



Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi: Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

Suwardhie Sasro Prawira^{1*} & Muhammad Ilyas

¹Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia.

*Koresponden Penulis, E-mail: jagoanneon59@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah: 1) Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng; dan 2) Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng. Penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan yuridis-empiris atau pendekatan tipe normatif dan empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng terlaksana kurang efektif, termasuk: (a) Tahap pra mediasi termasuk kegiatan persiapan pertemuan para pihak dan kegiatan pengundangan para pihak; (b) Tahap mediasi meliputi: kegiatan mediasi, kegiatan penetapan agenda musyawarah, kegiatan identifikasi kepentingan, kegiatan generalisasi opsi para pihak, kegiatan penentuan opsi yang dipilih, kegiatan negosiasi akhir, dan kegiatan formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa.; dan (c) tahap pasca mediasi termasuk penerbitan dan penandatanganan sertifikat tanah para pihak; dan (2) Faktor-faktor yang mempengaruhi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, yaitu: substansi hukum, struktur hukum, budaya hukum, serta sarana dan prasarana.

Kata Kunci: Penyelesaian; Sengketa; Tanah; Mediasi

ABSTRACT

The objectives of this study are: 1) To study and analyze land disputes through mediation at the Bantaeng District Land Office; and 2) To find out and analyze the factors that influence the resolution of land disputes through mediation at the Bantaeng District Land Office. This research is a descriptive study using juridical-empirical or using normative and empirical types. The results showed that: (1) Settlement of land disputes through mediation at the Bantaeng Regency Land Office was less effective, including: (a) The pre-mediation stage included preparatory activities for stakeholder meetings and stakeholder invitations; (b) The mediation phase includes: mediation activities, deliberation agenda setting activities, interest approval activities, activities of generalizing the parties' options, selection of selected options, final negotiation activities, and formalization of agreements for settlement agreements; and (c) and (2) Factors affecting land disputes through mediation at the Bantaeng District Land Office, namely: legal substance, legal structure, legal culture, and facilities and infrastructure.

Keywords: Settlement; Sput; Soil; Mediation

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah ([Djanggih & Salle, 2017](#)). Tanah mempunyai peranan yang sangat besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat dilihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan UUPA ([Rahman & Passamai, 2017](#)).

UUPA menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama sebagai peraturan dasar, sehingga mengatur pokok-pokok penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA yang menentukan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional ([Santoso, 2014](#)).

Salah satu bentuk kewenangan yang dimiliki oleh Negara adalah “menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas tanah (bagian dari) bumi air dan ruang angkasa ([Hadisiswati, 2014](#)). Dalam Pasal 16 UUPA diatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa yang paling utama adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA ([Santoso, 2012](#)).

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang penting yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya ([Kasenda, 2017](#)). Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat ([Aminah, 2014](#)).

Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat ([Ismail, 2012](#)). Konflik pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis ([Imron, 2015](#)).

Sengketa tersebut timbul akibat adanya perjanjian antara 2 (dua) pihak atau lebih yang salah satu pihak melakukan wanprestasi ([Chandraersmi, 2017](#)). Timbulnya sengketa hukum bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun

kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Kurniati, 2016).

Konflik pertanahan yang terjadi di Indonesia sering menimbulkan permasalahan panjang dan bahkan korban jiwa. Pada saat ini, di tengah keterbatasan tanah dan meningkatnya jumlah kepadatan penduduk, permasalahan pertanahan menjadi semakin kompleks (Pujiriyani, 2014). Oleh karena itu, upaya penanganan sengketa tanah perlu ditangani secara cepat dan tanggap dengan segera berkoordinasi dengan unsur aparat desa atau kecamatan serta pihak kepolisian (Hajati, Sekarmadji & Winarsih, 2014). Penanganan yang berlarut-larut akan membuat masalah semakin membesar, seperti sengketa tanah yang terjadi di Kabupaten Bantaeng.

Permasalahan tanah yang muncul akhir-akhir ini, semakin kompleks. Pemicunya, tak sebatas aspek ekonomi saja, melainkan sosial dan budaya bahkan juga agama. Menyelesaikan permasalahan di bidang pertanahan tidak hanya melalui proses peradilan tetapi dapat juga dimungkinkan di luar peradilan di antaranya adalah melalui Mediasi atau yang dikenal dengan *Alternatif Dispute Resolution* (ADR) (Hipan, Nur & Djanggih, 2018). Masalahnya sekarang belum ada suatu peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit memberikan dasar hukum penerapan *Alternatif Dispute Resolution* (ADR). Namun, hal ini tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak menggunakan lembaga ADR di bidang pertanahan berdasarkan 2 (dua) alasan, yaitu: *Pertama*, di dalam setiap sengketa perdata yang diajukan di muka pengadilan, hakim selalu mengusulkan untuk penyelesaian secara damai oleh para pihak (Pasal 130 HIR). *Kedua*, secara eksplisit cara penyelesaian masalah berkenaan dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah diupayakan melalui jalur musyawarah (Yunus & Muddin, 2019)

Selain mediasi ditentukan oleh kemampuan mediator, maka keberhasilannya sangat ditentukan oleh para pihak, sehingga para pihak selain paham mengenai substansi yang mereka permasalahkan, diharapkan pula paham mengenai mediasi sebagai salah satu alternative penyelesaian kasus pertanahan. Pemahaman pengetahuan mediasi oleh para pihak akan lebih mendorong keberhasilan penyelesaian kasus pertanahan. Secara teoritik, mediasi banyak kali model menurut peraturan perundang-undangan, akan tetapi dirasa tidak semua model mediasi sangat cocok untuk menyelesaikan kasus pertanahan, oleh karena itu sangat dibutuhkan penelitian secara mendalam untuk memahami model mediasi yang sangat cocok dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang efektif, efisien dan berkapasitas hukum.

Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng hampir 10 Tahun menyelenggarakan penyelesaian sengketa melalui lembaga mediasi, dan sengketa yang biasa diselesaikan dengan cara mediasi ini adalah seperti sengketa hak waris, sengketa batas tanah, sengketa hak atas tanah, kepemilikan dan penguasaan atas tanah. Dalam penyelesaian sengketa tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng sangat berhati-hati dalam proses mediasi tersebut. Setelah proses mediasi tersebut pihak Pertanahan Kabupaten Bantaeng juga menata dengan rapi semua berkas administrasi yang ada selama proses mediasi berlangsung.

Mencermati konflik dan sengketa tanah di Kabupaten Bantaeng yang akhir-akhir ini semakin meningkat, akar masalahnya terletak pada, *pertama* belum sempurnanya peraturan perundang-undangan yang ada, *kedua* belum dilaksanakan dengan baik

peraturan perundangan Bidang pertanahan, hal tersebut menjadi penyebab terjadinya benturan antara berbagai kepentingan diatas status hak atas tanah. Selain itu, juga terbatasnya akses masyarakat terhadap kepemilikan dan penguasaan tanah secara adil, belum terwujudnya kelembagaan pertanahan yang efektif dan efisien, pelaksanaan pendaftaran tanah dan penatagunaan tanah belum optimal, tata ruang yang belum selesai, lemahnya sistem informasi berbasis tanah, penyelesaian konflik dan sengketa pertanahan belum memadai, lemahnya sistem perpajakan tanah dan belum memadainya perlindungan hak-hak masyarakat atas tanah.

Permasalahan pertanahan menjadi isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring bertambahnya jumlah penduduk, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, tuntutan pembangunan, peningkatan kesadaran masyarakat tentang hukum dan hak-hak asasi, serta semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Dengan demikian, konflik dan sengketa pertanahan di Indonesia bersifat multi dimensional yang tidak bisa dipahami hanya sebagai persoalan agraria. Karena itu, usaha pencegahan, penanganan, dan penyelesaian sengketa harus memperhitungkan berbagai aspek, baik hukum maupun non-hukum. Jika tidak, sengketa pertanahan akan terus berlangsung, bahkan dengan tingkat kompleksitas yang semakin tinggi.

Meningkatnya permasalahan pertanahan seperti jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, secara garis besar dikelompokkan menjadi:

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
2. Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
3. Sengketa kewarisan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari satu orang.
5. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari satu.
6. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan berdasarkan penunjukan batas yang salah.
7. Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
8. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Sengketa tanah di Kabupaten Bantaeng akhir-akhir ini cukup marak, bahkan sering diberitakan diberbagai media, baik media cetak maupun elektronik. Pihak-pihak yang bersengketa pun beragam baik atas nama individu, kelompok, swasta, maupun pihak pemerintah. Berbagai kasus sengketa tanah yang terjadi, setidaknya telah membuka mata kita bahwa sengketa pertanahan telah begitu banyak dan menimbulkan konflik sosial di masyarakat. Hanya karena perebutan sebidang tanah, satu keluarga sedarah dapat saling bertikai, bentrok antara warga dengan aparat karena adanya penertiban/penggusuran yang dilakukan pemerintah, bentrokan yang melibatkan pihak perusahaan swasta dengan warga, dan masih banyak lagi contoh-contoh kasus yang terjadi di tengah-tengah masyarakat akhir-akhir ini.

Mencermati beberapa permasalahan tanah yang semakin kompleks dan meningkat secara kualitas maupun kuantitas di Kabupaten Bantaeng, maka diperlukan penanganan secara serius dan sistematis. Berbagai upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses litigasi (peradilan) yang ada dianggap belum mampu menyelesaikan sengketa yang ada, sehingga berbagai upaya alternatif penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan (non-litigasi) seperti melalui mediasi, fasilitasi dan lainnya kemudian mengemuka dengan sasaran untuk meminimalisir sengketa pertanahan yang sarat dengan kepentingan, baik untuk kepentingan pembangunan maupun masyarakat sendiri.

Seiring dengan perkembangan permasalahan pertanahan, banyak peraturan perundang-undangan yang muncul dalam rangka pengaturan penyelenggaraan pertanahan. Aturan pelaksana yang kemudian muncul dalam mengupayakan penyelesaian kasus-kasus sengketa tanah di luar pengadilan, antara lain: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, telah ada perhatian cukup serius terhadap proses penyelesaian sengketa tanah melalui mekanisme alternatif penyelesaian sengketa atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR).

Kedudukan BPN sebagai satu satunya lembaga atau institusi yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanah dalam mengelola bidang pertanahan diakui secara normatif melalui Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pasal 2 Perpres Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan tugas Pemerintahan dibidang Pertanahan secara Nasional, Regional, dan Sektorial. Sebagai badan tunggal yang mengurus mengenai masalah Pertanahan di Indonesia, Badan Pertanahan Nasional juga memiliki fungsi sebagaimana dalam Pasal 3 huruf (n) Perpres Nomor 85 Tahun 2009 perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara, dan konflik di bidang Pertanahan.

Lembaga mediasi di bidang pertanahan, harus sering dilakukan oleh aparat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, namun di dalam pembicaraannya belum populer. Hal ini disebabkan adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa tanah itu sendiri, dan juga adanya kurang-percayaan pada efektivitas pelaksanaan putusan mediasi dan kekhawatiran akan menimbulkan kerancuan dan pemanfaatan lembaga arbitrase yang telah ada. Oleh karena itu, lembaga penyelesaian sengketa melalui

mediasi perlu dipopulerkan, terutama bagi penyelesaian sengketa tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini digunakan tipe penelitian sosio yuridis atau gabungan antara penelitian normatif dan empiris yakni penelitian yang mencermati konsep hukum dan pelaksanaan di lapangan atau bekerjanya hukum di masyarakat serta berusaha memberikan deskripsi atau gambaran mengenai fakta dan kejadian yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Penelitian ini akan dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng. Jalan A. Mannappiang, Lembang, Kecamatan Bantaeng. Pemilihan obyek penelitian didasarkan atas pertimbangan bahwa warga di wilayah ini sering terjadi konflik sengketa tanah yang menimbulkan permasalahan berkepanjangan dan bahkan kerugian materil.

PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng merupakan lembaga pemerintahan yang bertugas melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng telah melakukan terobosan baru yang lebih difokuskan kepada penanganan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan secara sederhana, cepat dan biaya ringan yaitu dengan proses mediasi. Mediasi adalah alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang lebih mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri-ciri waktu penyelesaian sengketa yang disengketakan, terstruktur, berorientasi kepada tugas dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama.

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng telah mengacu pada Perpres Nomor 10 tahun 2006 tentang yang menetapkan bahwa salah satu fungsi Deputy Bidang Pengkajian dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 23 point c adalah penanganan masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum. Kemudian, mengacu juga aturan yang ada dibawahnya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang menegaskan bahwa tugas dari Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara yang merupakan pejabat di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng adalah melakukan tindakan mediasi dalam menyelesaikan kasus pertanahan.

Pasal 77 dan Pasal 78 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, menegaskan adanya pembagian Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara berdasarkan tugas-tugasnya menjadi: (1) Sub Seksi Sengketa dan Konflik; dan (2) Sub Seksi Perkara Pertanahan. Sub Seksi Sengketa dan Konflik bertugas untuk menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi

dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik. Sedangkan untuk Sub Seksi Perkara Pertanahan bertugas menyiapkan penanganan dan penyelesaian perkara, koordinasi penanganan perkara, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng melaksanakan mediasi untuk mengupayakan penyelesaian sengketa pertanahan yang ada di wilayah kerjanya, bahkan telah dilaksanakan sebelum keluarnya Perpres Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional serta aturan di bawahnya. Selanjutnya, dengan adanya aturan-aturan hukum itu, semakin memperjelas dan mempermudah kerja dan upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng dalam melaksanakan penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi. Jenis-jenis sengketa yang berhasil diselesaikan melalui lembaga mediasi, antara lain: penyerobotan tanah, sengketa batas, sengketa kewarisan, tumpang tindih, dan pelaksanaan putusan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng lebih memfokuskan kepada penanganan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan secara sederhana, cepat dan biaya ringan. Penanganan mediasi berada dalam kewenangan Sub Seksi Sengketa dan Konflik, dan Sub Seksi Perkara. Sub Seksi Sengketa dan Konflik dalam menangani setiap permasalahan pertanahan telah dilakukan melalui mediasi. Begitu pula, Sub Seksi Perkara mewakili Kantor Pertanahan dalam penanganan permasalahan pertanahan di tingkat litigasi/pengadilan baik ketika menjadi saksi maupun menjadi pihak yang tergugat dalam perkara pertanahan. Dengan adanya pembagian tersebut, maka semakin memfokuskan kerja dari masing-masing Sub Seksi sehingga berpengaruh positif bagi penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, terutama bagi Sub Seksi Sengketa dan Konflik yang menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi.

Adapun data mediasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 1. Data mediasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

No.	Tanggal Mediasi	Pihak Pertama	Pihak Kedua	Objek Sengketa
1	8 September 2007	Misbahuddin	Abd. Karim	a. Kelurahan Pallantikang b. Kecamatan Bantaeng
2	21 Januari 2008	Basman	Dg Asse Binti Bulu	a. Kel. Lembang Gantarangkeke b. Kecamatan Tompobulu
3	10 Maret 2008	Satu Pa'ba	H sani Sodding	a. Desa Bonto Marannu b. Kecamatan Uluere
4	10 November 2008	M Idris	HJ. Jannah H Sinyo	a. Kelurahan Letta b. Kecamatan Bantaeng
5	21 Februari 2009	Tahere	Lahali	a. Hak Milik No. 118/Lamalaka b. Kelurahan Lamalaka c. Kecamatan Bantaeng

6	24 Maret 2009	H Mustari B H. Sanda	Ba'du Sila/Andi Maddusila	a. Desa Baruga b. Kecamatan Pa'jukukang
7	24 Oktober 2014	Karyono Karel	Karmelia Karel	a. Hak Milik No. 565/Pallantikang b. Kelurahan Pallantikang c. Kecamatan Bantaeng
8	17 Januari 2018	Bahtiar Badillah	Abd Manaf Badillah	a. Kelurahan Bonto Lebang b. Kecamatan Bissappu
9	23 Januari 2018	Henny Halim, dkk	Salma Salam	a. Hak Milik No.45/Bonto Sunggu b. Kelurahan Bonto Sunggu c. Kecamatan Bissappu
10	26 Maret 2018	Muhammad Sadly	Sakir Nurdin	a. Hak Milik No.851/Bontosunggu b. Kelurahan Bonto Sunggu c. Kecamatan Bissappu
12	24 April 2018	Muhammad Amir	Ismi Amelia Amd.Kep	a. Kelurahan Lamalaka b. Kecamatan Bantaeng
13	27 Agustus 2018	Amri Tanriady, Tress, dkk.	Hj Juriati dan Hj Sriwati Dahlan	a. Hak Milik No. 07/Lamalaka b. Kelurahan Lamalaka c. Kecamatan Bantaeng
14	06 November 2018	Mahmud Rumallah	Pemerintah Daerah Kabupaten Bantaeng	a. Hak Pakai No. 09/Pa'jukukang b. Desa Pa'jukukang c. Kecamatan Pa'jukukang
15	26 Maret 2018	H. Safwan B H Dappung	Kaimuddin Tahang	a. Hak Milik No. 372/Banyorang b. Kelurahan Banyorang c. Kecamatan Tompo bulu

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng Januari 2019

Menurut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, Muhammad Yusri AM (wawancara tanggal 21 Desember 2018) bahwa:

Mediasi merupakan suatu proses penyelesaian masalah melalui negosiasi dengan bantuan pihak ketiga (mediator) yang netral. Netralitas dimaksudkan agar mediator tidak mempengaruhi para pihak dalam menentukan, menerima atau menolak alternatif penyelesaian yang ditawarkan oleh masing-masing pihak. Alternatif penyelesaian sengketa termasuk mediasi merupakan sekumpulan prosedur atau mekanisme yang berfungsi memberikan pilihan atau suatu cara penyelesaian sengketa melalui bentuk alternatif agar memperoleh putusan akhir dan mengikat para pihak dengan mendahulukan mediasi diharapkan sebagai solusi.

Menurut Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, Fatmawati (wawancara tanggal 2 Januari 2019) bahwa:

Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng melaksanakan mediasi mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Namun, dalam pelaksanaan di lapangan, termasuk pelaksanaan tahap-tahap mediasi yang harus menyesuaikan dengan situasi dan kondisi, yang tentu saja tidak meninggalkan hal-hal penting sesuai garis besar petunjuk teknis.

Informasi di atas menunjukkan setiap permasalahan pertanahan yang muncul harus diupayakan untuk ditangani segera agar tidak meluas menjadi masalah yang dapat

menimbulkan keresahan masyarakat yang berdampak sosial, ekonomi, politik dan keamanan. Dalam kerangka inilah kebijakan pertanahan dalam menangani sengketa, konflik, dan perkara pertanahan dilakukan secara sistematis, cepat, efektif, dan terpadu.

Fatmawati menambahkan (wawancara, tanggal 2 Januari 2019) bahwa:

Penanganan sengketa yang sekarang baru digalakkan yaitu dengan mediasi. Di bawah tanggung jawab dari seksi sengketa, konflik dan perkara yang menamakan mediasi ini dengan lembaga mediasi. Di sini lembaga mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng sejajar dengan lembaga mediasi independen, tetapi kalau lembaga mediasi yang diadakan independen jika sengketa yang didaftar di Pengadilan Negeri ada kekuatan eksekusi, kalau di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng ini tidak ada kekuatan eksekusi hanya kesepakatan para pihak.

Menurut Plt. Kepala Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, Abdul Hamid (wawancara tanggal 3 Januari 2019) bahwa:

Mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng sebenarnya juga secara tidak disadari telah dijalankan oleh aparat pelaksana secara sporadis dengan mengandalkan kreatifitas dan seni dalam gaya kepemimpinan pejabat, tetapi baru sekarang ini upaya mediasi telah memiliki payung hukumnya dilengkapi pedoman serta petunjuk teknis memadai sehingga tidak ada keraguan bagi aparat pelaksana menjalankannya.

Informasi di atas menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng mengacu berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang menempatkan mediasi sebagai salah satu tugas pokok dan fungsi (tupoksi) khususnya pada rumusan fungsi pada Kedeputian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yaitu melaksanakan alternatif penyelesaian masalah, konflik dan konflik pertanahan, melalui bentuk mediasi, dan fasilitas lainnya.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng dalam teknis pelaksanaan mediasi berpedoman pada Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, menjelaskan mekanisme pelaksanaan mediasi sebagai berikut:

1. Tahap Pra Mediasi

Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng pada tahap pra mediasi melakukan:

- a. Menjalin hubungan dengan para pihak yang bersengketa
 - 1) Menjelaskan peran mediator
 - 2) Memberikan wawasan kepada para pihak tentang prosedur dan tata cara mediasi
- b. Memilih strategi untuk proses mediasi
 - 1) Mediator menjelaskan kekuatan dan kelemahan para pihak
 - 2) Mediator membantu para pihak dalam menganalisa sebagai saran dalam pengelolaan sengketa
- c. Mengumpulkan dan menganalisa informasi latar belakang masalah

Mengumpulkan data dan menganalisa sengketa untuk dapat mengidentifikasi pihak-pihak yang terlibat sengketa, menentukan pokok masalah dan kepentingan para pihak.

- d. Menyusun rencana mediasi, meliputi:
 - 1) Siapa saja yang terkait dalam perundingan
 - 2) Dimana sebaiknya perundingan diselenggarakan
 - 3) Bagaimana pengaturan tempat duduk pesertanya
 - 4) Prosedur apa yang digunakan
 - 5) Masalah, kepentingan dan kemungkinan penyelesaian yang bagaimana yang diinginkan oleh para pihak
 - 6) Bagaimana aturan perundingan yang ditetapkan
 - 7) Apa rencana umum untuk perundingan pertama
 - 8) Bagaimana cara mengarahkan atau memberikan wawasan kepada para pihak tentang proses mediasi
 - 9) Apabila menghadapi jalan buntu bagaimana cara mengatasinya.
- e. Membangun kepercayaan dan kerjasama diantara para pihak.
Membangkitkan rasa percaya diri para pihak dalam mempersiapkan proses mediasi.

Berdasarkan uraian di atas, menunjukkan bahwa pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng pada tahap pra mediasi ini mendapatkan pengaduan dari masyarakat mengenai adanya suatu sengketa yang terjadi. Pengaduan yang masuk atau diterima melalui loket pengaduan dapat berupa pengaduan langsung maupun tertulis dilakukan registrasi, selanjutnya diserahkan kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng untuk mendisposisi dan mempelajari kelengkapan administrasi atas pengaduan tersebut.

Menurut seorang staf Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, Harjanta Purwa Sasmita (wawancara tanggal 10 Januari 2019) bahwa:

Pada tahap pra mediasi, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng menerima pengaduan dari masyarakat yang kemudian pengaduan tersebut dianalisa oleh pihak BPN mengenai kemungkinan masalah yang diajukan tersebut dapat diselesaikan dengan mediasi atau tidak. Jika sengketa tersebut diduga dapat diselesaikan secara mediasi, maka pihak BPN membentuk suatu tim penanganan sengketa. Dalam hal ini tidak selalu dilakukan dan hanya jika keadaan memungkinkan, dimana pejabat struktural di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng yang dapat menyelenggarakan prosedur mediasi itu.

Informasi di atas menunjukkan bahwa pejabat struktural yang ditunjuk tersebut, menyiapkan bahan dan prosedur untuk melaksanakan proses mediasi sesuai dengan keadaan sengketa sehingga mediator dalam melaksanakan tugasnya dapat menguasai substansi masalah, meluruskan persoalan, memberikan saran dan mengingatkan para pihak yang bersengketa jika kesepakatan yang dikehendaki para pihak berindikasi melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pihak mediator dalam hal ini harus bersifat netral dan kooperatif terhadap kedua belah pihak.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng membuka ruang pengaduan bagi masyarakat untuk menyampaikan aduannya terkait adanya permasalahan tanah yang dihadapi. Pengaduan dari masyarakat dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu: pengaduan lisan dan pengaduan tertulis. Pengaduan secara lisan yaitu pihak pengadu secara

langsung mengungkapkan secara lisan kepada petugas tentang permasalahan yang dihadapi dan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng mencatat semua permasalahan yang diajukan pihak-pihak untuk diupayakan tindak lanjutnya. Kemudian dengan pengaduan tertulis atau bentuk surat tersebut menjadi bentuk pengaduan yang disampaikan secara tertulis melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng untuk dilakukan pemeriksaan materi pengaduan. Setelah ada pengaduan dari masyarakat, baik secara lisan maupun tertulis, maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng melakukan analisis atau kajian tentang permasalahan yang diajukan tersebut.

Pada pra mediasi dalam penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, dilakukan melalui: tahap persiapan pertemuan para pihak, dan tahap pengundangan para pihak. Setiap permasalahan yang masuk semuanya harus dengan prosedur yang sudah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng. Dengan adanya prosedur tersebut, diharapkan semua sengketa yang masuk di bagian sengketa konflik dan perkara pertanahan dapat terselesaikan dengan baik dan dapat memuaskan semua pihak yang bersengketa. Setelah semua berkas yang dimasukkan sudah benar, pihak BPN mengundang para pihak untuk menawarkan proses mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng dalam penyelesaian sengketa.

Undangan disampaikan kepada para pihak yang berkepentingan, instansi terkait yang apabila dipandang perlu untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud dan diminta untuk membawa serta data/informasi yang diperlukan untuk membentuk tim penanganan sengketa. Setelah dibentuk tim penanganan sengketa, maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng membuat undangan yang akan disampaikan kepada para pihak yang terkait dengan sengketa, dan merencanakan pertemuan pihak-pihak tersebut dengan mediator pada waktu dan tempat tertentu. Dalam pelaksanaan proses mediasi, posisi tempat duduk antara para pihak dengan mediator telah dibentuk sedemikian rupa sehingga membentuk lingkaran atau "*U Seat*". Hal ini bertujuan untuk memberikan suasana hangat dan kekeluargaan bagi para pihak sehingga proses mediasi para pihak merasa dihargai, dan bersikap terbuka dalam mengemukakan dan menyelesaikan sengketa yang ada.

Adapun jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah pada tahap pra mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 2. Jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah pada tahap pra mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

No.	Kategori Jawaban	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
1.	Efektif	10	40
2.	Kurang efektif	13	52
3.	Tidak efektif	2	8
Jumlah		25	100

Sumber: Data primer setelah diolah tahun 2019

Tabel di atas menunjukkan bahwa jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah pada tahap pra mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

ditanggapi bervariasi, yaitu: 10 orang responden (40%) menyatakan efektif, kemudian 13 orang responden (52%) menyatakan kurang efektif. Sedangkan 2 orang responden (8%) menyatakan tidak efektif. Hal ini berarti penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng pada tahap pra mediasi terlaksana kurang efektif. Oleh karena itu, efektivitas penyelesaian sengketa tanah pada tahap pra mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng tersebut masih perlu diefektifkan lagi agar penegakan hukum dapat diwujudkan di masa akan datang.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan penyelesaian sengketa tanah pada tahap pra mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng terlaksana kurang efektif, termasuk kegiatan persiapan pertemuan para pihak dan juga kegiatan pengundangan para pihak. Oleh karena itu, kedua kegiatan tersebut perlu diberdayakan secara maksimal agar penyelesaian sengketa tanah pada tahap pra mediasi dapat diefektifkan di masa akan datang.

2. Tahap Mediasi

Tahap mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, yang meliputi: kegiatan mediasi, menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah, identifikasi kepentingan, generalisasi opsi-opsi oleh para pihak, penentuan opsi yang dipilih, negosiasi akhir, dan formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa.

a. Kegiatan mediasi

Pada tahap mediasi ini, di mana para pihak dipertemukan dalam suatu waktu dan tempat tertentu yang telah disepakati, dan mediator menjalankan fungsinya sebagai mediator yang memfasilitasi para pihak untuk bernegosiasi menyelesaikan sengketa di antara mereka. Dalam tahap ini, mediator berfungsi:

- 1) Mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak).
- 2) Mencairkan suasana antara kedua belah pihak yang bersengketa agar suasana menjadi akrab dan tidak kaku.
- 3) Penjelasan peran mediator:
 - a) Sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (berkedudukan netral).
 - b) Kehendak para pihak tidak dibatasi.
 - c) Kedudukan para pihak dan kedudukan mediator harus netral.
 - d) Kunci dari sesi ini adalah penegasan mengenai kesediaan para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator.
 - e) Dalam hal tertentu berdasarkan kewenangannya (authoritas mediator autoritatif) 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. Hal ini perlu dipaharni oleh para pihak agar tidak menimbulkan dugaan apriori.
- 4) Klarifikasi para pihak
 - a) Para pihak mengetahui kedudukannya.
 - b) Dikondisikan tidak ada rasa apriori pada salah satu pihak atau kedua belah pihak dengan objektivitas penyelesaian sengketa, kedudukan, hak, dan kewajiban sama.
 - c) Masing-masing berhak memberikan dan memperoleh informasi/data yang

- disampaikan lawan.
- d) Para pihak dapat membantah atau meminta klarifikasi dari lawan dan wajib menghormati pihak lainnya.
 - e) Pengaturan pelaksanaan mediasi.
 - f) Permulaan mediasi telah disampaikan aturan-aturan mediasi yang harus dipatuhi semua pihak yang terlibat dalam mediasi.
 - g) Aturan tersebut inisiatif dari mediator atau disusun baru kemudian kesepakatan para pihak, penyimpangan tersebut dapat dilakukan dengan persetujuan para pihak.
 - h) Aturan-aturan tersebut antara lain untuk menentukan: apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan mediator, aturan tata tertib diskusi dan negosiasi, pemberian waktu untuk berpikir. Perumusan aturan tersebut mengundang perdebatan yang panjang, namun mediator yang sudah terbiasa melakukan tugasnya tidak sulit mengatasinya.

Adapun jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah pada kegiatan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 3. Jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah pada kegiatan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

No.	Kategori Jawaban	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
1.	Efektif	11	44
2.	Kurang efektif	12	48
3.	Tidak efektif	2	8
	Jumlah	25	100

Sumber: Data primer setelah diolah tahun 2019

Tabel di atas menunjukkan bahwa jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah pada kegiatan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng ditanggapi bervariasi, yaitu: 11 orang responden (44%) menyatakan efektif, kemudian 12 orang responden (48%) menyatakan kurang efektif. Sedangkan 2 orang responden (8%) yang menyatakan tidak efektif. Hal ini berarti penyelesaian sengketa tanah pada kegiatan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng terlaksana kurang efektif. Oleh karena itu, efektivitas penyelesaian sengketa tanah pada kegiatan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng masih perlu diefektifkan lagi agar penegakan hukum dalam penyelesaian sengketa tanah pada kegiatan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng dapat diwujudkan di masa akan datang.

b. Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah

Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya agar proses negosiasi selalu terfokus pada persoalan (isu) tersebut. Di sini dapat terjadi kesalahpahaman baik mengenai permasalahannya, pengertian yang terkait dengan sengketa atau hal yang terkait dengan pengertian status tanah negara dan hak individual. Perlu upaya kesepakatan untuk menyamakan pemahaman mengenai berbagai hal. Mediator harus memberi koreksi jika pengertian-pengertian persoalan yang disepakati yang tidak

sesuai peraturan perundang-undangan agar tidak terjadi kesesatan.

Selanjutnya kegiatan menetapkan agenda musyawarah. Setelah persoalan yang dapat menimbulkan misi interpretasi diatasi, kemudian ditentukan agenda yang perlu dibahas. Agenda musyawarah dimaksud agar proses musyawarah, diskusi, negosiasi dapat terarah dan tidak keluar dari fokus persoalan, mediator harus menjaga momen pembicaraan sehingga tidak terpancing atau terbawa atau larut oleh pembicaraan para pihak. Mediator menyusun acara/agenda diskusi yang mencakup substansi permasalahan, alokasi waktu, jadwal pertemuan berikutnya yang perlu memperoleh persetujuan para pihak.

Adapun jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 4. Jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

No.	Kategori Jawaban	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
1.	Efektif	10	40
2.	Kurang efektif	14	56
3.	Tidak efektif	1	4
	Jumlah	25	100

Sumber: Data primer setelah diolah tahun 2019

Tabel 4 di atas menunjukkan bahwa jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng ditanggapi bervariasi, yaitu: 10 orang responden (40%) menyatakan efektif, kemudian 14 orang responden (56%) menyatakan kurang efektif. Sedangkan 1 orang responden (4%) menyatakan tidak efektif. Hal ini berarti penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng terlaksana kurang efektif. Oleh karena itu, efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng masih perlu diefektifkan lagi agar penegakan hukum dapat diwujudkan di masa akan datang.

c. Identifikasi kepentingan

Identifikasi ini dilakukan untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta apakah ada relevansi sebagai bahan untuk dinegosiasi. Pokok masalah harus fokus dalam proses mediasi selanjutnya. Jika terdapat penyimpangan, maka mediator harus mengingatkan untuk kembali pada fokus permasalahan para pihak. Kepentingan yang menjadi fokus mediasi menentukan kesepakatan penyelesaiannya. Kepentingan di sini tidak harus dilihat dari aspek hukum saja, dapat dilihat dari aspek lain sepanjang memungkinkan dilakukan negosiasi dan hasilnya tidak melanggar hukum.

Adapun jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan identifikasi kepentingan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 5. Jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan identifikasi kepentingan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

No.	Kategori Jawaban	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
1.	Efektif	10	40
2.	Kurang efektif	13	52
3.	Tidak efektif	2	8
Jumlah		25	100

Sumber: Data primer setelah diolah tahun 2019

Pada tabel di atas menunjukkan bahwa jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan identifikasi kepentingan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng ditanggapi bervariasi, yaitu: 10 orang responden (40%) menyatakan efektif, kemudian 13 orang (52%) menyatakan kurang efektif. Sedangkan 2 orang (8%) menyatakan tidak efektif. Hal ini berarti penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan identifikasi kepentingan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng terlaksana kurang efektif. Oleh karena itu, efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan identifikasi kepentingan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng masih perlu diefektifkan agar penegakan hukum dapat diwujudkan di masa akan datang.

d. 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.

Pada tahap ini dilakukan pengumpulan opsi-opsi sebagai alternatif yang diminta, kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut sehingga terdapat hubungan antara alternatif dengan permasalahannya. Generalisasi opsi yang tidak membedakan dari siapa opsi itu muncul dan berfokus terhadap upaya pembahasan opsi yang mungkin akan jadi solusi, maka proses mediasi akan lebih mudah. Sebagaimana diketahui bahwa opsi adalah sejumlah usulan yang akan dijadikan sebagai alternatif penyelesaian sengketa dalam suatu proses mediasi.

Para pihak dapat mengajukan opsi-opsi penyelesaian yang diinginkan. Mediasi *authoritative mediator* juga dapat menyampaikan opsi atau alternatif yang lain. Sebagai contoh generalisasi opsi yang dipilih misalnya: batas tanah tetap dibiarkan, tanah tetap dikuasai secara nyata, pihak yang seharusnya berhak meminta ganti rugi. Tawar menawar opsi dapat berlangsung alot dan tertutup dan bahkan besar kemungkinan dapat *deadlock*.

Cara tawar menawar terhadap opsi-opsi yang telah ditetapkan dapat menimbulkan kondisi yang tidak diinginkan. Mediator harus mengingatkan maksud dan tujuan serta fokus permasalahan yang dihadapi. Dalam hal mediator melihat adanya kepentingan yang tersembunyi maka dapat dilakukan kaukus atau sesi pribadi. Sesi pribadi dengan salah satu pihak harus sepengetahuan dan persetujuan pihak lawan. Pihak lawan harus diberikan kesempatan menggunakan sesi pribadi yang sama. Proses ini sering kali harus dilakukan secara berulang-ulang dalam waktu yang berbeda. Hasil dari tahap ini adalah serangkaian daftar opsi yang dapat dijadikan alternatif penyelesaian sengketa yang bersangkutan.

Adapun jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan generalisasi opsi-opsi para pihak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 6 Jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan generalisasi opsi-opsi para pihak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

No.	Kategori Jawaban	Frekuensi	Persentase
1.	Efektif	9	36
2.	Kurang efektif	14	56
3.	Tidak efektif	2	8
Jumlah		25	100

Sumber: Data primer setelah diolah tahun 2019

Tabel di atas menunjukkan bahwa jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan generalisasi opsi-opsi para pihak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng ditanggapi bervariasi, yaitu: 9 orang (36%) menyatakan efektif, kemudian 14 orang (56%) menyatakan kurang efektif. Sedangkan 2 orang responden (8%) menyatakan tidak efektif. Hal ini berarti penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan generalisasi opsi-opsi para pihak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng terlaksana kurang efektif. Oleh karena itu, efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan generalisasi opsi-opsi para pihak di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng masih perlu diefektifkan lagi agar penegakan hukum dapat diwujudkan di masa akan datang.

e. 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 di antara opsi-opsi tersebut, serta menghitung untung rugi bagi masing-masing pihak.

Para pihak dapat mengkonsultasikan pada pihak lain misalnya pengacara dan para ahli mengenai opsi-opsi tersebut. Mediator harus mampu mempengaruhi para pihak untuk tidak menggunakan kesempatan guna menekan pihak lawan. Dalam hal ini diperlukan perhitungan dengan pertimbangan logis, rasional dan objektif untuk merealisasikan kesempatan terhadap opsi yang dipilih tersebut. Disinilah kemampuan mediator diuji. Hasil dari kegiatan ini berupa penentu opsi mana yang

diterima kedua belah pihak, namun belum final dan harus dibicarakan lebih lanjut.

Pada tahap ini masing-masing pihak telah mengemukakan keinginan-keinginan mereka dan menawarkan keinginan dari pihak yang satu kepada pihak lain, membuat beberapa opsi penyelesaian masalah berdasarkan keinginan kedua belah pihak. Mediator dalam hal ini harus bersikap netral dan tidak memihak, dan menekankan kepada para pihak bahwa mediasi ini bertujuan menyelesaikan sengketa dengan cepat dan dengan tujuan *win-win-solution*.

Adapun jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan penentuan opsi yang dipilih di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 7. Jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan penentuan opsi yang dipilih di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

No.	Kategori Jawaban	Frekuensi	Persentase
1.	Efektif	9	36
2.	Kurang efektif	13	52
3.	Tidak efektif	3	12
	Jumlah	25	100

Sumber: Data primer setelah diolah tahun 2019

Tabel di atas menunjukkan bahwa jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan penentuan opsi yang dipilih di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng ditanggapi bervariasi, yaitu: 9 orang (36%) menyatakan efektif, kemudian 13 orang responden (52%) menyatakan kurang efektif. Sedangkan 3 orang responden (12%) menyatakan tidak efektif. Hal ini berarti penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan penentuan opsi yang dipilih di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng terlaksana kurang efektif. Oleh karena itu, efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan penentuan opsi yang dipilih di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng masih perlu diefektifkan lagi agar penegakan hukum dapat diwujudkan di masa akan datang.

f. **Negosiasi akhir**

Para pihak melakukan negosiasi final yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa dimaksud. Hasil dari tahap ini adalah keputusan penyelesaian sengketa. Kesempatan tersebut pada pokoknya berisi opsi yang diterima, serta hak dan kewajiban para pihak. Selanjutnya dilakukan klarifikasi ini diperlukan agar para pihak tidak ragu-ragu lagi akan pilihannya untuk menyelesaikan sengketa tersebut dan sukarela melaksanakannya. Tahap ini merupakan tahap akhir dalam menegaskan keinginan dari masing-masing pihak, mediator yang memastikan bahwa para pihak benar-benar menginginkan apa yang disepakati untuk menyelesaikan sengketa tanah, sehingga para pihak dapat melaksanakannya dengan sukarela.

Adapun jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan negosiasi akhir di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 8. Jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan negosiasi akhir di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

No.	Kategori Jawaban	Frekuensi	Persentase
1.	Efektif	9	36
2.	Kurang efektif	14	56
3.	Tidak efektif	2	8
Jumlah		25	100

Sumber: Data primer setelah diolah tahun 2019

Tabel di atas menunjukkan bahwa jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan negosiasi akhir di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng ditanggapi bervariasi, yaitu: 9 orang (36%) menyatakan efektif, kemudian 14 orang responden (56%) menyatakan kurang efektif. Sedangkan 2 orang responden (8%) menyatakan tidak efektif. Hal ini berarti penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan negosiasi akhir di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng terlaksana kurang efektif. Oleh karena itu, efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan negosiasi akhir di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng masih perlu diefektifkan lagi agar penegakan hukum dapat diwujudkan di masa akan datang.

g. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa

Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau perjanjian. Dengan kesepakatan tersebut secara substansial mediasi telah selesai. Setiap kegiatan mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi sebagai bahan laporan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindaklanjuti sesuai peraturan yang berlaku. Agar mempunyai kekuatan mengikat, berita acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

Adapun jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan formalisasi kesepakatan dalam penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 9. Jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

No.	Kategori Jawaban	Frekuensi	Persentase
1.	Efektif	10	40
2.	Kurang efektif	13	52
3.	Tidak efektif	2	8
Jumlah		25	100

Sumber: Data primer setelah diolah tahun 2019

Pada Tabel di atas menunjukkan bahwa jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng ditanggapi bervariasi, yaitu: 10

orang responden (40%) menyatakan efektif, kemudian 13 orang responden (52%) menyatakan kurang efektif. Sedangkan 2 orang responden (8%) menyatakan tidak efektif. Hal ini berarti penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng terlaksana kurang efektif. Oleh karena itu, efektivitas penyelesaian sengketa tanah untuk kegiatan formalisasi kesepakatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng masih perlu diefektifkan lagi agar penegakan hukum dapat diwujudkan di masa akan datang.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa tanah pada tahap mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng terlaksana kurang efektif, termasuk: kegiatan mediasi, kegiatan penetapan agenda musyawarah, kegiatan identifikasi kepentingan, kegiatan generalisasi opsi para pihak, kegiatan penentuan opsi yang dipilih, kegiatan negosiasi akhir, dan kegiatan formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa. Karena itu, ketujuh tahapan mediasi tersebut perlu diberdayakan secara maksimal agar penyelesaian sengketa tanah pada tahapan mediasi dapat diefektifkan di masa akan datang.

3. Tahap Pasca Mediasi

Perjanjian penyelesaian sengketa yang telah ditandatangani oleh para pihak dan mediator tersebut, kemudian dijadikan dasar untuk melakukan legatisasi aset ataupun pelayanan pertanahan lainnya oleh pihak yang bersangkutan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng sehingga para pihak yang berhak atas bidang tanah yang disengketakan akan memperoleh haknya dan kepemilikan pihak tersebut didukung dengan dibuatnya sertifikat. Proses legalisasi aset ataupun pelayanan pertanahan lainnya dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan, yang kemudian ditindaklanjuti oleh pihak pelayanan pertanahan yang dilakukan seperti biasa.

Berdasarkan petunjuk teknis nomor 5/JUKNIS/D.V/2007 tidak diatur mengenai pendaftaran perjanjian mediasi ke Pengadilan Negeri setempat sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pada mediasi sengketa tanah yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, di mana setiap kesepakatan dituangkan dalam Perjanjian Penyelesaian Sengketa melalui perdamaian, akan segera ditindaklanjuti oleh para pihak dengan mengajukan permohonan pelayanan pertanahan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng. Dengan demikian para pihak yang bersengketa menyelesaikan sengketa tanah diantara mereka di luar pengadilan dan sama sekali tidak berhubungan dengan Pengadilan, dan tetap akan memperoleh apa yang menjadi hak masing-masing pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Dengan legalisasi aset para pihak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, maka para pihak akan memiliki sertifikat atas aset mereka, dan mempunyai alat bukti kuat yang dapat dipertahankan terhadap pihak lain selama tidak dapat dibuktikan.

Adapun jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah pada tahap pasca mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng, dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 10. Jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah pada tahap pasca mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng

No.	Kategori Jawaban	Frekuensi (orang)	Persentase (%)
1.	Efektif	11	44
2.	Kurang efektif	13	52
3.	Tidak efektif	1	4
Jumlah		25	100

Sumber: Data primer setelah diolah tahun 2019

Tabel di atas menunjukkan bahwa jawaban responden tentang efektivitas penyelesaian sengketa tanah pada tahap pasca mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng ditanggapi bervariasi, yaitu: 11 orang responden (44%) menyatakan efektif, kemudian 13 orang responden (52%) menyatakan kurang efektif. Sedangkan 1 orang responden (4%) yang menyatakan tidak efektif. Hal ini berarti penyelesaian sengketa tanah pada tahap pasca mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng terlaksana kurang efektif. Oleh karena itu, efektivitas penyelesaian sengketa tanah pada tahap pasca mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng tersebut masih perlu diefektifkan lagi agar penegakan hukum dapat diwujudkan di masa akan datang.

Sehubungan dengan upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng terlaksana kurang efektif, termasuk: tahap pra mediasi (kegiatan persiapan pertemuan para pihak, dan kegiatan pengundangan para pihak), tahap mediasi (kegiatan mediasi, kegiatan penetapan agenda musyawarah, kegiatan identifikasi kepentingan, kegiatan generalisasi opsi para pihak, kegiatan penentuan opsi yang dipilih, kegiatan negosiasi akhir, dan kegiatan formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa); dan tahap pasca mediasi (penerbitan dan penandatanganan sertifikat tanah para pihak). Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng menganggap proses penyelesaian sengketa masih terkesan lambat, misalkan ketika ada solusi yang sebenarnya bisa cepat diputuskan tentang siapa yang salah maupun benar, namun kadang masih saja ada pihak yang berbelit-belit. Selanjutnya saat berlangsungnya mediasi, maka mediator hanya memberikan nasihat dan menghimbau kepada masing-masing pihak bersengketa untuk kembali menelaah atas dasar kebaikan bersama. Dengan demikian, diharapkan kepada pihak yang benar-benar kalah untuk lebih melapangkan hatinya agar mengakui kesalahan dan pihak lain mau mencapai kata sepakat berdasarkan pada kebaikan bersama demi tercapainya solusi yang baik guna mewujudkan penegakan hukum yang dapat memberikan rasa keadilan bagi masyarakat di Kabupaten Bantaeng di masa akan datang.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng terlaksana kurang efektif, termasuk: (a) Tahap pra mediasi termasuk kegiatan persiapan pertemuan para pihak dan kegiatan pengundangan para pihak; (b) Tahap mediasi meliputi: kegiatan mediasi, kegiatan penetapan agenda musyawarah, kegiatan identifikasi kepentingan, kegiatan generalisasi opsi para pihak, kegiatan penentuan

opsi yang dipilih, kegiatan negosiasi akhir, dan kegiatan formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa.; dan (c) tahap pasca mediasi termasuk penerbitan dan penandatanganan sertifikat tanah para pihak

SARAN

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas, maka penulis mengajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng masih perlu diefektifkan yakni: tahap pra mediasi (kegiatan persiapan pertemuan para pihak dan kegiatan pengundangan para pihak), tahap mediasi (kegiatan mediasi, kegiatan penetapan agenda musyawarah, kegiatan identifikasi kepentingan, kegiatan generalisasi opsi para pihak, kegiatan penentuan opsi yang dipilih, kegiatan negosiasi akhir, dan kegiatan formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa), dan tahap pasca mediasi termasuk penerbitan dan penandatanganan sertifikat tanah para pihak.
2. Berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng agar lebih memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhinya termasuk substansi hukum yakni peraturan perundang-undangan ditinjau kembali, struktur hukum dalam hal ini penegak hukum agar dimaksimalkan kinerjanya, budaya hukum juga lebih ditingkatkan, serta sarana dan prasarana atau fasilitas harus tersedia memadai dan lebih dioptimalkan, dukungan dan kesadaran masyarakat agar ditingkatkan sehingga penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng dapat terlaksana secara efektif sehingga penegakan hukum yang berkeadilan bagi masyarakat dapat diwujudkan di masa akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

- Aminah, A. (2014). Implikasi Konsep Utilitarianisme Dalam Pengelolaan Sumberdaya Hutan Terhadap Masyarakat Adat. *Masalah-Masalah Hukum*, 43(2), 172-178.
- Chandraesmi, H. (2017). Kajian Mengenai Gugatan Melawan Hukum Terhadap Sengketa Wanprestasi. *Jurnal Privat Law*, 5(1), 54-61.
- Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta: Research Law Journal*, 12(2), 165-172.
- Hadisiswati, I. (2014). Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2(1), 118-146.
- Hajati, S., Sekarmadji, A., & Winarsih, S. (2014). Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Efisiensi Dan Berkepastian Hukum. *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(1), 36-48.
- Hipan, N., Nur, N. M., & Djanggih, H. (2018). Problematika Penyelesaian Sengketa Tanah Di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai. *Law Reform*, 14(2), 205-219.
- Imron, A. (2015). Penyelesaian Konflik Agraria Berbasis Metode Antinomi Nilai dalam Penegakan Hukum. *Jurnal Yudisial*, 8(2), 229-249.

- Ismail, N. (2012). Arah politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 1(1), 33-51.
- Kasenda, D. G. (2017). Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *MORALITY: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 122-141.
- Kurniati, N. (2016). " Mediasi-Arbitrase" Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah. *Sosiohumaniora*, 18(3), 197-207.
- Pujiriyani, D. W. (2014). Pengadaan tanah dan problem permukiman kembali: skema pemberdayaan untuk perlindungan masyarakat terdampak. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, (40), 633-648.
- Rahman, S., & Passamai, S. (2017). Regional Government Functions In Land Procurement For Development For Public Interest. *ADRI International Journal Of Law and Social Science*, 1(1), 10-17.
- Santoso, U. (2012). Kewenangan Pemerintah Daerah Terhadap Hak Penguasaan Atas Tanah. *Jurnal Dinamika Hukum*, 12(1), 186-196.
- Santoso, U. (2014). Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik. *Perspektif*, 19(2), 71-80.
- Yunus, A., & Muddin, A. A. (2019). Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Yang Telah Bersertifikat Berdasarkan Hukum Adat Malind-Anim. *Kertha Patrika*, 41(3), 206-221.