



Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan

Bandaharo Saifuddin, Marwan Busyro

Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Tapanuli Selatan

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi dan apa saja hambatan proses penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis empiris, yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek dilapangan dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan. Dari hasil penelitian dan pembahasan diperoleh kesimpulan bahwa prosedur atau tata cara penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan meliputi tahap (1) pra mediasi, (2) mediasi. Dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan memiliki beberapa hambatan-hambatan, yaitu (1) adanya kendala dari pihak yang bersengketa seperti, ketidakhadiran para pihak untuk memenuhi undangan untuk melakukan mediasi (2) tidak ada iktikad baik dari masing-masing pihak (3) perbedaan kemampuan dan pendidikan di antara para pihak (4) aturan yang dianggap memperlambat proses penyelesaian sengketa (5) pengadu sering kali tidak mengetahui persyaratan dan prosedur penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan.

Kata kunci: *Proses Penyelesaian Sengketa, Mediasi, Kantor Pertanahan*

PENDAHULUAN

Tanah atau wilayah merupakan unsur utama dari suatu negara. Bagi bangsa Indonesia yang merupakan suatu Negara yang disebut sebagai bangsa agraris atau pun kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat mendapatkan makanan, tempat mereka dilahirkan, tempat ia dimakamkan bahkan tempat leluhurnya, maka selalu ada pasangan antara manusia dengan tanah, antara masyarakat dengan tanah.¹

Bumi, air dan ruang angkasa, serta segala kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah merupakan karunia yang diberikan Tuhan kepada umat manusia, oleh karena itu manusia berkewajiban untuk menjaga, mempergunakan dan guna mencapai kemakmuran seluruh hidupnya. Hubungan manusia dengan bumi sangat erat kaitannya dengan hak dan kewajiban manusia dalam memanfaatkan penguasaannya. Hubungan itu tercermin dalam penguasaannya, kepemilikannya atas tanah.

Dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia tahun 1945, maka tidak akan terlepas dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya dibidang yang menyangkut tanah. Dalam bentuk Negara yang demikian, pemerintah akan memasuki hampir seluruh aspek kehidupan dan penghidupan rakyat, baik sebagai perorangan maupun sebagai masyarakat. Warga masyarakat ingin selalu mempertahankan hak-haknya, sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Agar tata kehidupan masyarakat dapat berlangsung secara harmonis, diperlukan suatu perlindungan terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat terwujud apabila terdapat suatu pedoman, kaidah atau pun standar yang dipatuhi oleh masyarakat.

¹ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hal. 55



Dalam kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Masalah pertanahan merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sifatnya karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politis sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya harus memperhatikan aspek yuridis akan tetapi juga harus memperhatikan berbagai aspek kehidupan lainnya agar supaya penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu keserahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.

Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah di Negara kita ini belum tertib dan terarah. Masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Fakta juga menunjukkan bahwa penguasaan dan pemilikan tanah masih timpang. Ada sekelompok kecil masyarakat yang memiliki tanah secara liar dan berlebihan dan ada juga sekelompok besar masyarakat yang hanya memiliki tanah dalam jumlah sangat terbatas. Bahkan banyak pula yang sama sekali tidak memiliki.

Pengaduan-pengaduan masalah pertanahan pada dasarnya merupakan suatu fenomena yang mempersoalkan kebenaran suatu hukum yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini dapat berupa produk-produk pertanahan tersebut, riwayat perolehan tanah, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, pembebasan tanah dan sebagainya. Tanah perlu ada pengaturannya serta lembaga Negara yang secara khusus berkecimpung dan berwenang dalam pertanahan ataupun masalah penanganan pertanahan. Sesuai dengan Peraturan Presiden nomor 10 Tahun 2006, dikuatkan atas pembentukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang disusun dengan memperhatikan sisi dan aspek aspirasi dan peran serta masyarakat guna dapat menunjang kesejahteraan umum. Sehingga Badan Pertanahan nasional berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya dibidang pertanahan, serta dalam membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan penyelesaian bilamana terdapat sengketa antar masyarakat mengenai haknya dibidang pertanahan.

Selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan/litigasi, di dalam sistem hukum nasional dikenal dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga diluar peradilan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa sebagaimana yang dikemukakan oleh Rachmadi Usman : " Salah satu alternatif penyelesaian sengketa (tanah) adalah melalui upaya mediasi. Mediasi sebagai penyelesaian sengketa alternatif menawarkan cara penyelesaian sengketa yang khas. Karena prosesnya relatif sederhana, maka waktunya singkat dan biaya dapat ditekan".²

Penyelesaian sengketa melalui mediasi di bidang pertanahan, harus sering dilakukan oleh aparat Badan Pertanahan Nasional, namun didalam pembicaraannya belum begitu dikenal oleh masyarakat. Hal ini disebabkan adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa itu sendiri, adanya kurang percaya pada efektivitas pelaksanaan putusan mediasi dan kekhawatiran akan menimbulkan kerancuan dan pemanfaatan lembaga arbitrase yang telah ada.

Berkenaan dengan sengketa hukum dengan pertanahan, penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan atau secara alternatif sangatlah memungkinkan dan relevan. Secara lingkup formal Badan Pertanahan Nasional melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional telah membentuk deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dalam struktur organisasi Badan Pertanahan Nasional. Dalam teknis pelaksanaannya Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007. Terbaru yang keluar adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa penelitian ini penulis bermaksud untuk menjelaskan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan dalam rangka penyelesaian sengketa tanah secara mediasi, sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada peran Kantor Pertanahan dalam rangka penyelesaian sengketa tanah secara mediasi.

² Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal.3

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara dengan pihak Pertanahan Kota Padangsidempuan tentang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, menerangkan bahwa penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan secara efektif telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Keputusan Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2009 tentang kebijakan dan Strategi Kepala BPN Republik Indonesia Menangani dan Menyelesaikan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Tahun 2009, dimana sistem penanganan masalah Pertanahan dengan pedoman kepada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang petunjuk Teknis Penanganan dan penyelesaian Masalah Pertanahan. Salah satu metode penyelesaian kasus pertanahan ditetapkan melalui Mediasi dimana mekanisme pelaksanaan Mediasi diatur di dalam Petunjuk Teknis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 05/JUKNIS/D.V/2007 (Keputusan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007) tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi yang dikeluarkan di Jakarta pada tanggal 31 Mei 2007.

Dasar hukum kewenangan Badan Pertanahan Nasional/Kementerian Agraria dan Tata Ruang telah tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan berdasarkan inisiatif dari Kementerian dan pengaduan masyarakat. Dalam menyelesaikan kasus pertanahan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan menerangkan bahwa maksud penyelesaian kasus pertanahan sebagai berikut:

- a. mengetahui riwayat dan akar permasalahan Sengketa, Konflik atau Perkara;
- b. merumuskan kebijakan strategis penyelesaian Sengketa, Konflik atau Perkara; dan
- c. menyelesaikan Sengketa, Konflik atau Perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya.

Penyelesaian Kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Penangan 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 penadangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertikaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan mengatur pengingkapan emosi. Hal ini sesuai dengan peran mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitik beratkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan umum. Mediator akan sering bertemu dengan para pihak secara pribadi. Sebagai wadah informasi antara 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.

Penyelesaian sengketa pertanahan termasuk melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan Badan Pertanahan Nasional untuk menjadi mediator di dalam penyelesaian sengketa pertanahan, oleh karenanya pertanahan dikuasai aspek hukum publik dan hukum privat, tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi.

Media boleh menentukan pilihan penyelesaian maslahnya 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. 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*).

1. Proses Penyelesaian Sengketa Secara Pra-Mediasi

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara penulis dengan pihak Pertanahan Kota Padangsidempuan menerangkan bahwa proses penyelesaian sengketa secara pra-mediasi, yaitu dengan tahap pengaduan. Pada tahap ini Kantor Pertanahan membuka ruang pengaduan bagi masyarakat di



Kota Padangsidempuan untuk menyampaikan aduannya terkait adanya permasalahan tanah yang mereka hadapi. Cara pengaduan dalam penyelesaian sengketa atau konflik tertuang pada Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No.11 Tahun 2016 adalah sebagai berikut: "pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau *website* Kementerian.

Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus. Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilampiri dengan fotokopi identitas pengadu, fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, serta data pendukung atau bukti-bukti yang terkait dengan pengaduan. Kegiatan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :

- a. Memeriksa materi pengaduan.
- b. Memerintahkan dan memberi petunjuk kepada Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara untuk memanggil Pengadu guna dimintai penjelasan mengenai masalah yang diadukan.
- c. Apabila materi yang tertuang dalam surat pengaduan tersebut bukan kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memerintahkan langsung kepada Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara agar menyampaikan kepada Pengadu bahwa materi pengaduannya bukan kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Penandatanganan surat oleh Kepala Kantor Pertanahan. Masyarakat yang mengadukan permasalahannya dengan cara mengirimkan surat aduan permasalahan pertanahan ataupun permintaan pemblokiran, disertai dengan melampirkan bukti-bukti terkait, seperti : foto copy sertifikat tanah, foto copy buku tanah, foto copy bukti jual beli dan lain sebagainya.

Setelah adanya pengaduan dari masyarakat, maka pihak Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan melakukan analisis atau kajian tentang permasalahan yang diadukan. Analisis masalah ini dilakukan melalui dua cara, yaitu:

1. Rapat Koordinasi

Rapat koordinasi dilakukan oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, untuk membahas pengaduan masyarakat dengan cara mempelajari aduan tersebut yang disertai dengan data-data yang berkaitan dengan pengaduan itu. Rapat koordinasi ini akan mencari kesimpulan tindak lanjut, apakah akan diadakan penelitian lebih lanjut yang kemudian perlu dilakukan gelar perkara, ataupun akan diupayakan dengan melakukan musyawarah/mediasi.

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara dengan pihak Pengendalian Pertanahan menerangkan bahwa: hal yang dibahas dalam rapat koordinasi antara lain :

a. Berkas Pengaduan

Materi pengaduan yang telah masuk di Kantor Pertanahan yang kemudian didistribusikan dari Kepala Kantor sampai dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, kemudian dianalisis, ditelaah dan diteliti, baik kelengkapan materi maupun kebenaran data administrasi yuridis maupun fisik atas tanah yang dipermasalahkan tersebut. Selanjutnya ditindaklanjuti dengan pendapat dan pertimbangan mengenai kelayakan pengaduan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku. Pertimbangan dapat berupa pemanggilan kembali Pelapor/ Pengadu untuk dimintai keterangan lebih lanjut, untuk mengkonfirmasi kebenaran maupun untuk melengkapi data-data dan bukti yang ada, untuk selanjutnya dapat dianalisis bersama apakah akan diupayakan langkah-langkah kongkrit seperti negosiasi, pemblokiran, mediasi ataupun mengupayakan langkah litigasi.

b. Permohonan mediasi



Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan salah satunya berawal dari permintaan masyarakat untuk difasilitasi melakukan mediasi. Sebelum ada permohonan tertulis ataupun lisan dari masyarakat kepada Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan bahwa pihak tersebut meminta kepada Kantor Pertanahan untuk memfasilitasi upaya penyelesaian sengketa tanah yang sedang dihadapi pihak tersebut, yang dikarenakan pihak tersebut sudah mencoba menyelesaikan pada tingkat Rt/Rw, kelurahan maupun kecamatan, namun belum ada penyelesaian, yang akhirnya memohon Kepada Kantor Pertanahan untuk dibantu dengan mediasi. Maka adanya permohonan mediasi tersebut kemudian dilakukan pertimbangan dalam rapat koordinasi oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan untuk menganalisis apakah layak dilakukan mediasi atau tidak berdasarkan data yang ada baik data dari pemohon dan maupun data-data yang terkait yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan.

c. Permohonan Pemblokiran Sertifikat Tanah.

Dengan adanya permohonan pemblokiran terhadap suatu sertifikat tanah yang dianggap bermasalah, maka dari itu pihak Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan dalam hal ini Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan melakukan pembahasan dan kajian tentang masalah tersebut. Dimana pihak pengirim surat permohonan pemblokiran kepada Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan terhadap peralihan tanah yang dimaksud. Kemudian, Kantor Pertanahan mempertimbangkan apakah akan dilakukan pemblokiran ataupun upaya lain seperti dilakukan upaya mediasi.

2. Gelar Perkara

Gelar Perkara merupakan kegiatan pemaparan yang disampaikan oleh penyaji yang dalam hal ini Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara, untuk mendalami dan atau pengkajian secara sistematis, menyeluruh, terpadu dan obyektif mengenai masalah pertanahan, langkah-langkah penanganan dan penyelesaiannya dalam suatu diskusi di antara para peserta gelar perkara untuk mencapai suatu kesimpulan.

Gelar Perkara tidak sama dengan rapat koordinasi yang bersifat pengumpulan data, karena dalam penyelenggaraan gelar perkara disyaratkan harus tersedia data yang cukup berupa kelengkapan materi maupun kebenaran data administrasi yuridis maupun fisik atas tanah yang dipermasalahkan guna memenuhi bahan pembahasan, seperti berupa sertifikat tanah, buku tanah, bukti-bukti jual beli jika menelalui proses jual, dan hasil penelitian dari analisis data oleh pejabat terkait.

Peserta Gelar Perkara sudah ditentukan secara khusus, yang terdiri dari Kepala Kantor Pertanahan; Kepala Seksi atau subseksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan yang mengolah dan menangani berkas masalah pertanahan; Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah; Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan; Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan; Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan; Kepala Sub Bagian Tata Usaha; Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) yang ada di Kantor Pertanahan; Peserta dari unit kerja lain dan atau instansi terkait sesuai kebutuhan yang ada. Berdasarkan hasil kesimpulan penyelenggaraan gelar perkara tersebut ada kalanya perlu ditindaklanjuti dengan adanya mediasi. Maka dari itu Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan akan mengupayakan adanya mediasi untuk menyelesaikan permasalahan tanah tersebut.

2. Proses Mediasi

Setelah berbagai proses pra-mediasi telah dilalui, yang pada akhirnya menuntun untuk dilakukannya suatu mediasi demi terselesainya suatu permasalahan pertanahan. Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara penulis dengan pihak Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan menerangkan bahwa: dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.11 Tahun 2016 Pasal 38 ayat (2) pelaksanaan mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari. Sehingga dilakukan upaya mediasi itu dengan terlebih dahulu melakukan



berbagai persiapan. Langkah-langkah mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan adalah sebagai berikut:

a. Persiapan

1) Pembentukan tim

Tim mediasi sebagaimana mengacu pada Petunjuk Teknis Pelaksanaan Mediasi, dibentuk dari pejabat/ pegawai Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan yang ditunjuk dengan surat tugas dari Kepala Kantor Pertanahan. Para mediator terdiri dari 1 orang Ketua Pelaksana Mediasi, 1 orang pembantu pelaksana sekaligus sebagai notulen dan beberapa anggota pelaksana mediasi yang kesemuanya berjumlah 3 orang mediator atau lebih. Pegawai yang dapat menjadi mediator antara lain Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Seksi, Kepala Sub-Seksi, maupun staf-staf seksi. Para mediator ini dalam teori dikenal dengan *Authoritative Mediator* yaitu mediator dari pejabat-pejabat yang berwenang/tokoh formal, yang mempunyai kompetensi dibidang sengketa yang ditangani. Tim ini berlaku tetap selama berlangsungnya upaya mediasi dan berakhir ketika proses mediasi itu selesai hingga telah dilaporkan hasilnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

2) Penyiapan bahan

Para mediator yang telah ditunjuk terlebih dahulu menyiapkan bahan dari data-data yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, dengan mempelajari pengaduan, data permasalahan, data tentang tanah tersebut yang berkaitan dengan status tanah, antara lain berupa buku tanah, sertifikat tanah, bukti jual beli, surat pernyataan jual beli, berita acara jual beli dan lain-lain. Maksud dan tujuan dari penyiapan bahan ini adalah supaya mediator sudah menguasai substansi masalah, sehingga ketika kegiatan mediasi berlangsung, mediator dapat benar-benar menjadi penengah, penasihat yang mampu meluruskan persoalan, memberikan saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan dibidang pertanahan. Sekaligus, mediator mampu menawarkan opsi-opsi penyelesaian yang terbaik kepada para pihak yang bersengketa yang nantinya bisa diterima oleh kedua belah pihak.

3) Menentukan waktu dan tempat mediasi .

Tim pelaksana mediasi kemudian menentukan waktu dan tempat akan diadakannya mediasi. Waktu mediasi adalah di saat jam kerja kantor dan untuk tempat mediasi ditentukan tempat khusus/tertutup yang repre-sentatif guna menjaga berlangsungnya kegiatan mediasi yang kondusif dan tempat yang biasa dipakai kegiatan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan adalah ruang rapat Kantor Pertanahan.

b. Undangan

Sebelum dilakukan kegiatan mediasi, diawali dengan penyampaian undangan secara tertulis atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan, kepada para pihak yang bersengketa dan instansi terkait (apabila dipandang perlu) misal Kelurahan, Kecamatan dari wilayah terjadinya sengketa yang bersangkutan, untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud, dan diminta untuk membawa serta data/ informasi yang diperlukan demi tercapainya hasil yang positif antara kedua belah pihak.

c. Kegiatan Awal Mediasi

1) Penataan struktur pertemuan dengan posisi tempat duduk "*U Seat*". Pada waktu yang sudah ditentukan dan semua yang diundang telah hadir di ruang rapat kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan, mediator mengatur posisi tempat duduk para pihak baik kedua belah pihak yang



bersengketa dan juga para mediator dengan posisi “U seat”. Hal ini sesuai aturan Petunjuk Teknis tentang mediasi, bahwa posisi tempat duduk proses mediasi diatur dengan posisi tempat duduk “U seat” atau lingkaran, dengan maksud agar para pihak bisa berhadapan secara langsung dengan jarak tertentu agar bisa bermusyawarah secara tatap muka dan dengan para mediator sebagai penengah, yang kesemuanya juga dapat berhadapan dengan bertatap muka untuk bermusyawarah.

2) Saat memulai mediasi, para mediator berusaha mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak) dengan cara mencairkan suasana musyawarah diantara kedua belah pihak yang bersengketa, dengan suasana akrab, tidak kaku, santai tetapi tetap serius. Misalnya dari pihak mediator sejak awal pertemuan menjelang mediasi senantiasa menampilkan raut wajah yang ramah dan penuh dengan senyuman, sapaan-sapaan ramah, serta memberikan candaan ringan terhadap para pihak yang bersengketa.

3) Penjelasan peran mediator:

Pada sesi ini mediator memberikan penjelasan terkait hal-hal yang menyangkut jalannya mediasi nantinya, yang meliputi :

a) Penjelasan tentang keberadaan para mediator sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (berkedudukan netral). Sebagai pihak yang berposisi tidak memihak, maka mediator hanya menjadi fasilitator kelancaran jalannya mediasi, sehingga para pihak tidak perlu khawatir ataupun curiga bahwa mediator akan memihak dan berat sebelah.

b) Disampaikan penjelasan tentang peran mediator, bahwa dalam hal-hal tertentu berdasarkan kewenangan mediator sebagaimana yang diakui menurut peraturan resmi yang berlaku, mediator di Kantor Pertanahan adalah mereka yang menjadi pejabat-pejabat yang berwenang/tokoh formal, yang mempunyai kompetensi dibidang sengketa yang ditangani (*authoritas mediator authoritative*) sehingga para 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. Apabila para pihak mengalami kebingungan dan membutuhkan opsi-opsi solusi penyelesaian dari permasalahan yang ada, maka mediator dapat memberikan tawaran-tawaran maupun pilihan solusi yang dapat dipertimbangkan oleh para pihak. Maka para pihak yang bersengketa diharapkan dapat memaklumi dan memahami akan keberadaan mediator tersebut.

c) Para pihak dipersilahkan menyampaikan penjelasan sedetail-detailnya dengan memberikan bukti-bukti yang ada sebagai penguat dan dipersilahkan menyampaikan apa-apa yang menjadi keinginannya terkait permasalahan sengketa tanah yang dihadapinya.

d) Kedudukan para pihak dan kedudukan mediator bersifat netral, dimana para pihak tidak boleh meminta ataupun mengintervensi para mediator untuk membantu memenangkan sengketa, karena mediasi disini lebih pada penggunaan hati nurani dalam menyibak permasalahan berdasarkan bukti-bukti untuk kemudian mediator dapat memberikan saran-saran yang terbaik.

e) Mediator menegaskan kembali tentang bersedia tidaknya para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, apabila para pihak bersedia, maka mediasi akan dilanjutkan, namun jika tidak, maka dipersilahkan untuk menyelesaikan dengan jalan yang diinginkan, misalkan dengan negosiasi antara kedua belah pihak itu sendiri ataupun melalui pengadilan.

d. Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah

1) Para pihak diminta untuk menyampaikan masalahnya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya agar proses negosiasi selalu terfokus pada persoalan (isu) tersebut. Potensi dalam sesi ini bisa terjadi kesalahan pemahaman baik mengenai permasalahannya, pengertian yang terkait dengan sengketanya atau hal terkait dengan pengertian status tanah Negara dan individualisasi. Perlu upaya/ kesepakatan untuk menyamakan pemahaman mengenai berbagai hal. Mediator dalam hal ini berperan dalam memberi koreksi jika pengertian-pengertian persoalan yang disepakati tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesesatan.

2) Menetapkan agenda Musyawarah (setting agenda).

Setelah persoalan yang dapat menimbulkan misinter-prestasi diatasi, kemudian ditentukan agenda yang perlu dibahas (setelah diketahui persoalan yang melingkupi sengketa). Agenda musyawarah bermaksud 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 kemudian menyusun acara/agenda diskusi yang mencakup substansi permasalahan dan alokasi waktu.

e. Identifikasi kepentingan

Langkah selanjutnya adalah mediator melakukan identifikasi kepentingan untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta relevansi sebagai bahan untuk negosiasi. Mediator mempersilahkan para pihak untuk menyampaikan permasalahan yang terjadi dimulai dari pihak pengadu atau pelapor dengan menyampaikan permasalahan yang menjadi keluhannya sekaligus menyampaikan berbagai data atau bukti pendukung tentang hal-hal yang seharusnya menjadi haknya. Kemudian bergantian oleh pihak terlapor untuk memberikan jawaban, ataupun argumentasi sesuai dengan kepentingannya dan dipersilahkan menyampaikan pula bukti-bukti pendukung tentang hak-hak yang ia pertahankan.

Peran mediator dalam sesi ini cukup besar dalam mengendalikan suasana, karena memungkinkan adanya ketegangan antara para pihak yang bersengketa dengan keterangan yang dapat berbeda ataupun bertentangan. Di sini pokok masalahnya harus selalu menjadi fokus pembahasan. Jika terdapat penyimpangan, mediator dapat mengingatkan untuk kembali kepada fokus permasalahan.

f. Generalisasi opsi-opsi para pihak

Opsi adalah sejumlah tuntutan dan alternatif penyelesaian terhadap sengketa dalam suatu proses mediasi. Opsi diutamakan berasal dari para pihak yang bersengketa, yang merupakan keinginan mereka akan upaya menyelesaikan sengketa. Mediator juga dapat menyampaikan opsi atau alternatif lain jika kondisi diperlukan, namun sebatas tawaran dan tidak harus diterima oleh para pihak yang bersengketa. Terhadap opsi-opsi sebagai alternatif yang berhasil dirumuskan bersama, kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut, sehingga terdapat hubungan antar alternatif dengan permasalahannya. Contohnya antara lain : perihal batas tanah tetap dibiarkan, perihal tanah tetap dikuasai secara nyata atau perihal pihak yang seharusnya mendapat ganti rugi. Generalisasi alternatif ini dipandu oleh mediator, namun musyawarah sepenuhnya di tangan pihak yang bersengketa dengan negosiasi untuk melakukan tawar menawar opsi.

g. Penentuan opsi yang dipilih

Opsi yang telah digeneralisir, kemudian menjadi serangkaian daftar opsi yang selanjutnya dianalisis oleh para pihak yang bersengketa dan dipersilahkan untuk mengkonsultasikan kepada pihak lain seperti pengacara atau yang mendampingi ataupun kepada mediator. Selanjutnya para pihak menentukan opsi yang ada dengan sikap menerima atau menolak diantara opsi-opsi tersebut.



h. Negosiasi Akhir

Pada tahap terakhir, para pihak melakukan negosiasi final yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa yang dimaksud dengan dipandu oleh mediator. Dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak. Setelah tercapai kesepakatan final antara para pihak yang bersengketa, maka hasil kesepakatan itulah yang merupakan putusan penyelesaian sengketa. Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi: opsi yang diterima, hak dan kewajiban para pihak. Setelah adanya kesepakatan para pihak, maka Kantor Pertanahan bertugas membuat berita acara yang menyatakan kalau proses mediasi tersebut telah berhasil dan menemukan titik kesepakatan.

SIMPULAN DAN SARAN

SIMPULAN

1. Proses penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan ialah dilakukan dengan cara proses pra-mediasi yang terdiri dari pengaduan, menganalisis/menelaah masalah. Kemudian proses mediasi, langkah-langkahnya diawali dengan persiapan, undangan, kegiatan awal mediasi, menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah, identifikasi kepentingan, generalisasi opsi-opsi para pihak, penentuan opsi yang dipilih dan negosiasi akhir. Setelah proses tersebut diatas telah selesai maka dibuatlah berita acara dan laporan penyelesaian kasus pertanahan oleh pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa dan konflik tersebut.
2. Hambatan proses penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan antara lain:
 - 1) Ketidakhadiran para pihak yang bersengketa.
 - 2) Tidak ada iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa.
 - 3) Perbedaan kemampuan dan pendidikan di antara para pihak.
 - 4) Aturan yang dianggap memperlambat proses penyelesaian sengketa.
 - 5) Pengadu sering kali tidak mengetahui persyaratan dan prosedur penyelesaian sengketa pertanahan dengan cara mediasi di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan.

SARAN

1. Sebagai mediator, Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan tentunya diharapkan mempunyai peran yang penting dalam memaksimalkan lembaga mediasi sebagai tempat penyelesaian sengketa.
2. Bertindak sebagai seorang mediator dalam penyelesaian masalah hendaknya dapat berperan dengan baik dan tidak memihak salah satu pihak.

DAFTAR RUJUKAN

Buku

- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo, 1994.
- Elfachri Budiman, "Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria)" *Jurnal Hukum USU* Vol. 01. No.1, Tahun 2005.
- G. Kartasaputra, 1992, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- H.Hambali Thalib.Sanksi *Pemidanaan dalam konflik pertanahan. Kencana.* Bandung.2009.
- Leonard L. Riskin can James E Westbrook, *Dispute Resolution and Lawyer*, (West Publishing & Co, 1987).
- Maria S.W. Sumardjono, *MEDIASI Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Kompas, Jakarta. 2008.
- Mochtar Wahid, *Memakai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta, 2008.
- Poerwadarminta, 1982, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Retnowulan Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung : Mandar Maju, 1997).



-
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998).
Rusmadi Murad, *Penyelesaian Senketa Hukum Atas Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 1991.
Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011.
Supriadi, Ade Hairul Tachman, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Edisi Pertama, Cetakan ke-1
(Jakarta : Telaga Ilmu Indonesia, 2009).
Syaiful Azam, "Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria" Makalah Fakultas
Hukum USU – Digitized by USU Digital Library, 2003.

Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa,

Peraturan Pemerintah

- Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional,
Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional,
Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2007 tentang
Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan.
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
No.11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan