memutus atau memaksakan pandangan atau penilaiannya atas masalah-masalah selama proses mediasi berlangsung kepada para pihak.

Tugas-tugas Mediator

1. Mediator wajib mempersiapkan usulan jadwal pertemuan mediasi kepada para pihak untuk dibahas dan disepakati.
2. Mediator wajib mendorong para pihak untuk secara langsung berperan dalam proses mediasi.
3. Apabila dianggap perlu, mediator dapat melakukan kaukus atau pertemuan terpisah selama proses mediasi berlangsung.
4. Mediator wajib mendorong para pihak untuk menelusuri dan menggali kepentingan mereka dan mencari berbagai pilihan penyelesaian yang terbaik bagi para pihak

3. METODOLOGI

Metode penelitian yang digunakan adalah dengan cara pengumpulan data, dan cara analisis data serta turun langsung kelapangan dengan cara melakukan wawancara di Desa Sebus Kecamatan Air Kumbang Kabupaten Banyuasin Provinsi Sumatera Selatan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Peran mediator pada saat mediasi yaitu: memimpin diskusi, memelihara atau menjaga aturan-aturan perundangan, mendorong para pihak untuk menyampaikan masalah dan kepentingannya secara terbuka, mendorong para pihak agar menyadari bahwa sengketa bukan pertarungan yang harus dimenangkan tetapi diselesaikan, mendengar, mencatat dan mengajukan pertanyaan, membantu para pihak mencapai titik temu. Berdasarkan keterangan dari Bapak Salman HS (Kepala Desa Sebus) dan Bpk.Wawan (Sekdes Desa Sebus) menjelaskan bahwa tahapan dan proses mediasi antara lain: Pertama, pra mediasi, yakni (1) Menjalin hubungan dengan para pihak yang bersengketa, dengan cara menjelaskan peran mediator dan memberikan wawasan kepada para pihak tentang prosedur dan tata cara mediasi, (2) Memilih strategi untuk proses mediasi, dengan cara mediator menjelaskan kekuatan dan kelemahan masing-masing pihak dan mediator membantu para pihak dalam menganalisa sebagai saran dalam pengelolaan sengketa, (3) Mengumpulkan dan menganalisa informasi latar belakang masalah Mengumpulkan data dan menganalisa sengketa untuk mengidentifikasi pihak-pihak yang terlibat sengketa, menentukan pokok masalah dan kepentingan para pihak, (4) Menyusun rencana mediasi, antara lain siapa saja yang terkait dalam perundingan, di mana sebaiknya perundingan diselenggarakan, bagaimana pengaturan tempat duduk pesertanya, prosedur apa yang digunakan, masalah atau kepentingan dan kemungkinan penyelesaian yang bagaimana yang diinginkan oleh para pihak, bagaimana aturan perundingan yang ditetapkan, apa rencana umum untuk perundingan pertama,

bagaimana cara mengarahkan atau memberikan wawasan kepada para pihak tentang proses mediasi, apabila menghadapi jalan buntu bagaimana cara mengatasinya, (5) Membangun kepercayaan dan kerjasama diantara para pihak. Membangkitkan rasa percaya diri para pihak dalam mempersiapkan proses mediasi. Kedua, tahap mediasi, antara lain: (1) Memulai sesi mediasi, yaitu mediator memperkenalkan diri dan para pihak, menjelaskan pengertian mediasi dan peran mediator, menjelaskan prosedur mediasi, menekankan adanya kemauan para pihak untuk menyelesaikan masalah melalui mediasi, menjelaskan aturan perilaku dalam proses mediasi, memberikan kesempatan kepada para pihak untuk bertanya dan menjawab, menjelaskan pengertian kaukus, menguraikan jadwal dan waktu proses mediasi, (2) Merumuskan dan menyerahkan agenda yakni mengidentifikasi dan mensepakati permasalahan-permasalahan yang akan dibahas, menyusun agenda/isu-isu yang akan dibahas, (3) Mengungkapkan kepentingan tersembunyi para pihak, dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu secara langsung, yaitu mengajukan pertanyaan secara langsung kepada para pihak dan secara tidak langsung, yaitu mendengarkan atau merumuskan kembali pernyataan-pernyataan yang dikemukakan para pihak, (4) Membangkitkan pilihan-pilihan penyelesaian sengketa. Mediator mendorong para pihak untuk bersikap terbuka dan mencari alternatif penyelesaian pemecahan masalah secara bersama, (5) Menganalisa pilihan-pilihan penyelesaian sengketa. Mediator membantu para pihak 9 menentukan untung dan ruginya jika menerima atau menolak sesuatu pemecahan masalah. Mediator mengingatkan para pihak agar bersikap realistis dan tidak mengajukan tuntutan atau tawaran yang tidak masuk akal, (6) Proses tawar menawar. Para pihak telah melihat kepentingan bersama dan bersedia saling memberikan konsensi satu sama lain, (7) Mencapai kesepakatan formal. Para pihak menyusun kesepakatan dan prosedur atau rencana pelaksanaan kesepakatan mengacu pada langkah-langkah yang akan ditempuh para pihak untuk melaksanakan bunyi kesepakatan dan mengakhiri sengketa.⁹ Setelah mediasi selesai dilaksanakan, maka apabila mediasi itu terjadi perdamaian diantara para pihak yang dituangkan dalam berita acara perdamaian, maka dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk penyelesaian lebih lanjut terhadap langkah-langkah yang dilakukan. Karena pada dasarnya wujud kesepakatan kedua belah pihak merupakan perjanjian antar mereka dibuat secara sah dan menjadi undang-undang bagi yang membuatnya. Apabila dalam pelaksanaan mediasi tidak dapat terjadi perdamaian, maka tetap dibuatkan berita acara pertemuan, dan dianjurkan untuk menempuh jalur hukum. Dari pelaksanaan tersebut, maka baik mediasi itu hasil akhirnya berdamai atau tidak maka penanganan atas sengketa dan konflik pertanahan dianggap selesai ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, dan permasalahan tersebut dicoret dari buku register pengaduan. Untuk memperoleh gambaran lebih mengenai alternatif penyelesaian sengketa dapat dilihat di dalam Pasal 6 Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, yaitu: (1) Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada etiket baik dengan

mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di pengadilan; (2) Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada point (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis; (3) Dalam hal sengketa 9 Purnomo, Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kabupaten Karanganyar, Wawancara Pribadi, Karanganyar, 05 Juli 2018, Pukul 10.00 WIB 10 sebagaimana dimaksud pada point (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak sengketa diselesaikan melalui bantuan seorang atau seorang mediator; dan (4) Apabila para pihak tersebut dalam waktu 14 hari dengan bantuan seorang atau mediator tidak berhasil mencapai kesepakatan atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak dapat menghubungi lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator.¹⁰ Kelemahan dalam melaksanakan mediasi itu apabila salah satu dari pihak yang bersengketa tidak mau memberikan penjelasannya terkait dengan sengketa yang sudah masuk dibagian seksi sengketa, konflik dan perkara.¹¹ Di sini mediator tidak bisa melakukan prosedur yang sudah ditentukan. Setiap lembaga penyelesaian sengketa mengandung keuntungan dan kekurangan masing-masing, karena pendekatan penyelesaian yang dipergunakan berbeda-beda. Namun demikian dalam kondisi yang normal setiap memperoleh perlakuan yang proposional di dalam setiap penerapan hukum sesuai dengan kondisi obyektif yang berlangsung disekitarnya. Dengan penekanan pada interes maka berbagai kepentingan para pihak yang bersengketa dapat diakomodasi secara maksimal. Hal ini akan berpengaruh pada kepuasan pihak-pihak yang bersangkutan atas penyelesaian sengketa melalui mediasi. Meskipun dari berbagai hal mediasi mengandung banyak keunggulan namun bukan berarti tidak terdapat kelemahannya. Kelemahan mediasi terletak pada “kekuatan mengikatnya” putusan mediasi pada sengketa yang murni beraspek keperdataan, putusan penyelesaian sengketa diarahkan sepenuhnya oleh para pihak. Suatu interaksi sosial tidak akan mungkin terjadi apabila tidak memenuhi dua syarat, yaitu adanya kontak sosial (social contact) dan komunikasi (communication).¹² Interaksi sosial dimaksudkan sebagai pengaruh timbal balik antara dua orang.

Walaupun awalnya masyarakat sungkan menggunakan proses ini tetapi dengan penjelasan yang kita berikan selaku mediator masyarakat cenderung malah senang memilih lembaga mediasi ini, yaitu dengan alasan yang bermacam-macam salah satunya itu prosesnya lebih cepat, keputusannya jelas dan tidak merugikan salah satu pihak. ¹³ Secara umum mediasi memang memerlukan biaya, namun tidak sebesar yang diperlukan untuk proses diperadilan. Khusus mediasi di bidang pertanahan yang dilakukan oleh Kepala Desa tidak dikenakan biaya.

Menurut Keterangan Bpk.Asoy Majad selaku Kepala Dusun (Kadus) Desa Sebusus Faktor-faktor Penghambat dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Desa Sebusus sifat permasalahan dari suatu sengketa tanah secara umum ada beberapa macam salah satunya yaitu masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang

berstatus hak atau atas tanah yang belum ada haknya Secara substansi, mediasi dalam perkara pertanahan di Desa Sebusus telah dijalankan dengan baik dan sungguh-sungguh, namun hasil yang dicapai kurang efektif karena banyak faktor yang menghambat mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan, faktornya antara lain sebagai berikut: Pertama, para pihak atau salah satu pihak tidak hadir untuk mengikuti proses mediasi. Ketidakhadiran para pihak dalam proses mediasi sangatlah menentukan proses mediasi, karena tidak mungkin proses mediasi dapat dilaksanakan, jika salah satu pihak/para pihak tidak hadir pada pertemuan yang telah dijadwalkan. Hal inilah yang sering terjadi di Kantor Desa Sebusus sehingga berpengaruh pada minimnya jumlah perkara yang berhasil dimediasi. Kehadiran para pihak juga akan menunjukkan itikad baik dari para pihak dalam menempuh proses perdamaian, sehingga para pihak atau salah satu pihak tidak mau menghadiri pertemuan yang telah dijadwalkan, maka tidak dapat dipandang bahwa para pihak tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan sengketa secara damai. Kedua, tidak ada yang mau mengalah. Jika salah satu pihak tidak ada yang mau mengalah maka sulit untuk mendamaikan karena keegoan masing-masing pihak untuk menang. Maka dari itu para pihak yang bersengketa akan berusaha untuk mempertahankan prinsipnya masing-masing, karena perkara pertanahan sendiri merupakan sengketa yang menyangkut masalah harta. Ketiga, kualitas mediator. Masih rendahnya kualitas Kades atau perangkatnya yang menjalankan fungsi mediator. Sedangkan didalam penyelesaian sengketa pertanahan, dengan adanya mediator sebagai penengah di antara para pihak yang bersengketa maka kemungkinan bisa terjadinya kesepakatan yakni damai, hal ini adalah peranan mediator bisa efektif apabila pihak berperkara tidak egoistik, kalau salah satu pihak egois atau tidak ada yang mau mengalah maka sulit untuk mendamaikan, namun apabila sebaliknya kemungkinan bisa damai.

Hasil dari penelitian yang dilakukan dan pembahasan yang disajikan dapat penulis simpulkan bahwa tidak selamanya sengketa pertanahan harus diselesaikan melalui jalur hukum baik pidana maupun perdata. Banyak faktor yang membuat masyarakat enggan menyelesaikan permasalahan sengketa tanah di Desa Sebusus melalui jalur hukum antara lain : 1.Masih ada hubungan kerabat atau keluarga, 2.Biaya Murah,3.Penyelesaian yang sederhana dan Cepat, 4.Hasil yang maksimal dan memuaskan. Kekuatan dari hasil mediasi juga mengikat bahkan ditaati dan tidak diabaikan bagi para pihak. Walaupun Mediasi dianggap sederhana, cepat dan memuaskan akan tetapi tidak semua mediasi dapat berjalan sesuai dengan harapan. Niat baik dan keinginan untuk menyelesaikan sengketa tanah secara kekeluargaanlah yang menentukan keberhasilan sebuah mediasi sebab mediasi tidak akan berhasil dan sia-sia jika salah satu pihak tidak ada niat untuk menyelesaikan permasalahan sengketa tanah yang mereka alami secara kekeluargaan dalam forum musyawarah.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan, Dengan adanya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pedoman Agraria dan peraturan-peraturan pelaksanaannya sudah sangat membantu bagi masyarakat dalam memperoleh kepemilikan tanah, biaya Pendaftaran dan penerbitan Sertifikat yang terbilang cukup mahal serta kurangnya kesadaran masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya ke kantor Badan pertanahan Nasional menjadi salah satu sebab terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah yang berujung terjadinya sengketa tanah.

Dalam kesempatan ini penulis memberikan Saran kiranya Pemerintah Pusat yang memegang keputusan dapat memberikan keringan biaya dalam pengurusan sertifikat tanah, memperbanyak penerbitan sertifikat gratis/prona bagi masyarakat, memberikan pelatihan yang profesional kepada Kepala Desa maupun perangkatnya dalam menjalankan mediasi baik mediasi dibidang sengketa tanah tetapi mediasi didalam segala bidang pada umumnya.

Daftar Pustaka

- Abbas, Syahrizal. 2009. *Mediasi dalam Prespektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional.* Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Abdurrasyid dan Priyatna, 2002. *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa,* Jakarta: Fikahati Aneska.
- Amirudin, 2012. *Pengantar Metode Penelitian Hukum,* Jakarta: Grafindo Persada
- Emirzon, Joni. 2001. *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan: Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrase,* Jakarta: PT. Gramedia Pustaka.
- Murad, Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah.* Bandung: Alumni.
- Murad, Rusmadi. 2007. *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan: Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah,* Cetakan ke-1, Bandung: Mandar Maju.
- Umam, Khotibul. 2010. *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan.* Yogyakarta: Pustaka Yustisia Usman,
- Rachmadi. 2013. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan,* Cet. Ke-2, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Peraturan Perundang-undangan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan