



## EFEKTIVITAS MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANYUMAS

Yanuar Dwi Yanto & Zeehan Fuad Attamimi

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto

Email: [yanuardwiyanto270101@gmail.com](mailto:yanuardwiyanto270101@gmail.com) & [zeehanfuadatt25@gmail.com](mailto:zeehanfuadatt25@gmail.com)

### Abstract

*One of the problems that often occurs and is complex in various regions in Indonesia regarding land is land disputes. The present study aims to evaluate and assess the effectiveness of the implementation of mediation in the settlement of land cases or disputes by focusing on the laws or regulations governing mediation in land disputes. This research applies a normative juridical method centred on the analysis of legislation, legal materials, policies, and procedures implemented through the mediation of disputed land cases. The result of this research is to produce a further and deeper understanding of the legal structure and policies or procedures regarding the mediation of land dispute cases and to test how the effectiveness of the implementation of mediation in the process of resolving land dispute cases. The law foundation for the implementation of the mediation process of land case disputes is the Law of the Republic of Indonesia Number 30 of 1999 concerning Arbitration and Alternative Dispute Resolution. The ATR/BPN Office has the authority to carry out mediation, especially land dispute cases so that the mediation process can be carried out without using the trial route which is time-consuming, costly, and lengthy in resolving the case. The challenges faced are the lack of public understanding and awareness of the benefits of mediation, and the lack of trained mediators.*

**Keywords:** Land Disputes; Mediation; The ATR/BPN Office

### Abstrak

*Salah satu permasalahan yang sering terjadi dan kompleks di berbagai wilayah di Indonesia mengenai pertanahan yaitu sengketa tanah. Tujuan dari penelitian yang dilakukan ini adalah mengevaluasi dan menilai efektivitas pelaksanaan mediasi pada penyelesaian kasus atau sengketa pertanahan dengan menitikberatkan pada hukum atau peraturan yang mengatur mediasi pada sengketa tanah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan berpusat pada analisis peraturan perundang-undangan, bahan hukum, kebijakan, dan prosedur yang dilaksanakan melalui mediasi pada sengketa kasus tanah. Hasil dari penelitian ini adalah menghasilkan pemahaman yang lebih jauh dan mendalam tentang struktur hukum dan kebijakan atau prosedur tentang mediasi sengketa kasus tanah serta melakukan pengujian terhadap seberapa tingkat efektif pelaksanaan mediasi dalam proses penyelesaian kasus sengketa pertanahan. Landasan hukum untuk pelaksanaan proses mediasi sengketa kasus tanah adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Kantor ATR/BPN mempunyai kewenangan untuk melaksanakan mediasi, khususnya sengketa kasus pertanahan agar proses mediasi dapat dilaksanakan tanpa menggunakan jalur persidangan yang menghabiskan waktu, biaya yang besar, dan panjang dalam penyelesaian perkaranya. Tantangan yang dihadapi yaitu kurangnya pemahaman dan kesadaran masyarakat tentang manfaat mediasi, dan kurang terlatihnya mediator.*

*Kata Kunci: Sengketa Tanah; Mediasi; Kantor ATR/BPN*

## A. PENDAHULUAN

Termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan “bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Berdasarkan pasal tersebut maka disahkan dan diundangkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bertujuan untuk menempatkan dasar dalam menghadirkan kepastian hukum berkenaan hak-hak atas tanah bagi seluruh masyarakat.<sup>1</sup>

Masyarakat pada kehidupan bernegara dan berbangsa tentunya mengalami permasalahan yang banyak. Permasalahan yang sering terjadi dan kompleks di berbagai wilayah di Indonesia salah satunya mengenai pertanahan yaitu sengketa tanah, termasuk di Kabupaten Banyumas. Sengketa pertanahan disingkat sengketa yaitu perselisihan pertanahan antar orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak menimbulkan dampak sosial politik yang luas, sebagaimana termuat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Sengketa yaitu suatu keadaan yang didalamnya terdapat pihak merasa dirinya dirugikan oleh pihak lain, lalu pihak tersebut menyatakan ketidakpuasannya terhadap pihak lain. Apabila keadaan menunjukkan perbedaan, maka terjadi sengketa. Batas-batas tanah tidak jelas, klaim kepemilikan ganda, sertifikat yang tidak sah, dan berbagai faktor lainnya menjadi faktor terjadinya sengketa tanah. Pada umumnya, sengketa tanah diselesaikan melalui jalur litigasi melibatkan peradilan dengan biaya yang mahal, panjang dan lama dalam penyelesaiannya.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia ( Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya )*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 219

Sengketa atas tanah dapat diselesaikan dengan berbagai cara yang dapat digunakan, seperti jalur peradilan formal atau diluar peradilan formal seperti arbitrase dan mediasi. Salah satu cara penyelesaian konflik atau sengketa dengan proses perundingan untuk menghasilkan kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator atau pihak ketiga adalah mediasi. Mediasi dapat menjadi alternatif efektif untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, karena dapat mengurangi biaya, waktu, dan konflik yang terjadi dalam proses peradilan formal. Mediasi merupakan alternatif upaya meningkatkan efektivitas penanganan konflik atau sengketa kasus tanah menjadi semakin populer.

Negara Indonesia sendiri mempunyai kementerian dengan tugas yaitu menyelenggarakan dan melaksanakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang atau pertanahan yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional ( Kantor ATR/BPN ), mempunyai peran yang penting didalam penyelesaian dan penanganan sengketa tanah dimana menjadi lembaga dengan tanggung jawab dalam pengurusan pertanahan, Kantor ATR/BPN dapat memfasilitasi mediasi sebagai metode untuk menyelesaikan dan menangani konflik atau sengketa tanah. Tujuan penyelesaian konflik atau sengketa tanah oleh Kantor ATR/BPN yaitu untuk menyerahkan keadilan mengenai pemilikan, pemanfaatan, penggunaan tanah, serta penguasaan dan kepastian hukum.

Penyelesaian konflik atau sengketa pada pratiknya dapat dilaksanakan dengan dua cara yaitu litigasi (melalui pengadilan) dan non litigasi (diluar pengadilan). Non litigasi yaitu penyelesaian dan penanganan konflik atau sengketa dengan proses pelaksanaannya diluar jalur pengadilan menggunakan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) dan arbitrase yaitu dengan langkah negosiasi, mediasi, konsultasi, konsiliasi atau penilaian para ahli. Pada dasarnya, upaya melalui pengadilan merupakan upaya paling akhir jika dengan kekeluargaan dan perdamaian tidak membuahkan hasil atau solusi. Masyarakat masih ada yang menggunakan penyelesaian dan penanganan konflik atau sengketa dengan cara non litigasi, karena pelaksanaannya yang cepat dan biaya murah, sederhana serta dengan hasil dan putusan yang bersifat *win-win solution* dari hasil kesepakatan

bersama para pihak. Demi tercapainya asas cepat dan biaya murah, sederhana serta supaya terwujudnya asas kepastian hukum dan keadilan, untuk menjumpai permasalahan tersebut, maka adanya lembaga perdamaian dengan bentuk mediasi merupakan salah satu solusi atau jalan keluar alternatif.<sup>2</sup>

Demi mewujudkan hal tersebut, Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dengan mediasi yaitu penanganan dan penyelesaian konflik atau sengketa yang dilandaskan dengan berprinsip musyawarah agar mufakat demi kepentingan pihak yang terlibat. Mediasi yang tercapai dan menghasilkan persetujuan dan kesepakatan, maka dibuatlah Kesepakatan Perdamaian yang didasarkan berita acara pelaksanaan mediasi, bersifat mengikat para pihak yang terlibat.

Penggunaan metode penelitian pada artikel ini yaitu yuridis normatif, menitikberatkan analisis pada peraturan perundang-undangan serta bahan hukum, dan prosedur serta kebijakan yang digunakan untuk melakukan mediasi kasus atau sengketa pertanahan yang kemudian menurut Soetandyo Wignjosoebroto metode yaitu penelitian hukum doktrinal. Menggunakan pendekatan yuridis normatif sehingga sasaran penelitian ini adalah hukum atau metode.

Penelitian terdahulu pertama yang digunakan dalam artikel ini diambil dari skripsi karya Rima Indriasari yang disahkan pada tahun 2021 dari Universitas Muhammadiyah Surakarta berjudul "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Untuk Kepentingan Umum Melalui Mediasi (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta)" yang meneliti tentang pelaksanaan penyelesaian dan penanganan sengketa pertanahan demi kepentingan umum menggunakan metode atau cara yaitu mediasi yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta.

Kedua, diambil dari skripsi Zhulfiany yang disahkan pada tahun 2013 dari Universitas Hasanuddin Makassar dengan judul "Fungsi Dan Efektivitas Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan" yang meneliti tentang fungsi pada

---

<sup>2</sup> Krisna Harahap, Hukum Acara Perdata, Cet.4, PT. Grafitri, Bandung, 2015, hlm. 63.

mediasi atas penyelesaian kasus atau sengketa pertanahan dan bagaimana efektifitas pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan.

Perbedaan mendasar antara kedua penelitian sebelumnya dengan penelitian ini yaitu metode penelitian yang digunakan oleh kedua penelitian terdahulu adalah yuridis empiris, dengan data didapat secara langsung dari lapangan menggunakan wawancara, sedangkan dalam artikel ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menitikberatkan kepada analisis peraturan perundang-undangan serta bahan hukum, dan kebijakan serta prosedur yang digunakan untuk melaksanakan mediasi pada sengketa pertanahan.

## **B. METODE PENELITIAN**

Artikel ini disusun menggunakan metode pendekatan yaitu yuridis normatif atau dapat disebut pendekatan kepustakaan, yang berarti mempelajari peraturan perundang-undangan, buku, dan dokumen lain yang sesuai dan relevan. Teknik yang diterapkan penulis yaitu dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder, serta tersier yang bisa disebut dengan *library research* atau penelitian kepustakaan.

Sumber data yang digunakan yaitu bahan hukum primer, terdiri dari Undang-Undang Nomor 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, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, serta Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian. Masalah Pertanahan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dilaksanakan dengan menelaah semua undang-undang dan peraturan yang mengatur tentang kasus yang diteliti. Analisis data yang digunakan dalam

penelitian ini adalah menggunakan teknis analisis kualitatif yaitu dengan cara menyusun data yang didapat secara sistematis.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Teori Penyelesaian Sengketa dan Efektivitas Hukum**

#### **a. Teori Penyelesaian Sengketa**

Pernyataan yang diungkapkan oleh Ali Achmad Chomzah, sengketa tanah yaitu pertentangan atau konflik antara dua pihak atau lebih dengan kepentingan yang berbeda atas satu atau beberapa objek hak atas tanah, yang bisa menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Sengketa muncul jika salah satu pihak menghendaki supaya pihak lain melakukan atau tidak melakukan sesuatu, namun pihak lain menolak untuk melakukan hal tersebut.

Penyelesaian sengketa pada hakikatnya merupakan suatu upaya atau usaha untuk mencari jalan keluar atau mengakhiri konflik yang muncul diantara para pihak. Terdapat sebuah teori yang dikemukakan Jeffrey Z. Rubin dan Dean G. Pruitt, yaitu strategi penyelesaian sengketa. Teori ini terdapat 5 (lima) strategi untuk penyelesaian sengketa, yaitu:<sup>3</sup>

1. Bersaing adalah mencari solusi dengan lebih menguntungkan salah satu pihak atau pihak lainnya.
2. Mengalah adalah menurunkan atau merendahkan aspirasi diri sendiri dan menerima lebih sedikit dari yang sebenarnya di inginkan atau diharapkan.
3. Pemecahan masalah adalah menemukan alternatif atau jalan lain yang menguntungkan atau memuaskan para pihak.
4. Menarik diri adalah membuat pilihan untuk menarik diri atau meninggalkan situasi yang disengketakan, baik secara psikologis maupun fisik.
5. Tidak bertindak berarti tidak melakukan apa pun.

---

<sup>3</sup> Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, and Irawati, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin", *Notarius* 13, no. 2 (2020): 803 - 18.

Harry F. Todd Jr dan Laura Nader mengungkapkan 7 (tujuh) penyelesaian sengketa yang terjadi pada masyarakat, yaitu:<sup>4</sup>

1. Membiarkan saja adalah ketika satu pihak yang merasa diperlakukan tidak adil gagal dalam upayanya untuk mengajukan klaim. Pihak tersebut memilih untuk mengabaikan masalah yang memunculkan klaimnya dan melanjutkan hubungannya dengan pihak yang dirugikan.
2. Penghindaran adalah ketika satu pihak yang merasa dirugikan memutuskan untuk mengurangi komunikasi atau hubungan mereka dengan pihak lain atau mengakhiri komunikasi atau hubungan.
3. Pemaksaan, di mana satu pihak memaksakan solusi kepada pihak lain.
4. Negosiasi adalah di mana para pihak adalah pengambil keputusan.
5. Mediasi adalah menggunakan pihak ketiga untuk menjadi penengah para pihak yang berselisih untuk menghasilkan kesepakatan.
6. Arbitrase adalah di mana pihak-pihak yang bersengketa setuju memilih perantara pihak ketiga, yaitu arbiter, dan setuju sejak awal bahwa pihak yang bersengketa akan menerima dan melaksanakan keputusan arbiter.
7. Ajudikasi adalah pihak ketiga memiliki wewenang untuk ikut serta dalam penyelesaian masalah, terlepas dari keinginan pihak-pihak yang bersengketa, kemudian pihak ketiga juga memiliki hak untuk membuat keputusan dan melaksanakan keputusan tersebut.<sup>5</sup>

Metode tradisional meliputi membiarkan saja, penghindaran, dan pemaksaan. *Alternative Dispute Resolution/ADR* ( penyelesaian sengketa alternatif ) meliputi negosiasi, arbitrase, dan mediasi. Sengketa yang diselesaikan melalui jalur pengadilan dikenal di dalam hukum acara.

Indonesia pada khususnya, penyelesaian sengketa dengan jalur non-litigasi yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan ADR, bahwa

---

<sup>4</sup> Ihromi T.O., 1993. *Antropologi Hukum: Sebuah Bunga Rampai*, Yayasan Obor, Jakarta, hlm. 210 - 212

<sup>5</sup> Laura Nader, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, Columbia University Press, New York, 1978, h. 9 - 11.

"Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli."

Penyelesaian sengketa dengan cara di atas berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, hal ini juga telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang terdapat dalam Pasal 58 dan Pasal 60, dengan pada intinya menyebutkan tentang penyelesaian sengketa dengan cara mediasi.

Hasil yang didapat dari serangkaian proses pada penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi) yang mengacu pada ketentuan dalam Pasal 6 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 dimana yang berhasil akan membuahkan kesepakatan atau perdamaian antar pihak. Jika perdamaian telah disetujui atau disepakati oleh para pihak, maka para pihak menjadi terikat dengan hasil kesepakatan tersebut.

#### **b. Teori Efektivitas Hukum**

Korelasi antara efektivitas hukum, kesadaran hukum, dan ketaatan hukum sangatlah erat. Krabbe dalam pernyataannya, menyebutkan bahwa kesadaran hukum sebenarnya adalah nilai-nilai atau kesadaran yang ada dalam diri manusia, tentang hukum yang telah ada atau tentang hukum yang nantinya akan ada.<sup>6</sup> H.C. Kelman menyebutkan, kualitas ketaatan hukum bisa dibedakan 3 (tiga) macam, yaitu:<sup>7</sup>

- a. Ketaatan terhadap kepatuhan, adalah ketika seseorang mematuhi dan melaksanakan suatu aturan hanya karena takut dikenai sanksi.
- b. Ketaatan identifikasi, adalah ketika seseorang menaati dan melaksanakan suatu aturan karena takut hubungan baiknya dengan pihak lain menjadi rusak atau buruk.

---

<sup>6</sup> Ali, A dan Heryani. A. (2013). Menjelajahi Kajian Empiris terhadap Hukum. Jakarta: Kencana, h. 141

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 142



- c. Ketaatan internalisasi, adalah ketika seseorang mematuhi dan melaksanakan suatu aturan karena merasa aturan tersebut sesuai dengan nilai-nilai intrinsik pada dirinya

Hans Kelsen menyebutkan, efektivitas hukum artinya bahwa orang benar-benar melakukan atau mengerjakan suatu hal dengan norma hukum sebagaimana yang harus dilaksanakan oleh orang tersebut, bahwa norma tersebut benar-benar dilaksanakan dan dipatuhi. Efektivitas adalah kualitas dari tindakan aktual seseorang dan bukan kualitas hukum itu sendiri.

Berdasarkan pernyataan di atas, dapat disimpulkan yaitu suatu aturan bisa dikatakan atau dirasakan efektif jika aturan tersebut berlaku dan dapat diterapkan, ditaati, dan dilakukan oleh subjek hukum

## **2. Pelaksanaan Mediasi di Kantor Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional**

Demi percepatan penyelesaian kasus sengketa tanah sesuai peta sebaran konflik dan sengketa perkara tanah, maka dibutuhkan kinerja yang berkualitas dan terukur dalam penanganan kasus sengketa tanah, konflik dan sengketa tanah secara terstruktur, baik dalam berfikir maupun berbuat sehingga menyajikan data-data sengketa tanah, konflik dan perkara kasus sengketa tanah, akar permasalahan, tipologi dari permasalahan, langkah yang dilakukan untuk penanganan dan solusinya sesuai yang telah termaktub pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, terdiri atas 10 (sepuluh) petunjuk teknis, yaitu:

1. Nomor 01/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan;
2. Nomor 02/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Tata Laksana Loker Penerimaan Pengaduan Masalah Pertanahan;
3. Nomor 03/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Penyelenggaraan Gelar Perkara;
4. Nomor 04/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Penelitian Masalah Pertanahan;
5. Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi;

6. Nomor 06/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Berperkara di Pengadilan dan Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan;
7. Nomor 07/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Penyusunan Risalah Pengolahan Data (RPD);
8. Nomor 08/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Penyusunan Keputusan Pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah/Pendaftaran/Sertipikat Hak Atas Tanah;
9. Nomor 09/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Penyusunan Laporan Periodik;
10. Nomor 10/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Tata Kerja Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional;

Mediasi memiliki tujuan utama yaitu menyelesaikan masalah, tidak hanya penerapan norma atau membuat ketertiban, sehingga dalam pelaksanaannya harus berlandaskan pada prinsip-prinsip umum, yaitu:

1. Sukarela

Pihak yang terlibat memiliki hak atau kehendak bebas untuk melaksanakan tindakan hukum pada objek yang disengketakan. Hal ini bertujuan supaya dikemudian hari, tidak ada keberatan atas hasil kesepakatan yang telah disepakati dalam penyelesaian atas sengketa tersebut.

2. Mediator bersifat tidak memihak atau independen

Mediasi dalam pelaksanaannya harus terbebas dari intervensi dari pihak manapun baik dari para pihak yang bersengketa maupun pihak luar. Oleh karena itu, diwajibkan untuk mediator bersifat netral dan independen.

3. Hubungan Pribadi Antar Pihak

Sengketa dalam penyelesaiannya selalu difokuskan untuk substansi persoalan. Hubungan para pihak diupayakan bisa selalu terjalin meskipun kasus sengketa sudah selesai. Hal tersebut menjadi alasan mengapa mediasi tidak hanya berusaha mencapai solusi dan jalan keluar terbaik, tapi juga solusi tersebut agar tidak mempengaruhi hubungan pribadi antar pihak.

Penyelesaian kasus sengketa tanah pada Kantor ATR/BPN pada dasarnya dilakukan dengan program Operasi Tuntas Sengketa atau disingkat OPSTASTA, yang berprinsip pada penyelesaian kasus sengketa tanah melalui non-litigasi yaitu mediasi.

Tahapan yang dilakukan yaitu:

1. Persiapan

Pada tahap ini mencakup:

- a. Melakukan identifikasi dan inventarisasi sengketa dan konflik pertanahan yang sudah ditetapkan sebagai Target Operasi (TO);
- b. Menyusun jadwal operasi;
- c. Melakukan rapat koordinasi antar unit;
- d. Menyiapkan piranti keras dan piranti lunak (personil, anggaran, surat-surat, administrasi, dan kesekretariatan).

2. Pelaksanaan

Tahap implementasi, Kantor ATR/BPN dapat mengambil tindakan, meliputi:

- a. Melaksanakan penelitian yuridis atau administratif, dan/atau fisik;
- b. Melaksanakan analisis kasus atau perkara terhadap data yang diperoleh dari penelitian masalah yang disusun pada Berita Acara Penelitian (BAP), selanjutnya dianalisis oleh tim peneliti kasus dan dibuat Laporan Hasil Penelitian (LHP), bermuat rekomendasi atas penyelesaian kasus sifatnya rahasia.
- c. Melaksanakan koordinasi internal atau eksternal, bersifat pengumpulan data.
- d. Melaksanakan gelar kasus atau perkara.

Pelaksanaan dalam mekanisme mediasi, tahapannya yaitu:

A. Menyamakan Pemikiran dan Pemahaman

Pihak yang bersengketa menyampaikan pendapat dan permasalahannya, serta alternatif opsi penyelesaian, sehingga ditarik akar permasalahannya agar mediasi tetap terfokus pada persoalan sengketa tersebut.

B. Membuat agenda musyawarah dengan maksud supaya saat mediasi bisa terarah dan tidak keluar dari permasalahan utama. Mediator harus tetap mengarahkan para pihak agar tidak terpengaruh dan terbawa ke pembicaraan yang lain.

Dalam proses negosiasi antar pihak, mediator dapat melakukannya dengan cara yaitu:

- a. Tawar menawar opsi yang sudah disepakati, jika muncul situasi dan kondisi yang tidak diharapkan, maka mediator harus mengarahkan dan mengingatkan maksud, tujuan, dan fokus permasalahan.
- b. Sesi pribadi yaitu sesi pembicaraan antara mediator dengan salah satu pihak, dan disertai persetujuan pihak lainnya. Hal ini dilakukan untuk kedua belah pihak yang bersengketa.
- c. Negosiasi bisa dilakukan berulang-ulang dan di waktu yang berbeda.
- d. Hasil yang didapat pada tahap ini yaitu daftar opsi yang bisa dijadikan solusi penyelesaian kasus atau sengketa para pihak. Para pihak menetapkan menerima atau menolak dari opsi yang ada tersebut, dengan mempertimbangkan untung-rugi bagi para pihak.

### C. Konsolidasi

Tim Operasi Tuntas Sengketa Kabupaten/Kota menyusun laporan pelaksanaan, yaitu laporan berkala dan laporan akhir. Berdasarkan pernyataan tersebut, mediasi pada Kantor ATR/BPN merupakan upaya yang termasuk dalam penyelesaian sengketa tanah diatur pada Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi, dimana pengaturan pelaksanaan mencangkup menyamakan pemikiran dan pemahaman, membuat agenda musyawarah, identifikasi dan inventarisasi kepentingan, pengumpulan opsi dari pihak yang bersengketa, negosiasi, penetapan opsi yang dipilih para pihak, negosiasi tahap akhir, dan peresmian kesepakatan penyelesaian kasus atau sengketa, serta menyusun berita acara hasil kesepakatan.

### **3. Kendala Pelaksanaan Mediasi Terhadap Sengketa Tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas**

Pelaksanaan mediasi pada praktiknya banyak menemui kendala dan rintangan baik dari pihak ketiga yaitu mediator maupun para pihak yang bersengketa. Berdasarkan klarifikasi dan identifikasi fakta hukum yang dilaksanakan pada Kantor Agraria

dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas, ditemukan kendala pada saat mediasi, yaitu :

1. Pihak-pihak yang bersengketa tidak hadir.  
Undangan yang diberikan oleh Kantor ATR/BPN untuk pihak-pihak yang bersengketa tanah, kemudian tidak dihadiri oleh satu pihak sehingga pelaksanaan mediasi dalam prosesnya tidak bisa dilakukan karena harus ada kedua pihak yang bersengketa.
2. Kurang adanya itikad baik para pihak yang terlibat sengketa tanah.  
Kepentingan dan pendapat masing-masing dikedepankan oleh pihak-pihak yang bersengketa sehingga timbul saling emosional dan tidak kooperatif. Hal ini menyebabkan mediasi dianggap sebagai formalitas semata.
3. Perbedaan kemampuan dan pendidikan pihak yang terlibat sengketa tanah.  
Kesenjangan dan perbedaan kemampuan, serta tingkat pendidikan pihak-pihak yang bersengketa menjadi kesulitan tersendiri dalam pelaksanaan mediasi. Hal ini dikarenakan komunikasi maupun tingkat pemikiran, sehingga pihak yang mempunyai kelemahan tersebut akan sulit menjelaskan atau menguatkan apa yang menjadi haknya, yang dapat dimanfaatkan oleh pihak lain untuk mengafirmasi kepentingannya sehingga dapat memenangkan sengketa.
4. Mediator yang tidak bisa menjadi pengadil atau pemutus.  
Kantor ATR/BPN yang berperan sebagai mediator tidak mempunyai wewenang untuk menjadi pengadil atau pemutus pada sengketa yang terjadi diantara para pihak. Mediator hanya berperan sebagai penengah sengketa para pihak, dan keputusan tetap berada di pihak yang bersengketa.
5. Mediator kurang memiliki kualitas dan kapabilitas.  
Mediator seringkali kurang mempunyai kemampuan untuk menjalin komunikasi maupun menggiring pihak-pihak yang terlibat sengketa untuk mencapai solusi atau hasil kesepakatan bersama sehingga pihak-pihak yang

bersengketa tetap mengedepankan kepentingan sendiri daripada keputusan bersama.

6. Masyarakat kurang mengetahui peran Kantor ATR/BPN sebagai mediasi sengketa pertanahan.

Masyarakat banyak yang tidak mengetahui bahwa Kantor ATR/BPN dapat memfasilitasi mediasi kasus atau sengketa tanah sebagaimana terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Faktor penyebabnya yaitu kurangnya sosialisasi atau pemberitahuan kepada masyarakat tentang peran Kantor ATR/BPN pada penyelesaian kasus atau sengketa tanah.

Berdasarkan klarifikasi dan identifikasi fakta hukum yang dilakukan pada Pengadilan Negeri Banyumas, jumlah kasus dengan klasifikasi perkara tanah secara umum dalam jangka waktu 4 tahun terakhir yaitu terdapat 32 perkara. Sedangkan jumlah kasus dengan klasifikasi perkara objek sengketa tanah dalam jangka waktu 4 tahun terakhir yaitu terdapat 12 perkara. Hal tersebut menunjukkan bahwa banyak kendala yang dialami oleh masyarakat maupun Kantor ATR/BPN itu sendiri dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi.

Ditemukan pula didalam kasus sengketa tanah, yang diputus di Pengadilan Negeri Banyumas bahwa Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas menjadi pihak tergugat dan turut tergugat. Dalam kurun waktu 4 tahun terakhir, Kantor ATR/BPN Kabupaten Banyumas menjadi pihak tergugat sejumlah 5 perkara, dan menjadi pihak tergugat sejumlah 15 perkara. Hal ini menjadi penting karena Kantor ATR/BPN yang mempunyai peran dalam penyelesaian sengketa tanah justru menjadi pihak yang berperkara di pengadilan.

### C. PENUTUP

Pelaksanaan mediasi pada Kantor ATR/BPN diatur dan termuat dalam Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi, dimana pengaturan pelaksanaan mencakup menyamakan pemikiran dan pemahaman, membuat agenda musyawarah, identifikasi dan inventarisasi kepentingan, pengumpulan opsi dari pihak yang bersengketa, negosiasi, penetapan opsi yang dipilih para pihak, negosiasi tahap akhir, dan peresmian kesepakatan penyelesaian kasus atau sengketa, serta menyusun berita acara hasil kesepakatan. Kendala yang dihadapi pada proses mediasi sengketa tanah di Kantor ATR/BPN Kabupaten Banyumas yaitu pihak-pihak yang terlibat sengketa tidak hadir, kurang adanya itikad baik para pihak yang terlibat sengketa tanah, terjadinya perbedaan kemampuan dan pendidikan pihak yang terlibat sengketa tanah, mediator yang tidak bisa menjadi pengadil atau pemutus, mediator kurang memiliki kualitas dan kapabilitas, serta masyarakat kurang mengetahui peran Kantor ATR/BPN sebagai mediasi sengketa pertanahan.

Efektivitas mediasi dalam penyelesaian kasus atau sengketa tanah yang dilakukan oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Banyumas, dinilai tidak efektif. Alasannya yaitu dilihat dari kendala-kendala yang dihadapi pada pelaksanaan mediasi, dan hasil mediasi yang diselenggarakan dalam suatu perkara sengketa tanah tidak pernah dimunculkan secara transparansi dan dalam laporan yang memuat hasil rekapitulasi dari mediasi. Selain itu, banyaknya kasus sengketa tanah yang diputus oleh pengadilan juga menjadi indikator tidak efektifnya mediasi yang dilaksanakan oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Banyumas. Atas dasar hal tersebut, Kantor ATR/BPN khususnya wilayah Kabupaten Banyumas pastinya tidak dapat memperbaiki maupun mengevaluasi efektivitas proses mediasi, serta memahami kendala yang terjadi pada mediator dari Kantor ATR/BPN saat proses mediasi.

Mediasi diharapkan sebagai solusi atau jalan keluar alternatif penyelesaian kasus atau sengketa tanah yang sederhana, cepat dan biaya murah, serta tidak merugikan pihak-pihak yang bersengketa, dimana Kantor ATR/BPN sebagai badan yang mempunyai wewenang dalam melakukan mediasi, seharusnya menyajikan dan menampilkan suatu data terkait hasil dari mediasi yang dilaksanakan, adanya

kendala dalam proses mediasi, serta menemukan solusi atau jalan keluar untuk menangani kendala yang terjadi saat melakukan proses mediasi. Contohnya adalah pentingnya meningkatkan kualitas dari sumber daya manusia dan mediator pada Kantor ATR/BPN Kabupaten Banyumas sendiri, serta meningkatkan peralatan dan perlengkapan sebagai penunjang pelaksanaan mediasi oleh Kantor ATR/BPN khususnya wilayah Kabupaten Banyumas.



## DAFTAR PUSTAKA

### Book Source:

- Achmad Ali dan Wiwie Heryani. (2012). *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan.
- Harahap, K. (2015). *Hukum Acara Perdata*. Bandung: PT. Grafitri.
- Ihromi T.O., (1993). *Antropologi Hukum : Sebuah Bunga Rampai*, Yayasan Obor, Jakarta
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press
- Soekamto Soerjono dan Sri Madmuji. (2009). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada:13.

### Journal Source:

- Ashady, Suheflihusnaini. (2022). "Eksistensi Bale Mediasi Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Pada Masyarakat Lombok Timur." *Jurnal Kompilasi Hukum*, 7(2).
- Barus, Zulfadli. (2013). "Analisis Filosofis Tentang Peta Konseptual Penelitian Hukum Normatif Dan Penelitian Hukum Sosiologis." *Jurnal Dinamika Hukum*, 309-310.
- Fauziah, A. (2019). "Mediasi sebagai Upaya Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan." *Jurnal Konsultasi Hukum*, 2(1), 17-28.
- Idris Talib, Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi Lex et Societatis, Vol.I/No.I/Jan-Mrt/2013
- Judiyanto, M. (2014). "Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia." *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(3), 384-394.
- Juwita, T.B., Budi, S., Irawati. (2020). "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin." *E-Journal UNDIP*, 13(2).
- Martini, D. (2017). "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa

Pertanahan." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 47(3), 363-374.

Maulida, R. (2020). "Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa

Pertanahan di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 4(2), 173-184.

Sumarto, Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip

Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan

pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal

19 September, 2012. hlm2

Wijayanti, R. (2018). "Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa

Pertanahan di Pengadilan Negeri Purworejo." *Jurnal Keadilan dan*

*Hukum*, 7(2), 115-126

### **Laws and Regulations:**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Dasar Agraria

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

### **Internet Source:**

The International Mediation Institute (IMI). (2021). "Mediation in Land Dispute

Resolution: Effectiveness and Best Practices." Dalam

[https://www.imimmediation.org/resource-library/mediation-in-land-](https://www.imimmediation.org/resource-library/mediation-in-land-disputeresolution-effectiveness-and-best-practices/)

[disputeresolution-effectiveness-and-best-practices/](https://www.imimmediation.org/resource-library/mediation-in-land-disputeresolution-effectiveness-and-best-practices/), diakses , 11 Mei 2023.

Mediate.com. (2022). "Mediation for Land Disputes: Enhancing Effectiveness and

Outcomes." Dalam [https://www.mediate.com/articles/mediation-land-](https://www.mediate.com/articles/mediation-land-disputes.cfm)

[disputes.cfm](https://www.mediate.com/articles/mediation-land-disputes.cfm), diakses , 11 Mei 2023.

Harvard Negotiation & Mediation Clinical Program. (2020). "Mediation in Land Dispute

Resolution: Exploring Effectiveness and Challenges." Dalam

[https://hnmcp.law.harvard.edu/publications/mediation-landdispute-resolution-](https://hnmcp.law.harvard.edu/publications/mediation-landdispute-resolution-exploring-effectiveness-and-challenges/)

[exploring-effectiveness-and-challenges/](https://hnmcp.law.harvard.edu/publications/mediation-landdispute-resolution-exploring-effectiveness-and-challenges/) diakses , 11 Mei 2023.