



TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN MEDIASI SENGKETA PERTANAHAN DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA KENDARI

Sri khayati, Rifkah Anniza Rahman, Alimuddin, Sri Mulyani

Universitas Sulawesi Tenggara

ARTICLE INFO

Keywords:

Implementation,
Mediation, Land Disputes

e-mail:

sri khayati89@gmail.com

Corresponding Author:

Sri khayati

Received:28/10/2023

Accepted:17/01/2024

Published:30/04/2024



ABSTRACT

The results show that the implementation of land dispute mediation at the Kendari City Bpn office is basically in accordance with the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases, but there are several simplified processes without reducing the essence. Instead of the relevant regulations, the parties are summoned and then heard and then given a solution in the form of a win-win solution. If the parties agree then a peace agreement is made but if the parties do not agree then the next process is a notification letter and the parties mostly continue the dispute on litigation. The cause of land dispute resolution through mediation at the Kendari city land office is not effective when viewed from the structure, substance and legal culture, it is concluded that the structural and substance components are very good or can be said to be effective, in reality it does not always produce high law enforcement output, because community culture, community culture in resolving land disputes through mediation at the land office, but still dominated by the hard attitude and egoism of each party so that the essence of mediation itself is not achieved and leads to the ineffectiveness of land dispute resolution through mediation at the Kendari City Land Office.

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia bahkan sampai meninggalkan manusia masih membutuhkan tanah. Kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan

untuk dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai.

Tanah yang disebut dengan permukaan bumi ini dapat digunakan dan dimanfaatkan oleh orang-orang yaitu dengan pemberian hak-hak yang telah diatur dalam Undang-Undang yang disebut dengan hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Harsono, 2008:18). Jadi dengan demikian bahwa, hak-hak atas tanah yang diberikan kepada orang-orang harus sesuai dengan aturan yang berlaku, mengingat tanah merupakan kekayaan alam yang harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan kata lain, apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan (Tehupeiory, 2012:6).

Tanah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia bahkan sampai meninggalpun manusia masih membutuhkan tanah. Kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan untuk dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai.

Dalam upaya mencari kepastian hukum, Konflik pertanahan merupakan bentuk ekstrim dan kerasnya persaingan ekonomi nasional. Secara umum sumber konflik bersifat struktural misalnya beragam kesenjangan. Secara khusus sumber konflik/sengketa dapat timbul karena adanya perbedaan/benturan nilai (kultural), perbedaan tafsir mengenai informasi, data atau gambaran obyektif kondisi pertanahan setempat (teknis), atau perbedaan/benturan kepentingan ekonomi yang terlihat pada kesenjangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah.

Setiap sengketa tanah memerlukan penyelesaian, baik dengan cara litigasi maupun non-litigasi. Penyelesaian sengketa non litigasi disebut juga sebagai alternatif yang dilakukan di luar pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum dengan cara yang murah, efisien, lebih cepat dan menguntungkan kedua belah pihak. Dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli (Prasetyo, 2013:156).

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa yang selanjutnya disingkat APS atau dalam bahasa Inggris *Alternative Disputes Resolution* yang selanjutnya disingkat ADR. Menurut Philip D. Bostwick yang dikutip oleh Elza Syarif yang dimaksud ADR adalah (Syarief, 2014:247): "Sebuah perangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan: menyelesaikan sengketa hukum diluar pengadilan demi keuntungan para pihak, mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang biasa terjadi, mencegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya diajukan ke pengadilan."

Masalah tanah dilihat dari segi yuridis merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya. Sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti surat belum dapat memenuhi keinginan masyarakat, karena dalam prosesnya sering terjadi sengketa/konflik dalam hal menentukan siapakah yang berhak atas obyek tanah tersebut. Dalam prakteknya, penerbitan sertipikat hak atas tanah masih terdapat ketidak pastian hukum dalam melindungi obyek (tanah) dan subyek (hak perorangan/badan hukum) dari sertipikat hak atas tanah tersebut. Pada umumnya sengketa/konflik yang terjadi dan diketahui setelah terjadi penerbitan sertipikat ganda di masyarakat (Chomzah, 2003:18).

Pada dasarnya terkait penyelesaian kasus pertanahan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional telah membuat Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan untuk memberikan kepastian hukum guna menyelenggarakan kebijakan pertanahan yang merupakan salah satu tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Ruang lingkup Peraturan Menteri tersebut meliputi:

- a. penerimaan dan distribusi Pengaduan;
- b. Penanganan dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik;
- c. Penanganan Perkara;
- d. Pembatalan Produk Hukum;
- e. Mediasi;
- f. Tim Penanganan dan Penyelesaian Kasus;
- g. Perkembangan Penanganan Dan Penyelesaian Kasus;
- h. Monitoring, Evaluasi Dan Pelaporan;
- i. Sanksi; dan
- j. Perlindungan Hukum.

Dalam lingkup penyelesaian lebih luas dibandingkan dengan peraturan sebelumnya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ruang lingkupnya yaitu:

(1) Penyelesaian Kasus Pertanahan, dimaksudkan untuk:

- 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 pemiliknyanya

Tentunya luasan cakupan lingkup penyelesaian sengketa dari aturan sebelumnya diharapkan agar kantor pertanahan dapat meningkatkan pelayanan guna menciptakan kepastian hukum dalam bidang agraria, hal yang tidak kalah penting juga adalah pembedaan istilah istilah terkait konflik pertanahan agar dapat diketahui dan diidentifikasi permasalahan yang terjadi, dalam Pasal 1 peraturan ini, membedakan pengertian antara sengketa, konflik dan perkara pertanahan, sebagai berikut :

1. Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan.
2. Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang tidak berdampak luas orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
3. Konflik tanah yang selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

4. Perkara tanah yang selanjutnya disebut perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.”

II. METODOLOGI PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini, dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris yang akan bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian di lapangan) dan data sekunder. Pendekatan yuridis yaitu meliputi hukum hanya sebagai hukum *in book*, yakni dalam mengadakan pendekatan, prinsip-prinsip dan peraturan-peraturan yang masih berlaku dipergunakan dalam meninjau dan melihat serta menganalisa permasalahan yang menjadi objek penelitian. Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris yaitu suatu pendekatan yang timbul dari pola berpikir dalam masyarakat dan kemudian diperoleh suatu kebenaran yang harus dibuktikan melalui pengalaman secara nyata di dalam masyarakat (Subagyo,1991:91).

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian adalah metode atau cara mengadakan penelitian (Arikunto, 2006:23). Keterkaitannya dengan penelitian normatif, pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum. Adapun pendekatan yang digunakan penulis dari beberapa pendekatan di atas adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani. Sedangkan pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah.

3. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum normatif bahwa pustaka merupakan bahan dasar yang dalam penelitian umumnya disebut bahan hukum sekunder (Soekanto, 2001:24). Bahan hukum sekunder didapatkan melalui studi dokumen yang memilih relevansi dengan permasalahan yang diteliti. Dalam bahan hukum sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

a. Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif, artinya memiliki otoritas. Bahan hukum primer dalam penelitian ini yaitu undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan pokok agraria, Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, serta kitab undang-undang hukum perdata.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang bersifat membantu atau mendukung bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan di dalamnya. Bahan hukum ini dapat berupa buku- buku (*literature*), skripsi, internet, artikel, tesis, surat kabar, makalah, dokumen, jurnal hukum dan tulisan para ahli di bidang hukum yang didapat dari studi kepustakaan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) maupun kamus hukum.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Menurut Soejono Soekanto, di dalam penelitian lazimnya dikenal paling sedikit tiga jenis teknik pengumpulan data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi dan wawancara atau interview (Soekanto, 2006:21). Mengingat jenis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa jenis bahan hukum sekunder yang diperoleh dari bahan pustaka, maka teknik pengumpulan bahan hukum yang tepat yang digunakan dalam penelitian ini dalam studi kepustakaan. Penelitian bahan kepustakaan ini meliputi:

- a. Inventarisasi/pengumpulan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum agraria dan pendaftaran tanah.
- b. Identifikasi norma-norma hukum yang terkait dengan hukum agraria dan pendaftaran tanah.
- c. Mengkaji tentang doktrin-doktrin hukum yang diperoleh melalui buku-buku hukum yang berkaitan dengan pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hukum agraria dan pendaftaran tanah.

5. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum adalah proses pengorganisasian dan pengurutan bahan hukum dalam pola, kategori dan uraian dasar, sehingga akan dapat ditemukan tema dan dapat ditemukan hipotesis kerja yang disarankan oleh bahan hukum (Moleong,2002:103). Tahapan ini merupakan langkah untuk mengelola bahan hukum untuk dijadikan sebuah laporan yang dapat dipergunakan dalam menyimpulkan permasalahan yang diajukan dalam penyusunan penelitian ini. Pada tahapan ini semua bahan hukum yang diperoleh baik yang berupa bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier dikumpulkan yang kemudian dianalisis untuk kemudian disusun secara sistematis, sehingga akan didapatkan sebuah gambaran secara utuh mengenai suatu permasalahan yang diangkat di dalam penelitian.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Mediasi Sengketa Pertanahan di Kantor BPN Kota Kendari

1. Pelaksanaan Mediasi Sengketa Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Untuk memudahkan pengidentifikasian masalah dalam hal melakukan penyelesaian kasus pertanahan dengan jalan mediasi, peraturan menteri tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan membagi jenis permasalahan dan memperjelasnya melalui defenisi-defenisi yang diuraikan pada awal peraturan menteri tersebut, adapun defenisi yang perlu dipaparkan adalah sebagai berikut:

- a. Kasus Pertanahan yang selanjutnya disebut Kasus adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- b. Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
- c. Konflik Pertanahan yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
- d. Perkara Pertanahan yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan tanah yang penanganannya dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Dari penjelasan dari definisi yang telah diuraikan berdasarkan klasifikasi diatas di tunjukan bahwa untuk mempersempit pembahasan dapat ditemukan pembendaan jenis jenis permasalahan yang harus diselesaikan, dalam hal ini permasalahan yang relevan dalam penelitian ini adalah menyangkut Kasus Pertanahan yang selanjutnya disebut Kasus disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan.

Penyelesaian kasus pada dasarnya dapat dilakukan melalui penyelesaian sengketa Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (pengadilan) dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi), yaitu penyelesaian sengketa melalui negosiasi (musyawarah), mediasi, arbitrase, dan konsiliasi. Dalam hal pelaksanaan mediasi peraturan Menteri tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan menjelaskan bahwa mediasi yang dimaksud adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan. Mediasi dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif:

- a. Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa; atau
- b. Perorangan atau lembaga atas inisiatif pihak yang bersengketa.

Terkait mekanisme melakukan pengaduan juga telah diatur yakni:

- 1) Pengaduan diterima melalui loket penerimaan surat Pengaduan, loket penerimaan Pengaduan secara langsung dan penerimaan Pengaduan melalui media daring yang diselenggarakan oleh Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan.
- 2) Pengaduan yang disampaikan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. identitas/legalitas pengadu yang meliputi:
 - b. fotokopi data pendukung atau bukti penguasaan/kepemilikan tanah pengadu.
 - c. fotokopi data pendukung lainnya atas tanah objek Sengketa atau Konflik.
 - d. uraian singkat kronologis Kasus.
- 3) Pengaduan yang telah diterima disampaikan kepada Ditjen VII atau Bidang V atau Seksi V sesuai kewenangannya dan dicatat dalam register Pengaduan serta dientri dalam sistem informasi persuratan untuk selanjutnya didistribusikan kepada Pejabat.
- 4) Dalam hal Pengaduan secara lisan, pengadu wajib mengisi formulir Pengaduan dan ditandatangani pengadu serta dilengkapi dokumen persyaratan, terhadap Pengaduan yang disampaikan secara langsung di loket penerimaan Pengaduan, berkas Pengaduan diterima dan pengadu diberikan tanda terima Pengaduan.
- 5) Terhadap Pengaduan yang disampaikan melalui media daring, diberikan tanda terima melalui media daring.
- 6) Pengaduan yang tidak memenuhi persyaratan, belum lengkap dan tidak memenuhi syarat, dikembalikan kepada pengadu secara tertulis atau media daring dan Pengaduan yang disampaikan secara lisan melalui loket Pengaduan dikembalikan di loket Pengaduan tersebut.

Untuk tahapan selanjutnya kasus yang masuk diidentifikasi kemudian digolongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi:

- a. Kasus Berat merupakan Kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejala sosial, ekonomi, politik dan keamanan;
- b. Kasus Sedang merupakan Kasus antarpihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejala sosial, ekonomi, politik dan keamanan;
- c. Kasus Ringan merupakan Kasus Pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk Penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.

Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan melalui tahapan yang dilakukan secara berurutan mencakup tahapan sebagai berikut:

- a. pengkajian Kasus;
- b. Gelar awal;
- c. Penelitian;
- d. ekspos hasil Penelitian;
- e. Rapat Koordinasi;
- f. Gelar akhir; dan
- g. Penyelesaian Kasus.

B. Pelaksanaan Mediasi Sengketa Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota kendari

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan perlu dilandasi dengan kewenangan dan keadilan berdasarkan peraturan perundang- undangan. Hal ini penting sebagai landasan Kantor pertanahan kota kendari untuk mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan, dikantor pertanahan kota Kendari.

Wawancara juga dilakukan kepada Bapak Irwan S.P sebagai kepala seksi Sengketa, konflik dan perkara bahwa pegawai kantor pertanahan jika ada masyarakat yang mengadu tentang sengketa tanahnya salah satunya seperti tumpang tindih sertifikat, serta pegawai memberi saran tentang menyelesaikan sengketa melalui mediasi, yang dilakukan dengan winwin solution. (Wawancara Tanggal Jumat 16 Oktober 2020 dalam Chilsy indiyarti.s, Syahrudin Nawi, Ilham Abbas, 2021:35)

Terdapat satu ruangan mediasi yaitu kepala seksi 5 sengketa , konflik dan perkara ditegaskan juga dalam wawancara Pak irwan S.P sebagai seksi 5 sengketa, konflik dan perkara. (Wawancara tanggal Jumat 16 Oktober 2020 dalam Chilsy indiyarti.s, Syahrudin Nawi, Ilham Abbas, 2021:32).

Untuk menjadi mediator di kantor pertanahan tidak perlu memiliki sertifikat. Sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) PERMA No.1 Tahun 2016 bahwa “mediasi dapat dilaksanakan dengan atau tanpa bantuan mediator yang telah

memiliki sertifikat mediator”. Seorang mediator harus adil dalam mengambil keputusan didalam musyawarah untuk mufakat yaitu menempatkan kedua belah pihak pada posisi yang sama, tidak ada pihak yang dimenangkan maupun yang dikalahkan, atau dikenal dengan istilah win-win solution. Dengan melandaskan teori keadilan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Yang dimaksud dalam teori keadilan, Keadilan merupakan suatu tujuan dari adanya kepastian hukum, dalam hal tersebut untuk menjamin sebuah kepastian hukum, hal tidak boleh terlepas ialah terkait keadilan. Dalam hal tersebut dapat dilihat apakah sebuah hukum telah dirasakan adil atau belum (Ibid).

Wawancara juga dilakukan kepada ibu Ika wulandari prihatin daud,S.H sebagai PPNPN Pertanahan Kota Kendari bagian Sengketa, konflik dan perkara mengatakan bahwa sebelum pengadu membuat surat mediasi, kantor pertanahan kota kendari memberikan informasi tentang prosedur mediasi, termaksud cara mediasi dikantor pertanahan kota kendari yaitu adapun dalam menyelesaikan sengketa para pihak tidak dipanggil bersamaan, dengan tujuan agar tidak ada ego dan tindakan yang tidak diharapkan (Wawancara tanggal Jumat 16 Oktober 2020, Dalam Chilsy indiyarti.s,Syahrudin Nawi, Ilham Abbas, 2021:33).

Dalam proses akhir sebagai mana Wawancara dengan Pak irwan S.P sebagai seksi 5 sengketa, konflik dan perkara mengatakan bahwa sengketa yang tidak berhasil dimediasi karena tidak menghasilkan musyawarah untuk mufakat dan akan diclosing, diberikan surat pemberitahuan kepada pengadu dan teradu bahwa sengketanya telah disclosing sehingga para pihak bisa melanjutkan kerana pengadilan. Dan salah satu faktor tidak menghasilkan suatu keputusan dalam mediasi dijelaskan pada Pasal 42 Ayat (1) Perkaban No.11 Tahun 2016 Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi atau mediasi batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu sebagaimana dimaksud Pasal 38 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan. (Wawancara tanggal Jumat 16 Oktober 2020, Dalam Chilsy indiyarti.s,Syahrudin Nawi, Ilham Abbas, 2021:39).

Wawancara dengan Pak irwan S.P sebagai seksi 5 sengketa, konflik dan perkara mengatakan bahwa kami sudah menjalankan dengan baik dan mengambil keputusan secara adil untuk menjalankan fungsi badan pertanahan dalam menyelesaikan sengketa melalui mediasi hanya saja masih ada faktor-faktor yang menghambat penyelesaian mediasi. (Wawancara Tanggal jumat 16 Oktober 2020, Dalam Chilsy indiyarti.s,Syahrudin Nawi, Ilham Abbas, 2021:39)

C. Penyebab Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kendari Tidak Berjalan Efektif.

Berbicara mengenai efektifitas tentunya tidak terlepas dari teori Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (*struktur of law*), substansi hukum (*substance of the law*) dan budaya hukum (*legal culture*). Subtansi hukum bisa dikatakan sebagai norma, aturan, dan perilaku nyata manusia yang berada pada sistem itu, di dalam subtansi hukum ada istilah “ produk” yaitu suatu keputusan yang baru di susun dan baru di buat yang mana di sini di tekankan pada suatu hukum akan di buat jika melalui peristiwa terlebih dahulu. Subtansi hukum juga mencakup hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada dalam kitab undang-undang (*law books*). Sebagai negara yang masih menganut sistem Civil Law Sistem atau sistem Eropa Kontinental (meski sebageian peraturan perundang-undangan juga telah menganut Common Law).

Struktur hukum , yaitu kerangka bentuk yang permanen dari sistem hukum yang menjaga proses tetap berada di dalam batas-batasnya. Struktur terdiri atas: jumlah serta ukuran pengadilan, yurisdiksinya (jenis perkara yang diperiksa serta hukum acara yang digunakan), termasuk di dalam struktur ini juga mengenai penataan badan legislatif.

Budaya hukum ini pun dimaknai sebagai suasana pikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Selanjutnya Friedman merumuskan budaya hukum sebagai sikap - sikap dan nilai-nilai yang ada hubungan dengan hukum dan sistem hukum, berikut sikap-sikap dan nilai-nilai yang memberikan pengaruh baik positif maupun negatif kepada tingkah laku yang berkaitan dengan hukum. Demikian juga kesenangan atau ketidak senangan untuk berperkara adalah bagian dari budaya hukum. Oleh karena itu, apa yang disebut dengan budaya hukum itu tidak lain dari keseluruhan faktor yang menentukan bagaimana sistem hukum memperoleh tempatnya yang logis dalam kerangka budaya milik

masyarakat umum. Maka secara singkat dapat dikatakan bahwa yang disebut budaya hukum adalah keseluruhan sikap dari warga masyarakat dan sistem nilai yang ada dalam masyarakat yang akan menentukan bagaimana seharusnya hukum itu berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan.

Jika dikaitkan dengan teori Lawrence M. Friedman kemudian untuk menjawab pertanyaan efektifitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Kota Kendari maka diuraikan hal sebagai berikut:

a) Substansi

Dalam rangka percepatan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan dibutuhkan metode non litigasi berupa negosiasi yang merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Oleh sebab itu untuk mengakomodir hal tersebut ditetapkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pada prinsipnya aturan tersebut dimaksudkan untuk:

- 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.

b) Struktur Hukum

Dari aspek struktur hukum dalam penegakkan hukum di bidang pertanahan terutama penyelesaian sengketa tanah, yang berwenang adalah kementerian agraria dan tata ruang. Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi:

1. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
7. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
8. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
9. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
10. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan;
11. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota. Dalam hal ini untuk mengukur efektifitas pelaksanaan mediasi dalam mengurai efektifitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Kendari dan kemudian dilihat dari sudut pandang struktur hukum dalam hal ini kantor badan pertanahan kota kendari, maka pelaksanaannya berjalan secara efektif hal tersebut dapat dilihat dari terlaksananya dengan baik tahapan mediasi di kantor pertanahan. Hal tersebut merupakan bukti keprofesionalan kantor badan pertanahan nasional Kota Kendari dalam menyelesaikan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi.

c) Kultur

Terkadang suatu komponen struktur dan substansi sangat baik atau dapat dikatakan modern, dalam kenyataannya tidak selalu menghasilkan output penegakan hukum yang tinggi, karena kultur masyarakat tidak mendukung prosedur formal yang telah ditetapkan. Padahal penegakan hukum akan selalu berinteraksi dan berinterelasi dengan lingkungan sosialnya. Pelaksanaan penegakan hukum akan dapat mencapai tujuan sebagaimana telah ditentukan melalui fungsi dari bekerjanya proses dan kekuatan-kekuatan dalam masyarakat, yaitu kekuatan sosial, politik, ekonomi, dan kebudayaan (Ika Darmika, 2016: 2).

Terkait efektifitas pelaksanaan mediasi jika dilihat dari sudut pandang budaya masyarakat berdasarkan wawancara dengan Kepala Subbagian Tata Usaha sekaligus Plh Kepala Seksi Penanganan Dan Pengendalian Pertanahan, bapak Jusvantriadi Munawar, S.St yang menjelaskan bahwa "Jika mempersoalkan mengenai efektifitas mediasi, kami tidak bisa menjadi tempat untuk mempengaruhi para pihak, kultur masyarakat kita yang berwatak keras menjadi faktor penentu tidak tercapainya kesepakatan dalam mediasi".

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan di kantor BPN Kota Kendari pada dasarnya telah sesuai Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, namun ada beberapa proses yang disederhanakan tanpa mengurangi esensi dari pada peraturan yang terkait, para pihak dipanggil kemudian didengar keterangan kemudian diberikan solusi berupa win-win solution apabila para pihak sepakat maka dibuatkanlah perjanjian perdamaian namun jika para pihak tidak sepakat maka proses selanjutnya adalah surat pemberitahuan dan para pihak kebanyakan melanjutkan sengketa tersebut pada jalur litigasi.
2. Penyebab penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di kantor pertanahan muna tidak berjalan efektif jika ditinjau dari struktur, substansi dan kultur hukum maka disimpulkan bahwa komponen struktur dan substansi sangat baik atau dapat dikatakan berjalan efektif, dalam kenyataannya tidak selalu menghasilkan output penegakan hukum yang tinggi, karena kultur masyarakat, kultur masyarakat dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Kendari masih didominasi sikap keras dan egoisme masing-masing pihak sehingga esensi mediasi sendiri tidak tercapai dan bermuara pada tidak efektifnya penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Kendari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Aartje, Tehupeiry, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih asa sukses, Jakarta.

- Abbas Syahrizal, 2011, *Mediasi Dalam Persepektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta.
- Achmad, Ali Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III- Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Al-Rasid, Harun, 1983, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan- Peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi, 2006, *Prosedur Penelitian*. Rienaka Cipta, Jakarta.
- Asadi Edi, 2012, *Hukum Acara Perdata Dalam Persepektif Mediasi Di Indonesia*, Gerha Ilmu, Yogyakarta.
- Basah, Sjachran dalam SF. Marbun, et. al, 2011 , *Dimensi-Dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, Ull Press,Yogyakarta.
- Depdikbut, 2005 *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, Jakarta. Parlindungan, A.P, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Medan
- Effendie, Bachtiar, 1963, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Harsono, Budi, (selanjutnya disebut Boedi Harsono – II), 2002, *Menuju Penyepurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet.1, Penerbit Universitas Trisakti, cet.1,Universitas Trisakti, Jakarta.
- Junaidi Eddi, 2011, *Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Medik*, Jakarta: Rajawali, Jakarta.
- Moleong, Lexi J, 2002, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Rosdakarya, Bandung
- Pariangi Efendi, 1998, *Hukum Agraria di Indonesia; Suatu telaah dari Sudut PandangPraktisi Hukum* ,Rajawali, Jakarta.
- Perwadarmita W.J.S, 2011, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, cet. ke-10, Balai pustaka, Jakarta.
- Prakoso Djoko, 1985, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Prasetyo Teguh dkk, 2013, *Hukum dan Undang-Undang Perkebunan*, Bandung: Nusa Media, Bandung.
- Soekanto, Soejono dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif Tinjauan*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soekanto, Soejono, 2006, *Pengantar Penelitian Gukum*. Universitas Press, Jakarta. Subagyo, Joko, 1991, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Syarief, Elsa, 2014, *Pensertipikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, KPG, Jakarta.

B. Jurnal dan Skripsi

- Badan Pertanahan Nasional, tanpa tahun, *Himpunan karya Tulis Pendaftaran Tanah. Chilsy indiyarti.s; Syahrudin Nawi; Ilham, The Implementation Of The Function Of*
- Ika Darmika, *Budaya Hukum (Legal Culture) Dan Pengaruhnya Terhadap Penegakan Hukum Di Indonesia* , Jurnal Hukum tō-râ, Vol. 2 No. 3, Desember 2016.
- Janwaruddin, Skripsi, *Tanggung Gugat Badan Pertanahan Nasional Terhadap Kelalaian Pengukuran Yang Mengakibatkan Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, Kendari: UHO,2016.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- The Land Office In Resolving Land Disputes Through Mediation (Study Of The Kendari City Land Office)*, Meraja Journal Vol 4, No 1, Februari 2021.