

# **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI LUAR PENGADILAN**

**Oleh**

**SALUNDIK**

**(email : salundik@yahoo.com)**

**EDI SUMITRO**

**(email : edisumtrostih20@gmail.com)**

## **Abstrak**

Penyelesaian sengketa tanah merupakan suatu upaya menyelesaikan perselisihan tanah antara para pihak yang merasa dirugikan hak atas tanahnya. Skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Di Luar Pengadilan” bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan dan bagaimanakah akibat hukum penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan.

Skripsi ini adalah hasil penelitian studi pustaka (*library research*). Data penelitian diperoleh dari buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, makalah, artikel dan tulisan-tulisan lainnya yang mempunyai relevansi dengan materi yang diteliti. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan tidak menggunakan rumus statistik.

Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa penyelesaian sengketa tanah di lakukan di luar pengadilan dapat diselesaikan dengan cara non litigasi (mediasi) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Hasil penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya dilakukan sesuai dengan Juknis Nomor.05/Juknis/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa dalam menangani mediasi yang ada di Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya sudah memenuhi keadilan dan kepastian bagi para pihak yang bersengketa. Adapun keadilan dan kepastian hukum yang dapat ialah adanya kesepakatan perdamaian para pihak hal ini merupakan perwujudan atas negosiasi para pihak yang mengikat baginya, sehingga dapat segera dilaksanakan dan di tindak lanjuti oleh para pihak, serta kewenangan atas tanggung jawab BPN dalam hal ini kantor pertanahan segera ditindak lanjuti. Demikian maka, penyelesaian sengketa pertanahan yang diajukan di Kantor Pertanahan tidak lain untuk menjamin dan melindungi kepemilikan hak-hak atas tanah. Adanya kesepakatan perjanjian perdamaian diantara para pihak hal itu sesuai dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dimana telah ada asas konsensualisme.

Kata Kunci: Sengketa Tanah, Mediasi, Kantor Badan Pertanahan Nasional, keadilan hukum.

*Settlement of land disputes is an attempt to resolve land disputes between the parties who feel that their rights to their land are impaired. Thesis with the title "Juridical Review of Land Dispute Settlement Out of Court" aims to know how the settlement of land disputes outside the court and how the legal consequences of settlement of land disputes outside the court.*

*This thesis is the result of library research. Research data obtained from literature books, legislation, papers, articles and other writings that have relevance to the material under study. Data analysis was carried out qualitatively by not using statistical formulas.*

*Based on the results of the study, it is known that the settlement of land disputes carried out outside the court can be resolved by non-litigation (mediation) based on Regulation of the Minister of Agraria Number 11 of 2016 concerning Settlement of Land Cases conducted in accordance with Technical Guidelines Number 05 / Technical Guidelines / DV / 2007 concerning the Mediation Implementation Mechanism. The results of the study concluded that in dealing with mediation at the Palangka Raya City Land Office, justice and certainty had been provided for the parties to the dispute. As for justice and legal certainty, the existence of a peace agreement between the parties is an embodiment of the negotiations between the parties that bind him, so that it can be immediately carried out and acted upon by the parties, as well as the authority over BPN's responsibilities in this case the land office is immediately dealt with. continue. Thus, the settlement of land disputes submitted at the Land Office is nothing but to guarantee and protect ownership of land rights. The existence of a peace agreement between the parties is in accordance with Article 1338 of the Civil Code which states that the agreement made legally then acts as a law for those who make it where there is the principle of consensualism.*

*Keywords: Land Dispute, Mediation, National Land Agency Office, legal justice.*

## PENDAHULUAN

Tanah di Indonesia relatif masih tetap namun penggunaannya yang bertambah dan membuat nilai harga tanah juga ikut naik sehingga seringkali menimbulkan sengketa dan konflik. Oleh karena itu diperlukan penyelesaian secara tuntas yang dapat diterima para pihak yang sengketa sehingga tercipta keadilan diantara para pihak yang bersengketa.

Permasalahan 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 yang memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Pahlefi, *Analisis Bentuk – Bentuk Sengketa hukum atas Tanah Menurut Peraturan*

Sejak zaman dahulu tanah telah menjadi sumber sengketa bagi manusia keberadaan tanah yang jumlahnya terbatas mengakibatkan perubahan terhadap hak atas tanah yang dapat memicu terjadinya sengketa tanah yang berkepanjangan, bahkan pemilik tanah rela berkorban apa saja untuk mempertahankan tanah yang dimilikinya. Mochammad Tauhid mengatakan bahwa “Soal agraria (soal tanah) adalah soal hidup dan Kehidupan manusia, karena tanah adalah sumber kebutuhan hidup bagi manusia. perebutan terhadap tanah berarti perebutan makanan, tiang hidup manusia, untuk itu orang rela menumpahkan darah mengorbankan segala yang ada demi mempertahankan hidup selanjutnya”.<sup>2</sup>

Secara garis besar tipologi kasus – kasus di bidang pertanahan dapat dibagi menjadi lima kelompok :

1. Kasus – kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah – tanah perkebunan, kehutanan dan lain – lain.
2. Kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform.
3. Kasus – kasus berkenaan dengan akses – akses penyediaan tanah untuk perkebunan.
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.
5. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.<sup>3</sup>

Pada dasarnya sumber sengketa atau konflik pertanahan sekarang ini sering terjadi antara lain disebabkan oleh:

1. Pemlik/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata dimana sebagian orang mempunyai tanah yang banyak dan sebagian lain tidak mempunyai tanah.
2. Ketidak serasian penggunaan tanah pertanian dan non pertanian dimana tanah yang subur tidak dimanfaatkan untuk bercocok tanam.
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah dimana kebijakan lebih banyak memihak masyarakat yang lebih mampu.
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak – hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat) dimana tanah adat kurang dipercaya hak atas tanah yang dimiliki.

*Perundang – Undang dibidang Agraria*, Majalah Hukum Forum Akademika, Jakarta, 2014, Hal.137

<sup>2</sup> Mochammad Tauhid, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, STPN Press, Yogyakarta, 2009 Hal.3.

<sup>3</sup> Edi As’ Adi, *Hukum Acara Perdata Dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta 2000, Hal 1.

5. Lemahnya posisi masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah dimana sulitnya memperoleh hak legalitas hukum atas tanah.
6. Permasalahan pertanahan dalam penerbitan sertifikat yang antara lain:
  - a. Proses penerbitan sertifikat tanah yang lama dan mahal.
  - b. Sertifikat palsu.
  - c. Sertifikat tumpang tindih (overlapping).
  - d. Pembatalan sertifikat.<sup>4</sup>

Untuk itu sebagian usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat misalnya tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa.<sup>5</sup>

Adapun penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilakukan atas dasar itikad baik oleh para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian melalui jalur litigasi (pengadilan), di atur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif

Penyelesaian Sengketa. Merujuk pada Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999, alternatif penyelesaian sengketa terdiri dari penyelesaian di luar pengadilan dengan menggunakan metode:

1. Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.
2. Negosiasi adalah suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif.
3. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.
4. Konsiliasi adalah penengah akan bertindak menjadi konsilitator dengan kesepakatan para pihak dengan mengusahakan solusi yang dapat diterima.

---

<sup>4</sup> Lutfi I Nasoetion, *Konflik Pertanahan (Agraria) Menuju Keadilan Agraria*, Yayasan AKTIGA, Bandung, 2002, Hal 112.

<sup>5</sup> Gunawan Wiradi, *Masalah Pembaruan Agraria*, prenada media group, 2010, Hal 4

5. Penilaian ahli adalah pendapat ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.<sup>6</sup>

Mediasi merupakan bentuk alternatif penyelesaian sengketa, mediasi telah tumbuh dan berkembang sejalan dengan tumbuhnya keinginan manusia menyelesaikan sengketa secara cepat dan memuaskan kedua belah pihak. Kegiatan mediasi dilakukan oleh mediator sebagai pihak yang ikut membantu mencari berbagai alternatif penyelesaian sengketa.

Ada pun kasus sengketa tanah yang terjadi di luar pengadilan yaitu kasus sengketa tanah SPT (Surat Pernyataan Tanah) yang dimilikinya dengan SPPT (Surat Pernyataan Pemilik Tanah) atas nama saudara Sintong yang memiliki objek tanah yang sama letaknya. Dengan adanya pengakuan dari pihak saudara Sintong mengenai tanah yang dimilikinya yang berada sama letak tanah dengan saudara Gideon ( kuasa hukum) maka saudara Gideon ( kuasa hukum) merasa keberatan dan melakukan permohonan kepada Kelurahan untuk menyelesaikan kasus sengketa tanah tumpang tindihnya SPT (Surat

Pernyataan Tanah) dan SPPT ( surat pernyataan pemilik tanah ) melalui mediasi.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian guna mengkaji lebih mendalam tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan tersebut dengan judul:

## **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI LUAR PENGADILAN.**

### **PERMASALAHAN**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat dikemukakan rumusan permasalahan antara lain :

1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan
2. Bagaimanakah akibat hukum penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan.**

---

<sup>6</sup> Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, Hal 7-8.

Pada dasarnya aturan yang mengatur penyelesaian sengketa di luar pengadilan UU No 30 Tahun 1999 sebelum ada aturan yang lebih khusus mengatur tentang penyelesaian sengketa tanah di luar Pengadilan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam kasus pertanahan membedakan yang namanya sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Jadi kasus pertanahan dibagi menjadi 3 (tiga) sebagai berikut:

1. Sengketa tanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak.
2. Konflik tanah yang selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
3. Perkara tanah yang selanjutnya disebut perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga

peradilan. Badan pertanahan sebagai lembaga yang ditunjuk dalam penyelesaian sengketa kasus tanah dengan menjalankan tugasnya sesuai dengan permen No 16 Tahun 2016 Pasal 37 Ayat (1) yang berbunyi :

Penyelesaian sengketa atau konflik sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (5) dapat dilakukan melalui mediasi.

Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan sengketa yang sekarang baru diadakan oleh BPN yaitu dengan mediasi. Di bawah tanggung jawab dari seksi sengketa, konflik dan perkara yang menamakan mediasi ini dengan lembaga mediasi. Sesuai dengan Pasal 1 Angka 21 Permen No. 11 Tahun 2016 yang berbunyi:

Kepala seksi yang selanjutnya disingkat kepala seksi adalah pejabat di Kantor Pertanahan mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik, perkara pertanahan.

Badan pertanahan sebagai lembaga yang ditunjuk dalam penyelesaian sengketa kasus tanah dengan menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan Permen No. 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan. Proses mediasi dimulai

dengan adanya laporan pengaduan dari masyarakat dalam bentuk permohonan secara tertulis yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan melalui loket pengaduan atau melalui website Kementerian yang di lengkapi identitas pengadu dan uraian kasus setelah pengaduan diterima petugas yang bertanggung jawab dalam menangani pengaduan dalam hal berkas pengaduan memenuhi syarat dan petugas menyampaikan berkas pengaduan kepada pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa serta mengadministrasi pengaduan ke dalam Register penerimaan pengaduan. Kegiatan Mediasi dilaksanakan berdasarkan persetujuan dari para pihak yang bersengketa sesuai dengan Pasal 38 ayat (1) Permen No 11 Tahun 2016 menyatakan bahwa :

Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Berdasarkan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan

dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi dijelaskan bahwa mekanisme mediasi terdiri dari tiga tahapan yaitu pra mediasi, tahap mediasi dan paska mediasi mekanisme tersebut adalah:

#### 1. Tahapan pra mediasi

a. Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak Persiapan dalam proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan untuk dapat mempertemukan kedua belah pihak meliputi:

a) Mengetahui pokok masalah dan duduk permasalahan.

b) Apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau tidak.

c) Pembentukan tim penanganan sengketa tentatif, tidak keharusan, ada kalanya pejabat struktural yang berwenang dapat langsung menyelenggarakan mediasi.

d) Penyiapan bahan, selain persiapan prosedur disiapkan bahan-bahan yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, resume tambahan. Agar mediator sudah menguasai substansi masalah, meluruskan

persoalan, saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan dibidang pertanahan, misal melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan kepentingan ahli waris lain, melanggar hakekat pemberian haknya (berkaitan dengan tanah Redistribusi).

e)Menentukan waktu dan tempat mediasi.

#### b.Undangan

a)Undangan disampaikan kepada para pihak yang berkepentingan, instansi terkait (apabila dipandang perlu) untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud, dan diminta untuk membawa serta data atau informasi yang diperlukan.

b)Penataan struktur pertemuan dan posisi tempat duduk huruf “U Seat”atau lingkaran.

### 2. Tahap mediasi

#### a.Kegiatan Mediasi

Tahap ini sudah memasuki tahap mediasi, dimana para pihak dan mediator menjalankan fungsinya sebagai mediator yang memfasilitasi para pihak untuk

bernegosiasi untuk menyelesaikan sengketa diantara para pihak.

Tahap ini, mediator berfungsi :

a)Mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak).

b)Mencairkan suasana diantara kedua belah pihak yang bersengketa, suasana akrab, tidak kaku.

c)Penjelasan peran mediator :

1.Sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (berkedudukan netral).

2.Kehendak para pihak tidak dibatasi.

3.Kedudukan para pihak dan kedudukan mediator sendiri harus netral.

4.Kunci dari sesi ini adalah penegasan mengenai kesediaan para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

5.Dalam hal-hal tertentu berdasarkan kewenangan (otoritas mediator otoritatif) mediator dapat melakukan intervensi atau campur tangan dalam proses mencari kesepakatan dari persoalan yang dipersengketakan (bukan memihak), untuk menempatkan



kesepakatan yang hendak dicapai sesuai dengan hukum pertanahan. Hal ini perlu dipahami oleh para pihak agar tidak menimbulkan dugaan apriori.

d) Klarifikasi para pihak

1. Para pihak mengetahui kedudukannya
2. Dikondisikan tidak ada rasa apriori pada salah satu pihak atau kedua belah pihak dengan objektivitas penyelesaian sengketa, kedudukan, hak dan kewajiban sama,
3. Masing-masing berhak memberikan dan memperoleh informasi atau data yang disampaikan lawan.
4. Para pihak dapat menambah atau meminta klarifikasi dari lawan dan wajib menghormati pihak lain.
5. Pengaturan pelaksanaan mediasi.
6. Dari permulaan mediasi telah disampaikan aturan-aturan mediasi yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam mediasi.
7. Aturan tersebut inisiatif dari mediator atau disusun baru kesepakatan para pihak, penyimpangan tersebut dapat

dilakukan dengan persetujuan para pihak.

8. Aturan-aturan tersebut antara lain untuk menentukan :

- (1) Apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan mediator.
- (2) Aturan tata tertib diskusi dan negosiasi.
- (3) Pemanfaatan dari kaukus.
- (4) Pemberian waktu untuk berpikir dan lain sebagainya.
- (5) Perumusan aturan tersebut mungkin akan mengundang perdebatan yang panjang, namun bagi mediator yang sudah terbiasa melakukan tugasnya tidak sulit untuk mengatasinya.

b. Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah

- a) Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya agar proses negosiasi selalu fokus pada persoalan (isu) tersebut. Disini dapat terjadi kesalahan pemahaman baik mengenai permasalahannya, pengertian yang terkait dengan sengketa atau hal yang terkait dengan pengertian status tanah Negara dan

Individualisasi. Perlu upaya atau kesepakatan untuk menyamakan pemahaman mengenai berbagai hal. Mediator atau Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia harus memberi koreksi jika pengertian-pengertian persoalan yang disepakati tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesesatan.

b) Menetapkan agenda musyawarah (setting agenda) Setelah persoalan yang dapat menimbulkan misinterpretasi diatasi, kemudian ditentukan agenda yang perlu dibahas (setelah diketahui persoalan yang melingkupi sengketa).

(1) Agenda musyawarah bermaksud agar proses musyawarah, diskusi, negosiasi dapat terarah dan tidak melebar atau keluar dari fokus persoalan mediator harus menjaga momen pembicaraan sehingga tidak terpancing atau terbawa atau larut oleh pembicaraan para pihak.

(2) Mediator menyusun acara atau agenda diskusi yang mencakup substansi permasalahan, alokasi waktu, jadwal

pertemuan berikutnya yang perlu memperoleh persetujuan para pihak.

c. Identifikasi kepentingan

a) Dilakukan identifikasi untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta relevansi sebagai bahan negosiasi. Pokok masalah harus selalu menjadi fokus proses mediasi selanjutnya. Jika terdapat penyimpangan, mediator harus mengingatkan untuk kembali pada fokus permasalahan.

b) Kepentingan yang menjadi fokus mediasi dapat menentukan kesepakatan penyelesaiannya. Kepentingan disini tidak harus dilihat dari aspek hukum saja, dapat dilihat dari aspek lain sepanjang memungkinkan dilakukan mediasi dan hasilnya tidak melanggar hukum.

d. Generalisasi opsi-opsi para pihak

Tahap ini para-pihak mengemukakan keinginannya, kemudian dilakukan generalisasi alternatif yang mengakomodasi keinginan para pihak tersebut :

a) Pengumpulan opsi-opsi sebagai alternatif yang diminta kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut sehingga terdapat

hubungan antara alternatif dengan permasalahannya.

b) Dengan generalisasi terdapat kelompok opsi yang dapat dibedakan dari siapa, tetapi bagaimana cara menyelesaikan opsi tersebut melalui negosiasi, maka proses negosiasi lebih mudah.

c) Opsi adalah sejumlah tuntutan dan alternatif penyelesaian terhadap sengketa dalam suatu proses mediasi.

d) Kedua belah pihak dapat mengajukan opsi penyelesaian yang diinginkan :

1) Dalam mediasi autoritatif mediator juga dapat menyampaikan opsi atau alternatif yang lain.

Contoh : Generalisasi opsi-opsi yang dipilih misalnya, batas tanah tetap dibiarkan, tanah tetap dikuasai secara nyata, pihak yang seharusnya berhak meminta ganti rugi.

2) Tawar menawar opsi dapat berlangsung alot dan tertutup kemungkinan dapat terjadi deat-lock. Di sini mediator harus menggunakan sesi pribadi (periode session atau caucus).

3) Negosiasi tahap terpenting dalam mediasi :

(1) Cara tawar menawar terhadap opsi-opsi yang telah ditetapkan, disini dapat timbul kondisi yang tidak diinginkan. Mediator harus mengingatkan maksud dan tujuan serta fokus permasalahan yang dihadapi.

(2) Sesi pribadi (sesi berbicara secara pribadi) dengan salah satu pihak harus sepengetahuan dan persetujuan pihak lawan. Pihak lawan harus diberikan kesempatan menggunakan sesi pribadi yang sama.

(3) Proses negosiasi sering kali harus dilakukan secara berulang-ulang dalam waktu berbeda.

(4) Hasil dari tahap ini adalah serangkaian daftar opsi yang dapat dijadikan alternatif penyelesaian sengketa yang bersangkutan.

e. Penentuan opsi yang dipilih

a) Ada daftar opsi yang dipilih,

b) Pengkajian opsi-opsi tersebut oleh masing-masing pihak,

c) Menentukan menerima atau menolak opsi tersebut,

- d) Menentukan keputusan menghitung untung rugi bagi masing masing pihak,
  - e) Para pihak dapat konsultasi pada pihak ketiga misalnya : pengacara, para ahli mengenai opsi-opsi tersebut,
  - f) Mediator harus mampu mempengaruhi para pihak untuk tidak menggunakan kesempatan guna menekan pihak lawan. Di sini diperlukan perhitungan dengan perhitungan logis, asional dan obyektif untuk merealisasikan kesepakatan terhadap opsi yang dipilih tersebut,
  - g) Kemampuan mediator akan diuji dalam sesi ini,
  - h) Hasil dari kegiatan ini berupa putusan mengenai opsi yang diterima oleh kedua belah pihak, namun belum final, harus dibicarakan lebih lanjut.
- f. Negosiasi Akhir :
- a) Para pihak melakukan negosiasi final, yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati guna penyelesaian sengketa dimaksud.
  - b) Hasil dari tahap ini adalah putusan penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan para pihak yang bersengketa.
  - c) Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi : opsi yang diterima, hak dan kewajiban para pihak.
  - d) Klarifikasi keputusan kepada para pihak.
  - e) Penegasan atau klarifikasi ini diperlukan agar para pihak tidak ragu-ragu lagi akan pilihannya untuk menyelesaikan sengketa tersebut dan sukarela melakukannya.
- g. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa.
- a) Dirumuskan dalam bentuk kesepakatan (agreement) atau perjanjian
  - b) Dengan kesepakatan tersebut secara substansi mediasi telah selesai, sementara tindak lanjut pelaksanaannya menjadi kewenangan pejabat Tata Usaha Negara.
  - c) Setiap kegiatan mediasi hendaknya dituangkan dalam Berita Acara Mediasi.
  - d) Hasil mediasi dilaporkan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindaklanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku.
  - e) Formalisasi kesepakatan secara tertulis dengan menggunakan format perjanjian.

f) Dalam setiap kegiatan mediasi perlu dibuat laporan hasil mediasi yang berlangsung.

g) Agar mempunyai kekuatan mengikat, Berita Acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

### 3. Tahapan Pasca Mediasi

Perjanjian penyelesaian sengketa yang telah ditandatangani oleh para pihak dan mediator ini kemudian dijadikan dasar untuk melakukan legalisasi asset ataupun pelayanan pertanahan lainnya oleh pihak yang bersangkutan di Kantor Pertanahan setempat sehingga para pihak yang berhak atas bidang tanah yang disengketakan akan memperoleh hak dan kepemilikannya.

Berdasarkan dengan mekanisme di atas, Kantor Pertanahan dalam menangani sengketa pertanahan melalui mediasi di Kota Palangka Raya khususnya di BPN, Kelurahan atau Kecamatan diselenggarakan sesuai dengan mekanisme pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

dan perturan perundang-undangan yang berlaku.

### **B. Akibat hukum penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan**

Dalam Penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang dilakukan dengan cara mediasi di luar pengadilan yang di sepakati kedua belah pihak dan bersepakat untuk damai mempunyai akibat hukum yang mengikat antara kedua belah pihak. Dalam upaya penyelesaian suatu sengketa perdata yang didasarkan pada kesepakatan para pihak yang bersengketa. Kesepakatan yang dibuat oleh para pihak tersebut adalah kesepakatan yang tunduk pada asas-asas perjanjian. Dasar hukum mengenai perjanjian di Indonesia adalah Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Pasal 1319 yang berbunyi :

semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.

Dengan kata lain bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh seseorang, baik yang telah diatur secara khusus dalam KUHPer maupun yang belum

diatur, tunduk pada ketentuan umum perikatan dalam KUHP. Terdapat beberapa asas perjanjian yang seharusnya juga diberlakukan dalam rangka para pihak membuat suatu kesepakatan atau perjanjian untuk memilih alternative dispute resolution sebagai upaya penyelesaian sengketa perdata tentang tanah, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda. Apabila dari proses mediasi tersebut terjadi kesepakatan, maka para pihak menandatangani kesepakatan tersebut dan wajib mendaftarkan ke Pengadilan Negeri dalam waktu 30 hari sejak penandatanganan. Kesepakatan tersebut, berdasarkan Pasal 6 ayat (7) UU No 30 Tahun 1999 mempunyai sifat final dan mengikat. Akan tetapi sifat final dan mengikat, pelaksanaannya didasarkan pada itikad baik para pihak. Namun, jika ada satu pihak ternyata di kemudian hari tidak melaksanakan kesepakatan, maka kesepakatan yang mereka buat walaupun didaftarkan di pengadilan, tetap saja tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.

Kepastian hukum akan efektif, apabila para pihak sepakat untuk mengukuhkannya menjadi akta

perdamaian, sehingga kesepakatan perdamaian tersebut memiliki kekuatan hukum. Apabila kesepakatan perdamaian hasil mediasi tersebut dilakukan di luar pengadilan, maka para pihak harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang untuk meningkatkan status kesepakatan perdamaian atau perjanjian perdamaian menjadi akta perdamaian. Namun, apabila kesepakatan perdamaian tersebut terjadi melalui mediasi di dalam pengadilan, maka dengan bantuan mediator, para pihak cukup mengajukan peningkatan status menjadi akta perdamaian kepada majelis hakim yang memeriksa perkara. Kesepakatan atau perjanjian perdamaian hasil mediasi yang telah dikukuhkan dan statusnya menjadi akta perdamaian (*acte van dading*) memiliki kekuatan yang sama seperti halnya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka putusan perdamaian memiliki 3 (tiga) kekuatan hukum layaknya putusan biasa, yakni kekuatan mengikat dan final, kekuatan pembuktian sempurna serta kekuatan eksekutorial. Mengikat mengandung makna setiap butir yang telah disepakati dan dituangkan dalam akta perdamaian

dapat dilaksanakan dengan cara dieksekusi oleh pengadilan, tentunya dalam hal salah satu pihak mengingkarinya. Sedangkan final berarti bahwa dengan ditingkatkannya status kesepakatan perdamaian menjadi akta perdamaian telah menutup segala upaya hukum bagi para pihak. Hal demikian sesuai dengan Pasal 1858 ayat (1) dan (2) KUHPerdara dan Pasal 130 HIR/Pasal 154 RBg ayat (2) dan (3) yang mengatur perdamaian dan perjanjian perdamaian. Dalam rumusan Pasal 1858 KUHPerdara disebutkan:

- a. Segala perdamaian di antara para pihak mempunyai suatu kekuatan seperti suatu putusan hakim dalam tingkat penghabisan.
- b. Tidak dapatlah perdamaian itu dibantah dengan alasan kekhilafan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan

Selanjutnya, Pasal 130 HIR/154 RBg ayat (2) dan (3) menyebutkan:

- a. Jika perdamaian yang demikian itu terjadi, maka tentang hal itu pada waktu bersidang, diperbuat sebuah akta, dengan mana kedua belah pihak diwajibkan untuk mencukupi perjanjian yang dibuat itu, maka surat (akta) itu akan berkekuatan

dan akan dilakukan sebagai putusan hakim yang biasa.

- b. Tentang keputusan yang demikian tidak dapat dimintakan banding.

Kedua pasal tersebut, pada intinya menerangkan bahwa putusan perdamaian mempunyai kekuatan yang sama layaknya putusan hakim (pengadilan) dalam tingkat akhir, sehingga memiliki kekuatan hukum tetap, dan terhadap putusan tersebut tidak dapat dimintakan upaya hukum banding maupun kasasi. Dengan demikian, akta perdamaian yang dikukuhkan dalam putusan perdamaian yang telah dibacakan di muka sidang oleh majelis hakim telah memiliki kepastian hukum layaknya putusan biasa yang telah berkekuatan hukum tetap, yakni kekuatan mengikat dan final, kekuatan pembuktian sempurna, dan kekuatan eksekutorial.

## KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan dapat diselesaikan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsultasi dan penilaian ahli. Mediasi merupakan salah satu cara penyelesaian

sengketa tanah di luar Pengadilan yang melibatkan pihak ke tiga yaitu mediator yang bersifat netral. Dalam penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan dengan cara mediasi menggunakan pendekatan win-win solution yaitu tidak ada pihak yang menang dan pihak yang kalah dimana keputusan yang dibuat para pihak atas kesepakatan para pihak yang mana saling menguntungkan para pihak dalam penyelesaian sengketa. Dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi ada beberapa tahap proses mediasi yaitu tahap pra mediasi, mediasi dan tahap pasca mediasi. Dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di luar pengadilan tidak mempunyai kekuatan eksekutoria apabila tidak di daftarkan di panitera Pengadilan Negeri.

2. Akibat Hukum dalam penyelesaian sengketa tanah di luar Pengadilan yang diselesaikan dengan cara mediasi atas kesepakatan kedua belah pihak yang sepakat untuk berdamai maka mediator akan membuat kesepakatan perdamaian yang mengikat kedua belah pihak sesuai Pasal 1338 BW, kesepakatan perdamaian yang disepakati para pihak tunduk pada asas-asas perjanjian. Agar kesepakatan damai tersebut mempunyai kekuatan

hukum yang mengikat dan final seperti putusan Pengadilan maka kesepakatan tersebut harus di tingkatkan menjadi akta Perdamain dengan cara di daftarkan ke Pengadilan Negeri agar mempunyai tiga kekuatan hukum yaitu kekuatan mengikat dan final, kekuatan pembuktian sempurna dan kekuatan eksekutorial sesuai Pasal 1858 BW dimana pasal tersebut memberi kepastian hukum bahwa akta perdamaina serupa dengan putusan pengadilan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia tentang Sejarah Pembentukan UUPA, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Edi As' Adi, Hukum Acara Perdata Dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia, Graha Ilmu, Yogyakarta 2000.
- Frans Hendra Winarta, Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional dan Internasional, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Gunawan Wiradi, Masalah Pembaruan Agraria, prenada media group, 2010.
- Lutfi I Nasoetion, Konflik Pertanahan (Agraria) Menuju Keadilan Agraria), Yayasan AKTIGA, Bandung, 2002.
- Mochammad Tauhid, Masalah Agraria Sebagai Masalah



Penghidupan dan  
Kemakmuran Rakyat  
Indonesia, STPN Press,  
Yogyakarta, 2009 .

Pahlefi, Analisis Bentuk – Bentuk  
Sengketa hukum atas Tanah  
Menurut Peraturan  
Perundang – Undang  
dibidang Agraria, Majalah  
Hukum Forum Akademika,  
Jakarta, 2014.

#### **A. Peraturan perundang-undang**

Undang-Undang Dasar Negara  
Repubik Indonesia Tahun  
1945

Kitab Undang-Undang Hukum  
Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun  
1960 Tentang Peraturan  
Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang – Undang Nomor 30  
Tahun 1999 Tentang  
Arbitrase Alternatif  
Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Menteri Agraria dan  
Tata Ruang/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional No 11  
Tahun 2016 Tentang  
Penyelesaian Kasus Tanah