

**PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
MELALUI LEMBAGA MEDIASI PADA KANTOR PERTANAHAN DI KOTA
BANJARMASIN**

Ningrum Ambarsari dan Muhammad Aini
Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan
Email: ningrumambarsari@yahoo.co.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga mediasi pada kantor pertanahan di kota Banjarmasin serta Keuntungan dan kelemahan apa saja yang didapat dari penyelesaian sengketa tanah melalui jalur di luar pengadilan. Secara teoritis penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara. Pertama melalui proses litigasi di dalam pengadilan, kedua melalui kerjasama (kooperatif) di luar pengadilan. Proses litigasi menghasilkan putusan yang bersifat pertentangan (*adversarial*) yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, bahkan cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan diantara pihak yang bersengketa, sedangkan dengan proses mediasi dirasakan lebih memberikan rasa kadilan bagi para pihak dengan win-win solusi.

Kata Kunci : *Pelaksanaan, Sengketa, Tanah*

ABSTRACT

This research. to purpose which to knows solution by mediation in the land office the Banjarmasin city. Understand to advantages and disadvantages of what is obtained from the land to legal action solution. The theory problem solving by two (2) ways. The first to litigation process by the courts, and second the process of cooperation (cooperative) out of court. Litigation resulted in a decision that is a conflict (*adversarial*) that have not been able to embracethe common interest, and even tends to create new problems, slow in their resolution, is costly , unresponsive, and cause enmity between the parties , while the mediation process is felt moregive taste of the Justice for the parties to the win-win solution.

Keywords: *solution, legal action, Land*

PENDAHULUAN

Penanganan masalah pertanahan melalui lembaga mediasi oleh BPN biasanya didasarkan dua prinsip utama, yaitu:

- a. Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan;

- b. Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Sebagai mediator, BPN mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan mengatur pengungkapan emosi.

Sebagai wadah informasi antara para pihak, mediator akan mempunyai lebih banyak informasi mengenai sengketa dan persoalan-persoalan dibandingkan para pihak dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu kesepakatan (Gary Goodpaster, 1995:16)

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga mediasi di kantor pertanahan Banjarmasin?
2. Apakah Keuntungan dan kelemahan yang didapat dari penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga mediasi ?

METODE PENELITIAN

Metodologi mempunyai peran yang sangat penting dalam penelitian dan pengembangan pengetahuan karena mempunyai beberapa fungsi antara lain adalah untuk menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan atau melaksanakan penelitian secara lebih baik, atau lebih lengkap dan memberikan kemungkinan yang lebih besar, untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui (Soerjono Soekanto, 2007:7).

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris dengan pendekatan normatif yang memakai cara analisis kualitatif,

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui Lembaga Mediasi di Kantor Pertanahan Banjarmasin

1. Prosedur pendaftaran mediasi pada BPN Banjarmasin:

- 1.1 Pihak yang merasa dirugikan melakukan pengaduan ke kantor badan pertanahan setempat. Pengaduan bisa dilakukan melalui tulisan ataupun

lisan yang tetap harus ditindak lanjuti oleh pegawai badan pertanahan. Setelah itu dilakukan registrasi terhadap pengaduan yang diterima.

- 1.2 Setelah pengaduan diterima, lalu pegawai badan pertanahan melakukan pengkajian kasus untuk mengetahui penyebab terjadinya sengketa, kemudian menganalisa data-data yang ada, dan menyampaikan rekomendasi penyelesaian sengketa kepada pihak yang melakukan pengaduan;
- 1.3 Penanganan kasus, yaitu dengan cara melakukan investigasi/ penelitian ke lapangan, penyiapan berita acara, analisis pengelolaan data/surat keputusan dan monitoring, kemudian evaluasi hasil penanganan kasus.
- 1.4 Penyelesaian kasus, dilakukan dengan dua cara yaitu melalui proses mediasi dan bila dalam penyelesaian tidak ada titik temu maka diteruskan ke jalur hukum melalui pengadilan tata usaha negara (PTUN).

Dengan demikian prosedur penyelesaian sengketa tanah pada kantor pertanahan kota Banjarmasin dapat digambarkan sebagai berikut:

- 1) Pihak penggugat melaporkan gugatannya dikantor pertanahan kabupaten atau kota pada seksi bagian tata usaha
- 2) Seksi bagian tata usaha lalu membuat surat rekomendasi yang di tujuhan kepada seksi sengketa, konflik dan perkara guna di tangannya permasalahan yang diajukan oleh si penggugat
- 3) Seksi sengketa, konflik dan perkara membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa guna diadakannya negosiasi-negosiasi untuk mencapai titik temu kesepakatan yang dapat memuaskan para pihak yang bersengketa (win-win solution)
- 4) Setelah adanya kesepakatan dari para pihak untuk dilaksanakannya penyelesaian masalah melalui lembaga mediasi maka seksi sengketa, konflik dan perkara membuat suatu berita acara guna dilaksanakan mediasi tersebut
- 5) Setelah dibuatnya Berita Acara maka pihak mediator dalam hal ini adalah BPN akan mengadakan mediasi dengan kedua belah pihak yang sedang bersengketa guna mendapatkan putusan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak yang bersengketa sepakat dengan putusan yang diberikan oleh seorang mediator maka putusan tersebut akan ditindaklanjuti. Adapun penindaklanjutan putusan tersebut dengan perbuatan-perbuatan administrasi yaitu penyelesaian sengketa itu sendiri. Adapun fungsi dari perjanjian perdamaian, berita acara, notulis maupun

laporan tersebut merupakan dokumen tertulis sebagai dasar pertimbangan kepala BPN untuk merumuskan putusan penyelesaian sengketa yang diterima BPN, sedangkan realisasi fisik maupun administrasinya yaitu perubahan data sebagai akibat dari penyelesaian sengketa tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

Putusan mediasi harus ditandatangani oleh para pihak, mediator dan saksi-saksi. Penandatanganan hendaknya dilakukan pada hari dan tanggal saat diambilnya putusan tersebut secara bersamaan dan tidak diperkenankan dilakukan secara terpisah. Salah satu ciri dari penyelesaian masalah dengan mediasi adalah putusannya merupakan kehendak yang dirumuskan secara bebas oleh para pihak. Mereka boleh menentukan pilihan penyelesaian masalahnya karena itu putusan penyelesaian masalah dirumuskan dalam bentuk suatu kesepakatan (agreement).

Akibat untung-rugi yang timbul dari putusan tersebut merupakan resiko sepenuhnya dari para pihak. Walaupun demikian, dalam menentukan kesepakatannya tidak boleh melanggar norma-norma yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar terdapat kepastian hukum dan perlindungan hukum oleh Negara.

2. Data kasus pertanahan pada Badan Pertanahan Banjarmasin periode 2011-2016

No	Tahun	Jumlah Perkara	Tipologi Sengketa	Upaya Mediasi	
				berhasil	Gagal
1	2011	10	Sengketa penguasaan pemilikan dan sengketa batas bidang tanah	8	2
2	2012	5	Sengketa penguasaan pemilikan	1	4
3	2013	4	Sengketa penguasaan pemilikan	0	4
4	2014	4	Sengketa penguasaan pemilikan	3	1
5	2015	4	Sengketa penguasaan pemilikan dan sengketa letak bidang tanah	2	2
6	2016	4	Sengketa penguasaan pemilikan dan sengketa letak bidang tanah	2	2

(Data BPN Banjarmasin)

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa dari tahun 2011 jumlah perkara yang masuk ke BPN Banjarmasin sebanyak 10 perkara, ditahun 2012 hanya 5 perkara yang masuk, sedangkan dari 2012 hingga 2016 jumlah perkara yang masuk cukup stabil yaitu 4 perkara yang masuk. Dari sini dapat dilihat bahwa perkara yang masuk diawal cukup besar kemudian mengalami pengurangan setiap tahunnya. Jumlah perkara yang berhasil dimediasi di BPN Banjarmasin tidak menentu terkadang berimbang antara mediasi yang berhasil dengan mediasi yang gagal (lihat tabel).

Berdasarkan PERMA No.1 tahun 2016 pasal 3 ayat (1) tentang Prosedur Mediasi di pengadilan yang berbunyi:

“Setiap Hakim, Mediator. Para pihak dan/atau kuasa hukum wajib mengikuti prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi”.

Hal ini berarti meskipun mediasi itu adalah alternatif penyelesaian sengketa / Alternative Dispute Resolution (APS/ADR) di luar peradilan proses penyelesaian sengketa relatif lebih cepat, murah dan sama-sama menguntungkan (win-win solution) bagi kedua belah pihak yang berperkara karena hasil dari mediasi merupakan kesepakatan kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai BPN Banjarmasin bagian sengketa konflik dan perkara (27/12/2016) kekuatan hukum untuk menuntut/memaksa para pihak untuk menaati hasil mediasi yang disepakati (kesepakatan dari para pihak) masih kurang, terbukti dari masih sering terjadinya pihak-pihak yang semula permasalahannya telah selesai ternyata solusi yang disepakati bersama tidak dilaksanakan sehingga harus melakukan mediasi kembali di BPN Banjarmasin. Bahkan adakalanya mediasi yang semula selesai (difasilitasi oleh BPN Banjarmasin) pada akhirnya penyelesaiannya tetap menempuh jalur peradilan.

Berdasarkan PMNA / KBPN No. 1 Tahun 1999 tentang Tatacara Penanganan Sengketa Pertanahan, sengketa pertanahan (pasal 1 ayat 1) adalah perbedaan pendapat mengenai:

- a. Keabsahan suatu hak
- b. Pemberian hak atas tanah
- c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan.

Penanganan masalah pertanahan melalui lembaga mediasi oleh BPN biasanya didasarkan dua prinsip utama, yaitu:

a) Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan

b) Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan

B. Keuntungan dan kelemahan yang didapat dari penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga mediasi

Untuk memperoleh gambaran lebih mengenai alternatif penyelesaian sengketa dapat dilihat didalam pasal 6 UU 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 etika baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di pengadilan.

2) Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagai mana dimaksud pada (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 sebagaimana dimaksud pada (2) tidak dapat diselesaikan maka atas kesepakatan tertulis para pihak sengketa diselesaikan melalui bantuan seorang atau seorang mediator.

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.

Setiap lembaga penyelesaian sengketa mengandung keuntungan dan kekurangannya masing-masing, karena pendekatan penyelesaian yang dipergunakan berbeda-beda. Proses mediasi dalam rangka penyelesaian sengketa menggunakan pendekatan yang memberikan perhatian utama pada kepentingan-kepentingan yang berkaitan dengan persoalan yang diajukan oleh para pihak (interest based). Ini artinya bahwa mediasi memberikan penekanan pada kemanfaatannya bagi para pihak dalam penyelesaian sengketa yang dihadapi.

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 proporsional 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, dimana ketika para pihak yang telah mufakat ternyata salah satu dari para pihak tersebut ternyata wanprestasi terhadap hasil kesepakatan tersebut. Untuk itu alangkah lebih bijak kesepakatan tersebut didaftarkan pada kantor pengadilan setempat untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.

SIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Pelaksanaan penyelesaian sengketa melalui lembaga mediasi pada Kantor Pertanahan (BPN) Banjarmasin dari segi prosedural lebih sederhana dibandingkan dengan penyelesaian sengketa lain misalnya melalui lembaga peradilan. Penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan memerlukan waktu yang sangat lama. Hal ini disebabkan adanya upaya-upaya hukum yang disediakan bagi pihak-pihak yang tidak puas terhadap penyelesaian sengketa yang telah diputus. Secara umum mediasi memang memerlukan biaya, namun tidak sebesar yang diperlukan untuk proses di peradilan. Meskipun dari berbagai hal mediasi mengandung banyak keunggulan namun bukan berarti tidak terdapat kelemahannya. Kelemahan mediasi terletak pada kekuatan mengikatnya putusan mediasi.
2. Kelemahan mediasi terletak pada kekuatan mengikatnya putusan mediasi, dimana ketika para pihak yang telah mufakat ternyata salah satu dari para pihak tersebut ternyata wanprestasi terhadap hasil kesepakatan tersebut. Untuk itu alangkah lebih bijak kesepakatan tersebut didaftarkan pada kantor pengadilan setempat untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.

Saran

1. Pelaksanaan penyelesaian sengketa melalui lembaga mediasi pada Kantor Pertanahan (BPN) Banjarmasin sebaiknya disosialisasikan (hal ini dapat dilihat dari tabel penyelesaian sengketa rentang waktu 2011 -2016) kepada seluruh lapisan masyarakat, terutama yang belum melek hukum karena hanya kalangan masyarakat

tertentu saja yang mengetahui penyelesaian melalui lembaga mediasi pada Kantor Pertanahan (BPN) Banjarmasin.

2. Dari segi efisiensi waktu , tenaga dan biaya penyelesaian melalui lembaga mediasi pada kantor pertanahan di kota Banjarmasin sebaiknya perlu dipikirkan oleh para pihak yang bersengketa dikarenakan lebih menguntungkan dan dari segi prosedural, mediasi dirasakan lebih sederhana dibandingkan dengan penyelesaian sengketa lain misalnya melalui lembaga peradilan. Penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan memerlukan waktu yang sangat lama. Hal ini disebabkan adanya upaya-upaya hukum yang disediakan bagi pihak-pihak yang tidak puas terhadap penyelesaian sengketa yang telah diputus. Dan agar berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) sebaiknya hasil dari mediasi tersebut didaftarkan pada kantor pengadilan setempat.

DAFTAR PUSTAKA

- Gary Goodpaster, 1995, *Tinjauan terhadap penyelesaian Sengketa dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi Arbitrase di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta,
- H. Priyatna Abdurrasyid dkk, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa suatu Pengantar*, Jakarta : Fikahati Aneska
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung
- Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, Cetakan Ketiga Internet:
- Fajar Iqbal, <http://fajariqbalbancin.blogspot.co.id> diakses pada 10-07-2016 pukul 16.30