

# MODEL PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI DALAM MEWUJUDKAN PENYELESAIAN YANG EFISIENSI DAN BERKEPASTIAN HUKUM

Sri Hajati, Agus Sekarmadji, dan Sri Winarsi  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga  
E-mail: sri.hajati.unair@gmail.com

## Abstract

*Dispute settlement of land cases through the court contains many drawbacks such as bureaucratic barrier and time-consuming effort and cost. Although the principles of dispute resolution in the court claim that it takes short time and low costs, it remains difficult to implement. One of alternative ways on dispute resolution land cases can be conducted through suitable mediation. Thus, the management, assessment and case management of land performed the National Land Agency along with the whole component of society in guaranteeing land cases can be quickly resolved.*

*Key words: dispute settlement, mediation, legal certainty.*

## Abstrak

Penyelesaian kasus pertanahan melalui jalur peradilan banyak sekali kekurangannya diantaranya sangat birokratis, memakan waktu tenaga dan biaya yang cukup banyak. Walaupun prinsip penyelesaian sengketa di pengadilan adalah diselesaikan dengan waktu cepat dan biaya murah namun kenyataannya hal itu sulit dilaksanakan. Salah satu cara penyelesaian secara alternatif kasus pertanahan dapat dilakukan melalui mediasi yang tepat maka pengelolaan, 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: penyelesaian sengketa, mediasi, kepastian hukum

---

## Pendahuluan

Berdasarkan hasil penelitian Sri Winarsi, et.al (2004), telah ditemukan bahwa untuk menyelesaikan kasus pertanahan yang efektif, efisien dan berkepastian hukum dapat diselesaikan melalui mediasi. Untuk mengurangi kelelahan yang ada pada penyelesaian sengketa melalui mediasi yakni bahwa pelaksanaannya tergantung dari itikad baik para pihak, maka mediasi dapat dilakukan dengan cara yang ditentukan dalam Perma Nomor 1 tahun 2008 yaitu pelaksanaan mediasi pertanahan yang dilakukan dengan bantuan mediator yang berser-

tifikat. Untuk menghindari adanya wanprestasi oleh salah satu pihak maka atas hasil kesepakatan yang telah dicapai 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 dikuatkan dalam bentuk akta perdamaian (*acta van dading*). Dengan akta perdamaian tersebut maka apabila salah satu pihak wanprestasi maka dapat dimohonkan eksekusinya ke pengadilan.

Selain mediasi ditentukan oleh kemampuan mediator, maka keberhasilannya sangat ditentukan oleh para pihak, sehingga para pihak selain paham mengenai substansi yang mereka permasalahan, diharapkan pula paham

---

\* Artikel ini merupakan artikel hasil penelitian dengan skim Penelitian Unggulan Perguruan Tinggi dengan sumber biaya BOPTN Universitas Airlangga TA 2013, dilaksanakan berdasarkan Surat Keputusan Rektor Universitas Airlangga Nomor 8714/UN3/KR/2013 tanggal 25 Juni 2013

mengenai mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian kasus pertanahan.<sup>1</sup> 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.

### Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, ada dua permasalahan yang dibahas pada artikel ini. *Pertama*, bagaimana tingkat pemahaman masyarakat terhadap mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian kasus pertanahan yang efektif, efisien dan berkepastian hukum?; dan *kedua*, bagaimana model penyelesaian kasus pertanahan melalui mediasi agar penyelesaiannya lebih efektif, efisien, dan berkepastian hukum?.

### Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang memerlukan dukungan data empirik. Dalam penelitian ini pengkajian bahan hukum dilakukan secara mendalam baik terhadap peraturan perundangan yang berkaitan dengan tanah, norma hukum, konsep hukum serta teori hukum yang ada relevansinya dengan peradilan. Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul. Hasil yang dicapai bukanlah menerima atau menelaah hipotesis tetapi memberikan preskripsi tentang apa yang seyogyanya atas isu yang diajukan.

Langkah-langkah *statute approach* adalah inventarisasi dan kategorisasi dimuat dalam satu daftar aturan hukum yang berkaitan dengan restrukturisasi penyelesaian sengketa agraria. Di samping itu penelitian ini juga memerlukan dukungan data empirik berupa tingkat

pemahaman masyarakat terhadap penyelesaian sengketa pertanahan. Data itu berkedudukan sebagai data penunjang dalam penelitian. Penelitian ini, dalam konteks hukum menggunakan pendekatan penelitian hukum non doktrinal, dimana menempatkan posisi hukum sebagai proses yang terbentuk diranah pengalaman sosial, politik dan ekonomi, bukan pada ranah normatif semata.

Ada beberapa tahap yang dilalui melalui pendekatan ini. *Pertama*, proses pencarian konseptual dilakukan dengan meletakkan empirisme sosial sebagai alat analisis dan selalu mengecek norma-norma yang kebenarannya bersifat formal. *Kedua*, menggunakan silogisme induksi dan memperoleh simpulan-simpulan yang dari suatu proses induksi. Kesimpulan yang diperoleh sebagai konklusi dan dari dalam silogisme induksi, berupa deskripsi atau eksplanasi tentang ada tidaknya hubungan antara berbagai variable sosial hukum. Kerangka demikian maka studi-studi hukum sebagaimana pendekatan *sociology of law* dikembangkan dan dimanfaatkan untuk menganalisis dan memberikan jawaban tentang masalah keefektifan bekerjanya seluruh struktur institusional hukum.

Analisis dilakukan secara kualitatif, baik dengan mengedepankan prinsip-prinsip hukum (seperti prinsip-prinsip hukum peraturan perundang-undangan) dan syarat proseduralnya (mekanisme) hukum maupun menganalisis berbagai faktor-faktor sosial, ekonomi dan politik dalam proses mempengaruhi prosedural dan substansif penyelesaian kasus agraria.<sup>2</sup> Dengan demikian, keterlibatan disiplin ilmu (dalam hal ini ilmu sosial-politik) diperlukan untuk memotret realitas pembentukan alternatif penyelesaian kasus pertanahan atau biasa disebut pendekatan studi hukum kritis. Pendekatan studi hukum kritis yang demikian sesungguhnya mempertemukan dengan pendekatan ilmu sosial yang berbasis pada pendekatan teori sosial kritis (*critical sosial theory*) yakni pendekatan dengan metodologi riset yang berusaha melampaui pende-

<sup>1</sup> Sofia Rachman, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan", *Jurnal Cita Hukum*, Vol. 2 No. 1, 2010.

<sup>2</sup> Lihat Elita Rahmi, "Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 10, No. 3, September 2010, hlm. 353.

katan main-stream positivistik dalam studi ilmu sosial, yang sangat terkait dengan masalah-masalah sosial apa yang menjadi alasan sampai timbulnya kasus pertanahan di masyarakat.

Pengambilan data primer diperoleh dari sejumlah rangkaian wawancara yakni menggunakan panduan pertanyaan namun terbuka peluang untuk memperluas dan mengembangkan pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi lapangan. Untuk melengkapi wawancara, disetiap wilayah penelitian (Kota Banjarmasin, Kota Surabaya) di-laksanakan Focus Group Discussion (FGD) yang berguna untuk mengecek silang kebenaran-kebenaran korespondensi tersebut. Sedangkan analisis kebenaran koherensi terhadap prinsip-prinsip hukum, akan dikumpulkan sejumlah peraturan perundang-undang-an produk dibidang pertanahan sebagai data primernya, sedangkan data sekunder diperoleh melalui dokumen-dokumen penunjang, laporan hasil penyelesaian melalui mediasi, catatan prosiding dan sejumlah literatur yang terkait.

Sample diambil secara *purposive sample*, yakni berfokus atas sasaran dalam pemilihan sample.<sup>3</sup> Sample yang demikian merupakan kekhususan dalam menentukan wilayah, narasumber, aktivitas yang diseleksi secara ketat dalam rangka melengkapi informasi yang tidak didapat dari sumber atau pilihan lainnya. Proses seleksi yang demikian sangatlah penting untuk mempertimbangkan dalam keputusan kualitatif yang hendak dianalisis.

Lokasi penelitian adalah di Surabaya dan Banjarmasin. Pilihan lokasi tersebut didasarkan karakteristik wilayah yang berbeda dari sisi sosial dan permasalahan kasus pertanahannya. Dipilih lokasi tersebut, karena berdasarkan data penelitian awal, daerah-daerah tersebut termasuk tinggi tingkat terjadinya kasus pertanahan dan sering dilakukan upaya-upaya hukum dalam penyelesaian kasus pertanahan. Artinya di dua lokasi penelitian tersebut memiliki potensi yang sangat menarik dan sangat tepat menjadi laboratorium kajian hukum untuk menemukan mo-

del penyelesaian kasus pertanahan melalui mediasi yang dan untuk memahami tingkat pemahaman masyarakat terhadap mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang efektif efisien dan berkepastian hukum.

### Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### Tingkat Pemahaman Masyarakat terhadap 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 sosio-politis, 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<sup>4</sup> menyelesaikan perselisihan pertanahan, baik dalam bentuk sengketa maupun konflik pertanahan. Pengertian sengketa tanah juga dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN No. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Berdasarkan berbagai 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 dimensi dampak, konflik memiliki dampak yang lebih luas bila dibandingkan dengan istilah sengketa. Konflik pertanahan yang sudah dan sedang berlangsung dan mungkin tetap

<sup>3</sup> Keith F. Punch, 2005, *Introduction to Social Research: Quantitative and Qualitative Approaches*. 2<sup>nd</sup> Edition, London: Sage, hlm. 187-188.

<sup>4</sup> Mengenai wewenang dinyatakan oleh Sumardji, yaitu wewenang dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtsmacht*). Jadi dalam konsep hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Lihat Sumardji. "Dasar dan Ruang Lingkup Wewenang Dalam Hak Pengelolaan", *Majalah Yuridika*, Vol. 21, No. 3, Mei 2006, hlm. 246.

akan berlangsung bila tidak dicarikan jalan keluarnya yang obyektif, maka akan selalu menjadi topik yang menarik untuk dibahas dan diselesaikan dalam konteks penyelenggaraan ke depan.<sup>5</sup>

Menurut Mudjiono, ada beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah. *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 instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.<sup>6</sup>

Menurut KPA tipologi sengketa agraria ruang lingkungannya lebih luas di mana terdapat 6 (enam) corak sengketa tanah yang terjadi di Indonesia yang semuanya berhubungan dengan model pembangunan. *Pertama*, sengketa tanah karena penetapan fungsi tanah dan kandungan hasil bumi, serta beragam tanaman dan hasil di atasnya sebagai sumber-sumber yang akan dieksploitasi secara massif; *kedua*, sengketa tanah sebagai akibat program swasembada beras yang dalam praktiknya mengakibatkan penguasaan tanah terkonsentrasi disatu tangan dan membengkaknya petani tak bertanah, serta konflik-konflik yang bersumber pada keharusan petani untuk menggunakan bibit unggul dan masukan-masukan non organik seperti pestisida, pupuk urea dan sebagainya; *ketiga*, sengketa tanah diareal perkebunan, baik karena pengalihan dan penerbitan hak guna usaha maupun pembangunan perkebunan inti rakyat dan program sejenisnya, misalnya tebu rakyat intensifikasi; *keempat*, sengketa akibat penggusuran tanah untuk industri pariwisata, *real estate*, kawasan industri, pergudangan, pembangunan

pabrik dan sebagainya; *kelima*, sengketa tanah akibat penggusuran dan pengambilalihan tanah-tanah rakyat untuk pembangunan sarana yang dinyatakan sebagai kepentingan umum maupun kepentingan keamanan; dan *keenam*, sengketa akibat pencabutan hak rakyat atas tanah karena pembangunan taman nasional atau hutan lindung dan sebagainya yang mengatasnamakan kelestarian lingkungan.<sup>7</sup>

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 dapat mencapai kesepakatan mengenai solusi pemecahan masalahnya, maka akan timbul sengketa. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui beberapa cara<sup>8</sup>.

Pada dasarnya keberadaan cara penyelesaian sengketa telah ada sejak adanya manusia itu sendiri. Dengan segala kelebihan dan kekurangan yang diberikan Tuhan kepada manusia, membawa manusia itu kedalam berbagai konflik, baik dengan manusia lain dalam lingkungan bah-kan dengan dirinya sendiri<sup>9</sup>.

Namun karena kodrat manusia, maka manusia selalu berusaha mencari cara penyelesaian konflik dalam rangka untuk selalu mencari posisi keseimbangan dan agar tetap dapat bertahan hidup. Sejarah menunjukkan bahwa peradaban manusia berkembang sesuai dengan alam lingkungannya, kebutuhannya serta nilai-nilai baru yang berkembang kemudian. Konflik dan cara penyelesaiannya pun berkembang sejajar dengan perkembangan peradaban manusia itu sendiri.<sup>10</sup> Pada saat kepentingan ma-

<sup>5</sup> Husen Alteng, "Konflik Penguasaan Tanah di Maluku Utara: Rakyat Versus Penguasa dan Pengusaha", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 13, No. 2, Mei 2013, hlm. 269.

<sup>6</sup> Mudjiono, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan", *Jurnal Hukum*, Vol. 14 No. 3, 14 Juli 2007, Yogyakarta: FH UII, hlm. 464.

<sup>7</sup> Fifik Wiryani dan Mokh. Najih, "The Yuridic of Regulate People's Land Taking for the Construction on the Public Utility", *Jurnal Legality*, Malang: Univ. Muhammadiyah, tersedia di website <http://ejournal.umm.ac.id/index.php/legality/article/view/314>, diakses tanggal 07 Juli 2013

<sup>8</sup> Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 2.

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Lihat Ahmad Hasan, "Penyelesaian Sengketa Melalui Upaya (Non Litigasi) Menurut Peraturan Perundang-un-

nusia masih bertumpu pada kekuasaan atau kekuatan fisik, nilai yang ingin dicapai dengan penyelesaian itu hanyalah menang atau kalah, jaya atau hancur, tanpa kompromi. Setelah kekuasaan atau kekuatan itu ditransformasikan ke dalam hukum maka nilai menang atau kalah itu masih juga melekat pada tujuan menyelesaikan konflik tersebut, meskipun cara penyelesaiannya tidak lagi mengandalkan pada kekuatan atau kekuasaan fisik, tetapi dengan mengadu pembuktian di depan hukum.<sup>11</sup>

Penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan banyak sekali kekurangannya diantaranya sangat birokratis, memakan waktu tenaga dan biaya yang cukup banyak.<sup>12</sup> Walaupun prinsip penyelesaian sengketa di pengadilan adalah diselesaikan dengan waktu cepat dan biaya murah namun kenyataannya hal itu sulit dilaksanakan.<sup>13</sup> Penyelesaian sengketa yang lambat dan rumit merugikan para pencari keadilan dalam segala aspek, terlebih apabila hal ini menyangkut dunia bisnis, maka akan mengakibatkan ekonomi biaya tinggi, serta dapat menguras potensi serta sumber daya perusahaan. Pada gilirannya, hal ini berpengaruh pada jalinan hubungan yang tidak harmonis pada sesama kolega bisnis. Sementara dalam dunia bisnis sangat diperlukan penyelesaian sengketa cepat, biaya murah serta informal prosedur.<sup>14</sup> Hal ini disebabkan penyelesaian perkara di pengadilan, pihak yang kalah dalam suatu sengketa sering menggunakan upaya hukum baik banding maupun kasasi dan bahkan kalau ditemukan bukti baru maka akan menggunakan upaya peninjauan kembali. Dalam suatu sengketa seseorang ingin masalahnya segera selesai namun kenyataan seperti itu mungkin sulit dapat terujut ka-

lau salah satu pihak menggunakan semua upaya hukum yang ada. Suatu hal yang wajar setiap orang yang dikalahkan akan selalu menggunakan upaya hukum yang ada demi mendapatkan putusan pengadilan yang sesuai dengan yang diharapkan. Sering kali upaya hukum yang demikian itu memang sengaja dimanfaatkan bagi seseorang yang walaupun mereka menyadari bahwa mereka adalah pihak yang dalam posisi lemah, namun upaya hukum itu ditempuh guna dapat menunda pelaksanaan pembayaran yang diwajibkan kepadanya. Dengan adanya rentang waktu upaya hukum tersebut maka pihak yang kalah tadi minimal ada waktu untuk memenuhi kewajibannya tersebut.

Ada enam jenis penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan berdasar Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999, yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, pemberian pendapat hukum, dan arbitrase. Pengaturan mengenai mediasi dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999. Menurut rumusan dari Pasal 6 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tersebut juga dikatakan bahwa atas kesepakatan tertulis para pihak sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seseorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui bantuan seorang mediator. Undang-Undang tidak memberikan rumusan 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.*<sup>15</sup>

Cara mediasi yang tepat maka pengelolaan, pengkajian dan penanganan kasus pertanahan yang merupakan tugas dari seluruh lapisan masyarakat dalam membantu tugas Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan kasus-kasus pertanahan agar dapat terselesai-

---

dangan". *Jurnal Al-Banjar*. Vol. 5 No. 9. Januari-Juni 2007. Banjarmasin: PPS IAIN Antasari Banjarmasin.

<sup>11</sup> Ibid. h.3

<sup>12</sup> Lihat Sunarno, "Praktek ADR (Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan) dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah", *Jurnal Media Hukum*, Vol. 13, No. 1 2006. Yogyakarta: FH UMY.

<sup>13</sup> M. Faiz Mufidi, "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, November 2005.

<sup>14</sup> Rochani Urip Salami dan Rahadi Wasi Bintoro, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Sengketa Transaksi Elektronik (E-Commerce)", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 13, Januari, 2013, hlm. 126.

---

<sup>15</sup> Gunawan Wijaya, 2001, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 90-91.

kan dengan cepat. Hal tersebut merupakan salah satu keuntungan dari mediasi.<sup>16</sup>

Berdasarkan data yang ada, penyelesaian kasus pertanahan di kota Surabaya penyelesaian pertanahan lebih cenderung 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. Padahal secara faktual seharusnya kasus tersebut dapat dilakukan melalui mediasi secara efektif daripada dibawa ke Pengadilan baik ke Pengadilan Negeri maupun ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Berdasarkan wawancara dengan Pejabat Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, tidak berhasilnya penyelesaian kasus-kasus yang menjadi kewenangannya dengan cara mediasi 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 biaya yang dikeluarkan lebih banyak lagi dan membutuhkan waktu yang lama berkaitan dengan koordinasi.

Beberapa contoh kasus yang mediasinya tidak berhasil dan sekarang dalam proses penyelesaian di pengadilan (baik di Pengadilan Negeri maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara) adalah sebagai berikut. *Pertama*, pemasangan pagar oleh PT DMP yang Mengakibatkan Terkurungnya Bidang Tanah Milik Hj. Mus CS;<sup>17</sup> *kedua*, permohonan pemblokiran izin pemakaian tanah posisi kasus; *ketiga*, sengketa rumah Jl Wonorejo 1/91 Surabaya; dan *keempat*, pengadaan tanah untuk pengembangan Kampus ISAP. (5) Sengketa Tanah Jl. BSR Nomor 119-121 Surabaya.

Hal ini juga tergambar dalam contoh kasus pertanahan yang ada di Kota Banjarmasin tahun 2011 sebagai berikut:

No	Jenis Kasus Pertanahan	Jumlah
1	Sengketa Pertanahan	4
2	Konflik Pertanahan	-
3	Perkara Pertanahan	14 (10 PN, 4 PTUN)

Sedangkan pada tahun 2012 diperoleh data sebagai berikut:

No	Jenis Kasus Pertanahan	Jumlah
1	Sengketa Pertanahan	4
2	Konflik Pertanahan	-
3	Perkara Pertanahan	14 (10 PN, 4 PTUN)

Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin diperoleh data sebagai berikut. *Pertama*, pada tahun 2011 dan 2012 dari jumlah 9 sengketa yang ditangani Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin semuanya merupakan sengketa penguasaan dan pemilikan tanah; *kedua*, pada tahun 2011 dan 2012 tidak ada konflik yang terjadi pada Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin; dan *ketiga*, dari 14 perkara pertanahan yang ditangani Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin pada tahun 2011 dan 2012, 4 Perkara merupakan perkara tata usaha negara, dan 10 Perkara merupakan perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Banjarmasin dan dari keseluruhan perkara yang ditangani semuanya merupakan sengketa penguasaan dan pemilikan tanah.

#### Model-Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi

Ada beberapa model penyelesaian sengketa pertanahan. Berikut dijelaskan model penyelesaian sengketa berdasar UU No. 30 Tahun 1999. Penyelesaian sengketa berdasarkan Undang-undang ini didahului oleh adanya pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 hari dan dalam hal terjadi kesepakatan maka dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

<sup>16</sup> Lihat Sugiatminingsih, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan", *Jurnal Salam*, Vol. 12, No. 2, Juli - Desember 2009, hlm. 132.

<sup>17</sup> Nama-nama yang ada dalam kasus penelitian ini kita gunakan inisial, karena belum ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Apabila para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan dalam waktu 14 hari maka atas kesepakatan tertulis para pihak sengketa atau beda pendapat tersebut diselesaikan melalui bantuan mediator. 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.

Setelah penunjukan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam jangka waktu 7 hari maka usaha mediasi harus sudah dapat dimulai. Berdasarkan Pasal 6 ayat (6) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 upaya penyelesaian sengketa melalui mediator yang ditunjuk oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa itu harus dapat menyelesaikan dalam waktu paling lama 30 hari dan menghasilkan kesepakatan tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis tersebut adalah final dan mengikat para pihak untuk *dilaksanakan dengan itikad baik* serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri paling lama 30 hari sejak penandatanganan. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat tersebut wajib dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 hari sejak pendaftaran. Apabila usaha perdamaian tidak dapat dicapai maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaiannya melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad-hoc.

Berdasarkan uraian di atas, 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 mediatorsnya atas dasar kesepakatan mereka.

Selain itu dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 menyebutkan bahwa hasil akhir mediasi tersebut adalah kesepakatan. Hanya saja ada pembatasan pelaksanaan mediasinya yaitu 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.

Apabila terjadi kesepakatan maka para pihak menandatangani kesepakatan tersebut dan wajib didaftarkan ke Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 hari sejak penandatanganan. Kesepakatan tersebut berdasarkan Pasal 6 ayat (7) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 mempunyai sifat final dan mengikat. Akan tetapi sifat final dan mengikat tersebut pelaksanaannya didasarkan pada itikad baik para pihak. Namun jika salah satu pihak ternyata di kemudian hari tidak mau melaksanakan isi kesepakatan maka kesepakatan yang mereka buat walaupun di daftarkan di Pengadilan Negeri tetap saja tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.

Oleh karena itu model mediasi yang terdapat dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tersebut secara garis besar adalah sebagai berikut. *Pertama*, pelaksanaannya didahului adanya proses negosiasi; *kedua*, mediator yang ditunjuk pada prinsipnya adalah siapa saja boleh asalkan disepakati para pihak; *ketiga*, mediator membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka; *keempat*, hasil akhir dari proses mediasi tersebut adalah kesepakatan yang tidak mempunyai kekuatan eksekutorial; dan *kelima*, pelaksanaannya kesepakatan tersebut dasarnya adalah itikad baik

Model mediasi yang kedua adalah model mediasi berdasarkan Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007. Pelaksanaan model ini dilakukan oleh 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. Mediator yang ditunjuk termasuk tipe Authoritative Me-

diator 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 dimediasi.

Terdapat beberapa tahapan dalam mediasi ini. *Pertama*, persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak. Dalam kaitannya dengan persiapan tersebut maka seorang mediator harus mengetahui pokok masalah dan duduk masalah. Menganalisis apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau tidak. Selanjutnya dibentuk tim penanganan sengketa tentatif, karena ada kalanya pejabat struktural yang berwenang dapat langsung menyelenggarakan mediasi. Selanjutnya menyiapkan bahan-bahan yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, selanjutnya dibuat resume telaah agar mediator sudah menguasai substansi masalah, meluruskan persoalan, saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan di bidang pertanahan, misalnya melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan, kepentingan ahli waris lain, melanggar hak-hak pemberian haknya. Dalam tahap ini diakhiri dengan penentuan waktu dan tempat mediasi

*Kedua*, undangan. Undangan ini disampaikan kepada para pihak yang berkepentingan, instansi terkait (apabila dipandang perlu) untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud dan diminta untuk membawa serta data/informasi yang diperlukan. Struktur pertemuan disusun dengan posisi tempat duduk "U seat" atau lingkaran.

*Ketiga*, kegiatan mediasi. Kegiatan ini diawali dengan upaya mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personel antar pihak). Agar suasana di antara kedua belah pihak yang bersengketa lebih cair, akrab dan tidak kaku. Pada tahap awal inilah mediator perlu memberikan penjelasan 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 untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia; 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. Hal ini perlu dipahami oleh para pihak agar tidak menimbulkan dugaan *a priori*.

Selanjutnya dilakukan klarifikasi para pihak. Dengan klarifikasi ini para pihak mengetahui kedudukan masing-masing. Mediator akan mengkondisikan agar tidak ada rasa *a priori* pada salah satu pihak/kedua belah pihak dengan objektif serta kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama. Masing-masing berhak memberikan dan memperoleh informasi/data yang disampaikan lawan. Para pihak dapat membantah atau minta klarifikasi dari lawan dan wajib menghormati pihak lainnya. Pengaturan pelaksanaan mediasi dalam arti bahwa sejak awal mediasi telah disampaikan aturan-aturan mediasi yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam mediasi tersebut. Aturan tersebut merupakan inisiatif dari mediator atau dapat pula disusun berdasarkan kesepakatan para pihak. Dalam hal terjadi penyimpangan terhadap aturan tersebut dapat dilakukan asal dengan persetujuan para pihak. Aturan-aturan tersebut antara lain menentukan: (a) apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan mediator; (b) aturan tata tertib diskusi dan negosiasi; (c) pemanfaatan dari kaukus; dan (d) pemberian waktu berfikir, dan sebagainya. Perumusan aturan tersebut mungkin akan mengundang perdebatan yang panjang, namun bagi mediator yang sudah terbiasa melakukan tugasnya tidak sulit mengatasinya.

*Keempat*, menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah. Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya agar proses negosiasi selau selalu terfokus pada persoalan (isu) tersebut. Di sini dapat terjadi kesalahpahaman baik mengenai

permasalahannya, pengetahuan yang terkait dengan sengketa atau hal yang terkait dengan pengertian status tanah negara dan hak individual. Perlu upaya/kesepakatan untuk menyamakan pemahaman mengenai berbagai hal. Mediator/BPN harus memberi koreksi jika pengertian-pengertian persoalan yang disepakati tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesesatan.

Selanjutnya menetapkan agenda musyawarah. Setelah persoalan yang dapat menimbulkan misinterpretasi diatasi, kemudian ditentukan agenda yang perlu dibahas (setelah diketahui persoalan yang melingkupi sengketa). Agenda musyawarah dimaksudkan agar proses musyawarah, diskusi, negosiasi dapat terarah dan tidak melebar/keluar dari fokus persoalan, mediator harus menjaga momen pembicaraan sehingga tidak terpancing atau terbawa/larut oleh pembicaraan para pihak. Mediator menyusun acara/agenda diskusi yang mencakup substansi permasalahan, alokasi waktu, jadwal pertemuan berikutnya yang perlu memperoleh persetujuan para pihak.

*Kelima*, identifikasi kepentingan. Identifikasi ini dilakukan untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta apakah ada relevansi sebagai bahan untuk dinegosiasi. Pokok masalah harus fokus dalam proses mediasi selanjutnya. Jika terdapat penyimpangan mediator harus mengingatkan untuk kembali pada fokus permasalahan. Kepentingan yang menjadi fokus mediasi dapat menentukan kesepakatan penyelesaiannya. Kepentingan di sini tidak harus dilihat dari aspek hukum saja, dapat dilihat dari aspek lain sepanjang memungkinkan dilakukan negosiasi dan hasilnya tidak melanggar hukum.

*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. Dengan generalisasi opsi yang tidak membedakan dari siapa opsi itu muncul dan berfokus terhadap upaya pembahasan opsi yang mungkin akan jadi solusi, maka proses mediasi akan lebih mudah. Sebagaimana diketahui bahwa opsi adalah sejumlah

usulan yang akan dijadikan sebagai alternatif penyelesaian sengketa dalam suatu proses mediasi. Para pihak dapat mengajukan opsi-opsi penyelesaian yang diinginkan. Dalam mediasi autoritatif mediator juga dapat menyampaikan opsi atau alternatif yang lain. Sebagai contoh generalisasi opsi yang dipilih misalnya: batas tanah tetap dibiarkan, tanah tetap dikuasai secara nyata, pihak yang seharusnya berhak meminta ganti rugi. Tawar menawar opsi dapat berlangsung alot dan tertutup dan bahkan besar kemungkinan dapat deadlock. Di sini mediator harus menggunakan sesi pribadi atau kaukus. Cara tawar menawar terhadap opsi-opsi yang telah ditetapkan dapat menimbulkan kondisi yang tidak diinginkan. Mediator harus mengingatkan maksud dan tujuan serta fokus permasalahan yang dihadapi. Dalam hal mediator melihat adanya kepentingan yang tersembunyi maka dapat dilakukan kaukus atau sesi pribadi. Sesi pribadi dengan salah satu pihak harus sepengetahuan dan persetujuan pihak lawan. Pihak lawan harus diberikan kesempatan menggunakan sesi pribadi yang sama. Proses ini seringkali harus dilakukan secara berulang-ulang dalam waktu yang berbeda. Hasil dari tahap ini adalah serangkaian daftar opsi yang dapat dijadikan alternatif penyelesaian sengketa yang bersangkutan.

*Ketujuh*, penentuan opsi yang dipilih. Ada daftar opsi yang dipilih selanjutnya dilakukan pengkajian opsi-opsi tersebut oleh masing-masing pihak. Para pihak diberi kesempatan untuk menentukan menerima atau menolak opsi tersebut, serta menghitung untung rugi bagi masing-masing pihak. Para pihak dapat konsultasi 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 yang dipilih tersebut. Di sinilah kemampuan mediator akan diuji. Hasil dari kegiatan ini berupa penentuan opsi mana yang diterima kedua belah pihak, namun belum final, harus dibicarakan lebih lanjut.

*Kedelapan*, negosiasi akhir. Para pihak melakukan negosiasi final yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa dimaksud. Hasil dari tahap ini adalah keputusan penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan para pihak yang bersengketa. Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi opsi yang diterima, serta hak dan kewajiban para pihak. Selanjutnya dilakukan klarifikasi kesepakatan kepada para pihak. Klarifikasi ini diperlukan agar para pihak tidak ragu-ragu lagi akan pilihannya untuk menyelesaikan sengketa tersebut dan sukarela melaksanakannya.

*Kesembilan*, formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa. Dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau perjanjian. Dengan kesepakatan tersebut secara substansial mediasi telah selesai. Setiap kegiatan mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi sebagai bahan laporan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindaklanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku. Agar mempunyai kekuatan mengikat berita acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

Berdasarkan uraian tersebut, maka model mediasi yang terdapat dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007 tersebut secara garis besar adalah: pelaksanaannya didahului adanya proses negosiasi; mediatornya adalah pegawai atau pejabat Badan Pertanahan Nasional yang mendapat tugas untuk itu; mediator membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka dan bertipe *authoritative mediator*; hasil akhir dari proses mediasi tersebut adalah kesepakatan dan dibuatkan berita acara pelaksanaan; dan, kesepakatan tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial dan pelaksanaannya kesepakatan tersebut dasarnya adalah etiket baik

#### **Model Mediasi Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008**

Mediasi yang didasarkan pada Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 1 Tahun 2008 tersebut pada dasarnya adalah proses mediasi yang terkait dengan penyelesaian sengketa di Pengadilan. Dalam mediasi ini sifatnya wajib

dalam arti bahwa setiap sengketa perdata yang masuk ke pengadilan maka harus terlebih dahulu ditempuh proses mediasi. Tidak menempuh prosedur mediasi merupakan pelanggaran terhadap Pasal 130 HIR dan atau Pasal 154 Rbg yang mengakibatkan putusan batal demi hukum. Hakim dalam pertimbangan putusan perkara wajib menyebutkan bahwa perkara yang bersangkutan telah diupayakan perdamaian melalui mediasi dengan menyebutkan nama mediator untuk perkara yang bersangkutan. Sifat mediasi ini adalah tertutup, namun dalam hal tertentu jika para pihak menghendaki, maka pelaksanaan mediasi dapat dilakukan dengan cara terbuka. Tidak menempuh prosedur mediasi merupakan pelanggaran terhadap Pasal 130 HIR dan atau Pasal 154 Rbg yang mengakibatkan putusan batal demi hukum. Hakim dalam pertimbangan putusan perkara wajib menyebutkan bahwa perkara yang bersangkutan telah diupayakan perdamaian melalui mediasi dengan menyebutkan nama mediator untuk perkara yang bersangkutan.

Para pihak dapat memilih mediator tetapi mediator yang ditunjuk harus mediator yang telah mempunyai sertifikat yang dikeluarkan oleh lembaga yang terakreditasi oleh Mahkamah Agung. Para pihak berhak memilih mediator diantara pilihan-pilihan berikut. *Pertama*, hakim bukan pemeriksa perkara pada pengadilan yang bersangkutan; *kedua*, advokat atau akademisi; *ketiga*, profesi bukan hukum yang dianggap para pihak menguasai atau berpengalaman dalam pokok perkara; *keempat*, hakim majelis pemeriksa perkara; *kelima*, gabungan antara mediator yang disebutkan pertama sampai keempat, atau gabungan kedua dan keempat atau gabungan ketiga dan keempat.

Jika dalam sebuah proses mediasi terdapat lebih dari satu orang mediator, pembagian tugasnya ditentukan dan disepakati oleh mediator sendiri. Penggunaan jasa mediator hakim tidak dipungut biaya. Uang jasa mediator bukan hakim ditanggung bersama oleh para pihak atau berdasarkan kesepakatan para pihak.

Hari sidang pertama, hakim mewajibkan para pihak pada hari itu juga atau paling lama 2 hari kerja berikutnya untuk berunding guna

memilih mediator termasuk biaya yang mungkin timbul akibat pilihan penggunaan mediator bukan hakim. Para pihak segera menyampaikan mediator pilihan mereka kepada ketua majelis hakim. Ketua majelis hakim segera memberitahu mediator terpilih melakukan tugas. Para pihak wajib menempuh mediasi dengan itikad baik. Salah satu pihak dapat menyatakan mundur dari proses mediasi jika pihak lawan menempuh mediasi tidak dengan itikad baik.

Berdasarkan Perma ini maka dalam setiap tahapan dibatasi oleh waktu. Dalam waktu paling lama 5 hari kerja setelah para pihak menunjuk mediator yang disepakati, masing-masing pihak dapat menyerahkan resume perkara kepada satu sama lain dan kepada mediator (Pasal 13 ayat 1) Dalam waktu paling lama 5 hari kerja setelah para pihak gagal menunjuk mediator, masing-masing pihak dapat menyerahkan resume perkara kepada hakim mediator yang ditunjuk (Pasal 13 ayat (2)). Proses mediasi paling lama berlangsung 40 hari sejak mediator dipilih oleh para pihak atau ditunjuk oleh Ketua Majelis hakim. Atas kesepakatan para pihak jangka waktu mediasi dapat diperpanjang paling lama 14 hari sejak berakhirnya masa 40 hari. Atas dasar kesepakatan para pihak, mediasi dapat dilakukan secara jarak jauh dengan menggunakan alat komunikasi.

Mediator berkewajiban menyatakan mediasi telah gagal jika salah satu pihak atau para pihak atau kuasa hukumnya telah dua kali berturut-turut tidak menghadiri pertemuan mediasi sesuai jadwal pertemuan mediasi yang telah disepakati atau telah dua kali berturut-turut tidak menghadiri pertemuan mediasi tanpa alasan setelah dipanggil secara patut. Jika setelah proses mediasi berjalan mediator memahami bahwa dalam sengketa yang sedang dimediasi melibatkan aset atau harta kekayaan atau kepentingan yang nyata-nyata berkaitan dengan pihak lain yang tidak disebutkan dalam surat gugatan sehingga pihak lain yang berkepentingan tidak dapat menjadi salah satu pihak dalam proses mediasi, mediator dapat menyampaikan kepada para pihak dan hakim pemeriksa bahwa perkara yang bersangkutan tidak layak untuk dimediasi dengan alasan para pihak tidak leng-

kap. Jika menghasilkan kesepakatan, para pihak dengan bantuan mediator wajib merumuskan secara tertulis kesepakatan yang dicapai dan ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

Jika dalam proses mediasi para pihak diwakili oleh kuasa hukum, para pihak wajib menyatakan secara tertulis persetujuan atas kesepakatan yang dicapai. Sebelum ditandatangani mediator memeriksa materi kesepakatan perdamaian untuk menghindari ada kesepakatan yang bertentangan dengan hukum atau yang tidak dapat dilaksanakan atau yang memuat itikad tidak baik.

**Para pihak menghadap kembali kepada hakim** pada hari sidang yang telah ditentukan untuk memberitahukan kesepakatan perdamaian. Para pihak dapat mengajukan kesepakatan perdamaian kepada hakim untuk dikuatkan dalam bentuk akta perdamaian. Jika para pihak tidak menghendaki perdamaian dikuatkan dalam bentuk akta perdamaian, kesepakatan perdamaian harus memuat klausula pencabutan gugatan dan atau klausula yang menyatakan perkara telah selesai.

Jika dalam batas waktu yang telah ditentukan tidak berhasil mencapai kesepakatan, mediator wajib menyatakan secara tertulis bahwa proses mediasi telah gagal dan memberitahukan kegagalan kepada hakim. Hakim segera melanjutkan pemeriksaan perkara sesuai ketentuan hukum acara yang berlaku. Pada tiap tahapan pemeriksaan perkara, hakim pemeriksa perkara tetap berwenang untuk mendorong atau mengusahakan perdamaian hingga sebelum mengucapkan putusan. Upaya perdamaian tersebut berlangsung selama 14 hari kerja sejak para pihak menyampaikan keinginan berdamai kepada hakim pemeriksa perkara. Jika para pihak gagal mencapai kesepakatan, pernyataan dan pengakuan para pihak dalam proses mediasi tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses persidangan perkara yang bersangkutan atau perkara lain. Catatan mediator juga wajib dimusnahkan. Mediator tidak boleh diminta menjadi saksi dalam proses persidangan perkara yang bersangkutan. Mediator tidak dapat dikenai pertanggungjawaban pidana mau

pun perdata atas isi kesepakatan perdamaian hasil proses mediasi.

Tempat pelaksanaan mediasi dapat diselenggarakan disalah satu ruangan pengadilan tingkat pertama atau di tempat lain yang disepakati oleh para pihak. Mediator hakim tidak boleh menyelenggarakan mediasi di luar pengadilan. Jika dilakukan di salah satu ruangan pengadilan tidak dikenakan biaya. Jika ditempat lain pembiayaan dibebankan kepada para pihak berdasarkan kesepakatan

Para pihak, atas dasar kesepakatan mereka, dapat menempuh upaya perdamaian terhadap perkara yang sedang dalam proses/diperiksa pada tingkat banding, kasasi, dan peninjauan kembali. Kesepakatan para pihak untuk menempuh perdamaian wajib disampaikan secara tertulis kepada Ketua Pengadilan Tingkat Pertama yang mengadili. Ketua Pengadilan tingkat pertama yang mengadili segera memberitahukan kepada ketua Pengadilan Tingkat Banding yang berwenang atau Ketua Mahkamah Agung tentang kehendak para pihak untuk menempuh perdamaian. Pemeriksaan perkara wajib ditunda selama 14 hari kerja sejak menerima pemberitahuan tentang kehendak para pihak menempuh perdamaian. Apabila berkas atau memori banding, kasasi, peninjauan kembali belum dikirim, maka Ketua Pengadilan Tingkat Pertama wajib menunda pengiriman, untuk memberi kesempatan para pihak mengupayakan perdamaian.

Perma Nomor 1 Tahun 2008 mengatur pula mengenai kesepakatan yang terjadi diluar pengadilan. Para pihak yang bersengketa dan sengketa tersebut belum didaftarkan ke pengadilan maka dapat minta bantuan mediator bersertifikat untuk membantu menyelesaikan sengketa mereka

Apabila berhasil menyelesaikan sengketa di luar pengadilan dengan kesepakatan perdamaian dapat mengajukan kesepakatan perdamaian tersebut ke pengadilan yang berwenang untuk memperoleh akta perdamaian dengan cara mengajukan gugatan. Pengajuan gugatan harus disertai atau dilampiri dengan kesepakatan perdamaian dan dokumun-dokumen yang membuktikan ada hubungan hukum para pihak

dengan obyek sengketa. Hakim di hadapan para pihak hanya akan menguatkan kesepakatan perdamaian dalam bentuk akta perdamaian apabila kesepakatan perdamaian tersebut memenuhi beberapa syarat: *pertama*, sesuai kehendak para pihak; *kedua*, tidak bertentangan dengan hukum; *ketiga*, tidak merugikan pihak ketiga; *keempat*, dapat dieksekusi; dan *kelima*, dengan itikad baik.

Dari uraian tersebut maka model mediasi yang terdapat dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tersebut secara garis besar adalah sebagai berikut. *Pertama*, pelaksanaannya didahului adanya proses negosiasi; *kedua*, mediatornya harus mempunyai sertifikat mediator yang diterbitkan oleh lembaga yang terakreditasi oleh Mahkamah Agung; *ketiga*, mediator membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka dan bertipe *independen mediator*; *keempat*, hasil akhir dari proses mediasi tersebut adalah kesepakatan yang dapat dimintakan ke pengadilan untuk memperoleh akta perdamaian dengan cara mengajukan gugatan; dan *kelima*, kesepakatan yang telah memperoleh akta perdamaian tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial.

## Penutup Simpulan

Ada beberapa simpulan yang dapat diberikan berdasarkan pada pembahasan di atas. *Pertama*, tingkat pemahaman masyarakat terhadap mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa pertanahan yang efektif, efisien dan berkepastian hukum masih rendah karena dibuktikan di masyarakat belum adanya persepsi yang sama dalam menyelesaikan kasus pertanahan secara mediasi. Hal ini dibuktikan dengan data yang berasal dari Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, Kantor Pertanahan Kota Surabaya, dalam menyelesaikan kasus secara mediasi tidak bisa tuntas. Secara teoritik penyelesaian secara mediasi dapat dilakukan pada semua kasus tanah baik itu konflik tanah, sengketa tanah<sup>18</sup> maupun perkara tanah tetapi da-

<sup>18</sup> Konflik menurut definisi Coser adalah "conflicts involve struggles between two or more people over values, or competition for status, power, or scarce resources, se-

lam prakteknya untuk konflik tanah dan perkara tanah sulit dilakukan dengan cara mediasi.

*Kedua*, penyelesaian mediasi terdapat beberapa model yaitu model mediasi berdasarkan Undang-undang 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 dilakukan di masyarakat belum menggunakan mekanisme seperti yang ada dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga model-model penyelesaian secara mediasi belum menggambarkan dapat menyelesaikan kasus pertanahan secara efektif, efisien dan berkepastian hukum.

#### Saran

Diperlukan adanya sosialisasi tentang keberadaan mediasi dalam penyelesaian kasus pertanahan untuk mengurangi beban peradilan umum dan peradilan tata usaha negara dalam menangani perkara.

#### Daftar Pustaka

- Alting, Husen. "Konflik Penguasaan Tanah di Maluku Utara: Rakyat versus Penguasa dan Pengusaha". *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 13, No. 2, Mei 2013. Purwokerto: FH UNSOED;
- Hasan, Ahmad. "Penyelesaian Sengketa melalui Upaya (Non Litigasi) menurut Peraturan Perundang-undangan". *Jurnal Al-Banjar*, Vol. 5, No. 9, Januari-Juni 2007. Banjarmasin: PPS IAIN Antasari;
- Mudjiono. "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan". *Jurnal Hukum*, Vol. 14, No. 3, 14 Juli 2007. Yogyakarta: FH UII;

Mufidi, M. Faiz. "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 November 2005;

Punch, Keith F. 2005. *Introduction to Social Research: Quantitative and Qualitative Approaches*. 2<sup>nd</sup> Edition. London: Sage;

Rachman, Sofia. "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan". *Jurnal Cita Hukum*, Vol. 2 No. 1, 2010;

Rahmi, Elita. "Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Dan Realitas Pembangunan Indonesia". *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 10, No. 3, September 2010;

-----". "Tarik Menarik antara Desentralisasi dan Sentralisasi Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Urusan Pertanahan". *Jurnal Hukum*, Vol. 16, Edisi Khusus, Oktober 2009. Yogyakarta: FH.UII;

Salami, Rochani Urip dan Rahadi Wasi Bintoro. "Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Sengketa Transaksi Elektronik (E-Commerce)". *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 13 Januari 2013. Purwokerto: FH UNSOED;

Sugiatminingsih. "Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan". *Jurnal Salam*, Vol. 12 No. 2 Juli-Desember 2009. Malang : STIH Sunan Giri;

Sumardji. "Dasar dan Ruang Lingkup Wewenang dalam Hak Pengelolaan". *Majalah Yuridika*, Vol. 21 No. 3 Mei 2006. Surabaya: FH UNAIR;

Sunarno. "Praktek ADR (Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan) dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah". *Jurnal Media Hukum*, Vol. 13 No. 1 2006. Yogyakarta: FH UMY;

Usman, Rachmadi. 2003. *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti;

Wijaya, Gunawan. 2001. *Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada;

Wiryani, Fifik dan Mokh. Najih. "The Yuridic of Regulate People's Land Taking for the Construction on the Public Utility". *Jurnal Legality*, Malang: Univ. Muhammadiyah, tersedia di website <http://ejournal.umm.ac.id/index.php/legality/article/view/314>, diakses tanggal 07 Juli 2013.

---

dangkan sengketa adalah suatu fenomena yang selalu kita jumpai pada setiap masyarakat di dunia, baik pada masyarakat yang masih bercorak tradisional, masyarakat modern bahkan masyarakat pasca modern, yang mempunyai kaitannya dengan hukum yang berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan atau lebih tepatnya dengan fungsi hukum sebagaimana banyak mendapat perhatian dari para pengkaji hukum dan masyarakat. Lihat Elita Rahmi, "Tarik Menarik antara Desentralisasi dan Sentralisasi Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Urusan Pertanahan", *Jurnal Hukum*, Vol. 16, Edisi Khusus, Oktober 2009, hlm. 140.