

Penggunaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Gusuran Di Kantor Pertanahan Kota Serang

Santy Fitnawati WN ^{1*}, Asep Dharmawan ², Rahmawati ³, Wahyu Rivaldi ⁴

Jurusan Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Primagraha.¹⁻⁴

Email : santyfitnawatiwn.notaris@gmail.com , dharmawanalkaff@gmail.com , rwati1080@gmail.com , wahyurivaldi2444@gmail.com

Alamat : Komplek Griya Gemilang Sakti, Jl. Trip Jamaksari No.mor 1A Blok A1, Kaligandu, Kec. Serang, Kota Serang, Banten 42111

Korespondensi : santyfitnawatiwn.notaris@gmail.com

Abstract . Land has a very important role in showing the independence and sovereignty of its owner, so that land disputes arise. But not all problems need to be resolved in court or trial. Currently there is a method of Alternative Dispute Resolution or ADR (alternative dispute resolution) which is a type of non-litigation dispute resolution which has recently become increasingly popular because it is implemented through mediation, where there is no bias from the mediator. The formulation of the problem in this research is that there are two main questions asked, first, the role of the land office in resolving land disputes through agreements and second, the Land Office making agreements in land disputes. The results of this research show that a mediator's responsibilities during mediation include facilitating discussions, enforcing the law, getting all parties to discuss problems and concerns honestly, helping each other remind each other that disputes are not battles that must be won but resolved, listening attentively, taking notes, and ask questions, and help all parties reach consensus or common ground. The procedure for resolving land disputes through mediation is by the disputing parties submitting a complaint to the Land Office, followed by a review, final negotiations and an agreement process. If all parties reach an agreement, the agreement is made in writing, whereas if an agreement is not reached, the parties have the option to take the case to court.

Keywords: Use of mediation, land disputes, land office.

Abstrak . Tanah mempunyai peranan sangat penting yang dapat menunjukkan kemandirian dan kedaulatan pemilikinya, sehingga timbullah sengketa pertanahan. Tapi tidak semua persoalan perlu diselesaikan di pengadilan atau persidangan. Saat ini ada cara Penyelesaian Sengketa Alternatif atau ADR (*alternative dispute resolution*) merupakan salah satu jenis penyelesaian sengketa non-litigasi yang akhir-akhir ini semakin populer karena penerapannya dengan cara mediasi, dimana tidak ada keberpihakan mediator. Rumusan masalah pada penelitian ini yaitu ada dua pertanyaan utama yang diajukan kesatu, peran kantor pertanahan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui kesepakatan dan yang kedua, Kantor Pertanahan melakukan kesepakatan dalam sengketa pertanahan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tanggung jawab seorang mediator selama mediasi mencakup memfasilitasi pembicaraan, menegakkan hukum, membuat semua pihak agar membahas permasalahan serta kekhawatiran dengan jujur, saling membantu mengingatkan bahwa perselisihan bukanlah pertarungan yang harus dimenangkan melainkan diselesaikan, mendengarkan dengan penuh perhatian, membuat catatan, dan mengajukan pertanyaan, dan membantu semua pihak mencapai konsensus atau titik temu. Tata cara penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi adalah dengan cara para pihak yang bersengketa mengajukan pengaduan kepada Kantor Pertanahan, dilanjutkan dengan peninjauan kembali, negosiasi akhir, dan proses kesepakatan. Apabila semua pihak mencapai kata sepakat maka perjanjian dilakukan secara tertulis, sedangkan jika dalam hal tidak tercapai kesepakatan, para pihak mempunyai pilihan untuk membawa perkara tersebut ke pengadilan.

Kata kunci : Penggunaan, mediasi, sengketa tanah, kantor pertanahan.

PENDAHULUAN

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal ini disebabkan karena hampir seluruh elemen kehidupan, khususnya masyarakat Indonesia tidak dapat dipisahkan dari tanah yang sangat penting bagi segala bentuk kehidupan serta penghidupan karena tanah tidak dapat dilihat hanya dari segi ekonomi saja. Kebutuhan tempat

Received: Desember 29, 2023; Accepted: Januari 08, 2023; Published: April 30, 2024

* Santy Fitnawati WN , santyfitnawatiwn.notaris@gmail.com

tinggal layak huni yang merupakan hak warga negara mengalami tantangan dengan problematika pertanahan masa kini¹.

Hak atas tanah merupakan hak dasar yang sangat penting sebagai simbol keberadaan, otonomi, dan nilai seseorang. Namun demikian, meskipun hak atas tanah bukannya tidak dapat diganggu gugat karena adanya pembatasan yang dilakukan oleh negara, masyarakat, dan pihak lain, namun negara tetap wajib menjamin kepastian hukum mengenai hak tersebut.²

Padatnya penduduk dengan jumlah tanah yang terbatas menyebabkan munculnya strata sosial ekonomi yang tumbuh dalam masyarakat.³ Permasalahan pertanahan merupakan permasalahan yang terus menerus muncul seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk, kemajuan pembangunan, dan perluasan akses kepada lebih banyak pihak yang menggunakan tanah sebagai modal dasar karena berbagai alasan.⁴ Tanah mempunyai peranan penting yang dapat menunjukkan kemandirian dan kedaulatan pemiliknya, sehingga timbullah sengketa pertanahan. Tanah juga berfungsi sebagai modal yang diperlukan untuk memberikan kesejahteraan bagi masyarakat dan berperan dalam menjaga keutuhan negara.⁵

Secara umum terdapat 2 (dua) proses yang dapat digunakan untuk menangani alternatif penyelesaian konflik atau sengketa. tata cara penyelesaian konflik melalui litigasi di pengadilan, yang dilanjutkan dengan pembentukan proses penyelesaian sengketa yang kooperatif (di luar pengadilan). Kesepakatan yang bersifat adversal yang dicapai melalui proses litigasi sering kali lambat untuk diselesaikan, tidak mampu merangkul kepentingan bersama, dan rentan terhadap permasalahan baru. Sebaliknya, prosedur di luar pengadilan dapat menghasilkan kesepakatan yang bersifat “*win-win solution*”, dapat mencegah permasalahan administratif dan prosedural dalam proses penyelesaian, memungkinkan penyelesaian yang komprehensif secara bersama-sama dan tetap menjaga itikad baik.⁶

Tidak semua persoalan perlu diselesaikan di pengadilan atau persidangan. Saat ini ada cara Penyelesaian Sengketa Alternatif atau ADR (*alternative dispute resolution*) merupakan salah satu jenis penyelesaian sengketa non-litigasi yang akhir-akhir ini semakin populer karena penerapannya dengan cara mediasi, dimana tidak ada keberpihakan mediator. Tujuan dari adanya ADR tersebut tidak terlepas dari pada tujuan hukum itu sendiri, yakni memberi keadilan,

¹ Mutiara Resky Hidayati, Rahayu Subekti dan Purwono Sungkowo Raharjo. Implementation of National Housing in the Perspective of Land Consolidation Policy. (2023). *Primagraha Law Review*, 1(2), 84-94. <https://doi.org/10.59605/plrev.v1i2.561>

² Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2010, hal 2

³ Hilda Natasya, Y., Subekti, R., & Sungkowo Raharjo, P. (2023). Penerapan Konsep Konsolidasi Tanah pada Permukiman Kumuh Kawasan Semanggi Kota Surakarta Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019. *PLEDOI (Jurnal Hukum Dan Keadilan)*, 2(2), 180–191. <https://doi.org/10.56721/pledoid.v2i2.240>

⁴ Pahlefi, *Analisis Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Agraria*, “Majalah Hukum Forum Akademika, Vol.25, (Maret 2014), hal.137

⁵Abdurrahman, *Kedudukan Hukum adat dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Jakarta: Akademik Persindo, 1992, hal 7

⁶ Felix MT. Sitorus, *Lingkup Agraria dalam Menuju Keadilan Agraria*, Bandung:Yayasan Akatiga:2002. hal. 11

kepastian dan kemanfaatan bagi para pencari keadilan⁷ Kesimpulan pengaturan mengenai arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999.

TINJAUAN PUSTAKA

1. Sengketa

Sengketa adalah suatu kondisi yang dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang selanjutnya pihak tersebut menyampaikan ketidak puasan ini terhadap pihak kedua. Apabila kondisi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.⁸

Sengketa adalah permasalahan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lain yang ada dalam perjanjian karena adanya perbuatan melanggar janji atau wanpretasi. Hal yang sama juga disampaikan Takdir Rahmadi, yang mengartikan bahwa konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja.⁹

Dalam menyelesaikan sengketa, yang dikerjakan melalui pengadilan disebut dengan litigasi. Yang dimana litigasi tersebut merupakan suatu upaya untuk menyelesaikan bermacam-macam perkara hukum melalui jalur pengadilan. Jadi kedua belah pihak yang bersengketa harus mengikuti persidangan yang dihadiri oleh jaksa, hakim, notulen, serta panitera. Maka seorang hakim memiliki hak dan kewenangan untuk mengatur dan memutus perkara yang terjadi. Karena prosedur dalam pengadilan memiliki sifat formal serta memiliki teknik untuk memutus suatu perkara dengan menghasilkan suatu kesepakatan yang tepat dan kedua belah pihak saling menerima keputusan yang telah ditentukan oleh hakim.¹⁰

2. Mediasi

Kata “mediasi” dalam bahasa Inggris mengacu pada proses penyelesaian sengketa melalui penggunaan pihak ketiga sebagai penengah atau mediator. Menurut Christopher W.

⁷ Romdoni, M., Fatma, M., Nurdiansyah, R., Suyanto, S., & Fahmi Lubis, A. (2023). A critique and solution of justice, certainty, and usefulness in law enforcement in Indonesia. *Journal of Law Science*, 5(4), 174-181. <https://doi.org/10.35335/jls.v5i4.4269>

⁸ Nurmamingsih Amriani, *Menyelesaikan Masalah Perdata Melalui Pengadilan Dengan Cara Mediasi Alternatif*, (PT.Raja Grafindo Persada,2012), h.12

⁹ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa melalui Pendekatan Mufakat*, (Rajawali Pers,2011),h1.

¹⁰ Takdir Rahmadi, *Mediation of dispute resolution through a consensus approach*(rajawalibook,2011),h.1

Moore, mediasi adalah ketika pihak ketiga yang netral turun tangan untuk memediasi suatu perselisihan dan diterima oleh kedua belah pihak. Pihak ketiga ini tidak berwenang mengambil keputusan. Tugasnya adalah membantu pihak-pihak yang berselisih agar secara sukarela mengambil keputusan yang disepakati semua pihak.¹¹

Berdasarkan pasal 6 ayat (3) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 dapat dikatakan bahwa “atas kesepakatan tertulis para pihak” sengketa atau beda pendapat dapat diselesaikan melalui bantuan pihak lain seperti “seorang atau lebih penasehat ahli” maupun melalui mediator”.¹²

Oleh karena itu, mediasi secara teori merupakan suatu proses penyelesaian konflik di luar pengadilan yang melibatkan pembicaraan dengan pihak ketiga yang tidak memihak dan netral yang kehadirannya disepakati oleh para pihak yang terlibat. Orang ketiga ini dikenal sebagai mediator atau perantara, dan berperan membantu pihak-pihak yang berselisih dalam menyelesaikan perbedaan mereka; namun, mereka tidak diberi wewenang untuk mengambil keputusan. Hal ini bertujuan agar melalui mediasi perbedaan pendapat para pihak dapat terselesaikan hingga dapat dicapai kesepakatan bersama.¹³ Keputusan ada pada pihak-pihak yang bersengketa, bukan mediator. Para pihak bebas memilih dan memutuskan di mana mereka ingin mediasi dilakukan ditinjau dari lokasinya. Dimanapun dapat menjadi tempat mediasi.¹⁴

METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum yang diterapkan oleh penulis dalam karya ilmiah ini yakni metode penelitian hukum normatif (*legal research*). Penelitian hukum normatif sendiri merupakan suatu penelitian yang bertujuan meneliti kaidah atau norma. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian dalam karya ilmiah ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Peran mediasi Kantor Pertanahan dalam penyelesaian pertanahan

Pasal 1 Angka 2 Perka BPN Nomor 3 Tahun 2011 yang selanjutnya disingkat Sengketa mendefinisikan sengketa pertanahan sebagai sengketa antara perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak mempunyai dampak sosial politik yang luas. Di sisi lain, pasal 1 angka 3 Perka BPN No. 3 Tahun 2011 mendefinisikan konflik pertanahan sebagai pertikaian pertanahan antara perseorangan, kelompok, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang

¹¹ Bambang Sutyoso, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Yogyakarta: GamaMedia, 2008.h. 56.

¹² Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Arbitrase*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada,2003. h. 35-36.

¹³ Bambang Sutyoso, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Yogyakarta: GamaMedia, 2008..h. 58.

¹⁴ Sudargo Gautama, *Aneka Hukum Arbitrase*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996. h. 105.

mempunyai kecenderungan atau telah mempunyai dampak sosial politik yang luas. dampak. Hal ini dituangkan dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan. Dengan demikian, BPN berada pada posisi yang berwenang.¹⁵ Menyelesaikan perselisihan, termasuk sengketa maupun konflik pertanahan. Penjelasan mengenai sengketa pertanahan juga diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/KBPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Sehingga perselisihan atau permasalahan antara dua pihak atau lebih mengenai sumber daya lahan merupakan akibat yang signifikan baik dari sengketa maupun konflik lahan. Jika dibandingkan dengan istilah perselisihan, konflik mempunyai dampak yang lebih besar menurut dimensi dampaknya. Konflik pertanahan menjadi topik yang menarik untuk dibahas dan diselesaikan dalam konteks implementasi di masa depan. Masalah-masalah tersebut telah, sedang, dan mungkin akan terus terjadi, jika solusi obyektif tidak ditemukan.¹⁶

Sengketa tanah bisa disebabkan oleh beberapa faktor, menurut Mudjono. Ada delapan alasan mengapa permasalahan terkait pertanahan muncul: (1) peraturan yang tidak memadai; (2) ketidakpatuhan terhadap peraturan; (3) kurangnya perhatian petugas pertanahan terhadap ketersediaan dan kebutuhan tanah; (4) data yang tidak akurat dan tidak lengkap; (5) data pertanahan tidak benar; (6) terbatasnya sumber daya manusia yang ditugaskan dalam penyelesaian sengketa pertanahan; (7) kesalahan transaksi tanah; dan (8) penyelesaian dari instansi lain yang mengakibatkan tumpang tindih kewenangan.¹⁷ Permasalahan terus muncul dalam perselisihan. Jika suatu permasalahan tidak dapat diselesaikan maka akan menjadi perselisihan.¹⁸ Sangat diharapkan bahwa mediasi akan mampu menyelesaikan perselisihan secara adil. Hal ini karena proses mediasi memerlukan diskusi antara para pihak yang bersengketa untuk memastikan bahwa jika mediasi menghasilkan *win-win solution*, para pihak akan puas dengan hasil diskusi mereka.

Pejabat pertanahan, baik pusat maupun daerah, wajib memberikan prioritas utama pada ketidakberpihakan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator agar dapat secara aktif menggunakan mediasi untuk menyelesaikan perselisihan dan sengketa pertanahan. Badan vertikal yang bertanggung jawab langsung kepada menteri melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ini dibentuk untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi. Proses ini telah berlangsung sekitar enam tahun terakhir. Peraturan Kepala Badan

¹⁵ Sumardji. "dasar dan Ruang Lingkup wewenang dalam Hak Pengelolaan" Majalah Yuridika, Vol. 21, No.3, Mei 2006, hal 246

¹⁶ Husein Alting. "Konflik Penguasaan Tanah di Maluku Utara: Rakyat Versus Penguasa dan Pengusaha", Jurnal dinamika Hukum, Vol.13, No. 2, Mei 2013, hal 269

¹⁷ Mudjono, "alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan", Jurnal Hukum, Vol.14 No. 3, 14 Juli 2007, Yogyakarta: FH UII, hal 464

¹⁸ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003, hal 2

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Kelola Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan menjadi dasar sidang mediasi. Subbagian Sengketa, Bentrokan, dan Perkara pada Kantor Pertanahan yang dibawah oleh Seksi Penanganan dan Pengendalian Permasalahan Pertanahan menangani mediasi sengketa pertanahan.

Sebagaimana tercantum dalam pasal 56(a) Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Subbagian Penanganannya Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan bertugas membuat bahan petunjuk teknis, mengkoordinasikan, memantau, melaksanakan pencegahan, menangani dan menyelesaikan perselisihan/konflik dan perkara pertanahan, serta menganalisis dan menyusun saran untuk mencabut hak atas tanah sebagai tanggapan terhadap putusan pengadilan atau hasil perjanjian damai.

Penyelesaian sengketa pertanahan ditangani oleh Subbagian ini, karena mengelola dan menyelesaikan kasus pertanahan, perselisihan, dan konflik merupakan salah satu tanggung jawab Subbagian Sengketa, Konflik dan Perkara yang telah disebutkan sebelumnya. Mediator dalam proses penyelesaian sengketa ini adalah Subbagian Perselisihan, Konflik dan Perkara. Mediator pada Kantor Pertanahan Kota Serang adalah mediator bersertifikat atau pejabat struktural. Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan surat tugas atau perintah kepada pejabat/pegawai yang memediasi sengketa di Kantor Pertanahan Kota Serang. Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan surat tugas atau perintah kepada pejabat/pegawai yang memediasi sengketa di Kantor Pertanahan Kota Serang. Badan Pertanahan Nasional mendasarkan mediasi sengketa pertanahan pada dua prinsip utama, yaitu sebagai berikut:

1. Kebenaran formal dari data yang mendukung isu terkini.
2. Kehendak bebas pihak yang berselisih mengenai hal yang dipersengketakan.

Dalam kapasitasnya sebagai mediator, bagian ini berperan sebagai perantara yang tidak memihak dan mendukung para pihak memahami sudut pandang satu sama lain dan menawarkan dukungan terhadap isu-isu yang penting bagi mereka.

Peran Kantor Pertanahan sebagai mediator dalam sengketa pertanahan sangatlah penting dan dimulai sebelum dan sesudah perundingan dengan para pihak yang bersengketa. Selama mediasi, tugas mediator antara lain memfasilitasi pembicaraan, menegakkan hukum, mendorong keterbukaan mengenai permasalahan dan kekhawatiran, membantu para pihak memahami bahwa perbedaan pendapat bukanlah pertarungan yang harus dimenangkan melainkan konflik yang harus diselesaikan, mendengarkan dengan penuh perhatian, membuat

catatan, dan meminta penyelidikan. pertanyaan, dan membantu para pihak dalam mengambil keputusan yang disepakati bersama.

Kantor Pertanahan menggunakan mediator yang berwenang sebagai salah satu mediator untuk menyelesaikan sengketa pertanahan. Ada berbagai tipologi mediator, antara lain:¹⁹

1. Mediator Hubungan Sosial (jejaring sosial) Dalam hal terjadi perselisihan antara rekan kerja atau teman bisnis, misalnya, keterlibatan mediator dalam perselisihan tersebut bermula dari hubungan sosialnya dengan pihak yang berselisih. Ulama merupakan salah satu mediator hubungan sosial yang banyak ditemui di masyarakat. Komunitas lokal menghormati dan percaya bahwa orang-orang tersebut mempunyai otoritas atau karisma. Oleh karena itu, masyarakat mengikuti saran mereka tanpa ragu-ragu, dan terkadang keragu-raguan atau bahkan ketakutan mendorong penyelesaian konflik.
2. Mediator yang Berwenang (Mediator ototorial) Untuk memberikan dampak terhadap jalannya mediasi, para mediator ini bekerja untuk membantu pihak-pihak yang berselisih dalam menyelesaikan perbedaan mereka dan membangun posisi yang kuat. Karena ia beroperasi berdasarkan keyakinan bahwa pihak-pihak yang bersengketa harus bekerja sama untuk menemukan solusi terbaik, dan bukan dirinya sebagai pihak yang berkuasa, seorang mediator yang berwenang tidak menggunakan kekuasaan atau pengaruh dalam menjalankan tugasnya.
3. Tata cara mediasi Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Segala permasalahan yang diajukan kepada Kantor Pertanahan untuk dimediasi harus ditangani sesuai dengan kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan. Prosedur ini diharapkan dapat menyelesaikan segala perselisihan secara memuaskan dan memuaskan semua pihak yang terlibat dalam sengketa, konflik, dan urusan pertanahan. Tata cara yang harus diikuti oleh semua pihak yang ingin menggunakan mediasi untuk menyelesaikan sengketa pertanahan diatur oleh Kantor Pertanahan Kota Serang. Sesuai dengan PERMEN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Permasalahan Pertanahan dan Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi. Prosedur atau proses mediasi Kantor Pertanahan Kota Serang terdiri dari:

¹⁹ Abdul Hakim, *Penyelesaian Sengketa (alternatif Dispute Resolution)* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hal 63-66

a. Pengaduan

Pengaduan tertulis, pengaduan yang disampaikan melalui surat, website kementerian, atau loket pengaduan semuanya dapat ditujukan ke Kantor Pertanahan Kota Medan. Fotokopi identitas pelapor, salinan surat kuasa dan, jika diizinkan, salinan surat kuasa, dan dokumentasi atau bukti pendukung apa pun yang relevan harus dikirimkan bersama pengaduan. Paling tidak, pengaduan ini perlu mencantumkan nama pelapor dan sinopsis kasusnya. Petugas yang bertugas menangani pengaduan akan meninjau berkas pengaduan setelah menerima pengaduan. Apabila pengaduan memenuhi persyaratan, maka pengaduan langsung diterima oleh loket pengaduan, dan pelapor menerima surat tanda terima pengaduan. Setelah dicatat dalam buku register induk, pengaduan diserahkan kepada kepala kantor pertanahan, yang kemudian diteruskan kepada kepala subbagian perselisihan, konflik, dan penanganan perkara, yang akan diperiksa untuk mengetahui apakah sudah lengkap secara administratif.

b. Menelaah

Setelah pengaduan diproses, kemudian ditangani oleh petugas Kantor Pertanahan Kota Serang yang menangani kasus, konflik, dan perselisihan. Pengumpulan data kemudian dilengkapi oleh Subbagian Sengketa, Konflik dan Penanganan Perkara. Data yang diperoleh yaitu:

- a. Data fisik dan hukum
- b. Putusan pengadilan, Kepolisian Negara Republik Indonesia, Kejaksaan Republik Indonesia, Komisi Pemberantasan Korupsi, atau berita acara penyidikan lembaga atau lembaga penegak hukum lainnya
- c. Data yang dikeluarkan atau dikeluarkan oleh otoritas yang berwenang;
- d. Informasi tambahan yang relevan dan berpotensi berdampak serta menjelaskan perbedaan pendapat dan konflik; dan/atau
- e. Kesaksian

Pejabat yang bertugas mengelola konflik, menangani perselisihan, dan melakukan analisis dikumpulkan setelah kegiatan pengumpulan data selesai. Analisis ini dilakukan untuk memastikan apakah pengaduan tersebut termasuk dalam lingkup kementerian atau tidak.

Konflik atau perselisihan yang berada dalam yurisdiksi kementerian antara lain:

1. Kesalahan dalam proses pemetaan, penghitungan luas, atau pengukuran
2. Kesalahan prosedur pada saat pendaftaran verifikasi dan/atau pengakuan hak atas bekas tanah adat
3. Kesalahan prosedur pada saat identifikasi dan/atau pendaftaran hak atas tanah
4. Kesalahan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi tanah terlantar
5. Tumpang tindih sertifikat hak milik atau hak atas tanah yang terdapat kesalahan nyata pada salah satu dasar haknya
6. Kesalahan proses penyimpanan data pendaftaran tanah
7. Kesalahan dalam proses pemberian sertifikat pengganti
8. Kesalahan yang dilakukan pada saat menyediakan data pertanahan
9. Kesalahan dalam proses penerbitan izin
10. Penyalahgunaan ruang yang tersedia
11. Kesalahan yang dilakukan saat menerapkan undang-undang dan peraturan lainnya.

Pejabat yang bertugas menangani perselisihan, konflik, dan kasus melakukan kajian berdasarkan temuan pengumpulan dan analisis data. Tujuan dari penilaian ini adalah untuk mengidentifikasi masalah utama, alasan di baliknya, potensi konsekuensinya, solusi yang mungkin dilakukan, dan saran untuk menyelesaikan perselisihan atau konflik. Melakukan penilaian dan melakukan investigasi lapangan. Garis waktu terjadinya perselisihan atau konflik, serta informasi faktual, bukti fisik, dan data pendukung lainnya, semuanya digunakan dalam penelitian ini.

Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang memberikan instruksi kepada pejabat yang bertugas menangani kasus, perselisihan, dan konflik untuk memantau prosedur penyelesaian setelah diterimanya pengumpulan data dan temuan analisis.

c. Pemanggilan

Selanjutnya mengadakan pertemuan para pihak yang bersengketa untuk memulai proses mediasi yang akan berlangsung di kantor pertanahan. Dengan mengirimkan undangan kepada para pihak, maka pemanggilan kepada para pihak dilaksanakan. Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang akan memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah diselesaikan, disertai penjelasan, apabila salah satu pihak menolak untuk ikut mediasi atau batalnya mediasi karena tidak menurutinya. dengan undangan sebanyak tiga (tiga) kali atau telah melampaui jangka waktu 30 hari.

d. Upaya mediasi

Mediasi dilakukan berdasarkan gagasan musyawarah untuk mencapai mufakat demi kepentingan semua pihak, jika para pihak bersedia untuk ikut serta.

e. Negoisasi Akhir

Negosiasi akhir dilakukan oleh para pihak untuk memastikan seberapa tegas pilihan penyelesaian sengketa. Kesepakatan antar pihak yang berselisih merupakan keputusan penyelesaian persengketaan yang muncul dari tahap ini. Hak dan kewajiban para pihak serta pilihan yang diterima pada hakikatnya tertuang dalam perjanjian.

f. Kesepakatan

Berita Acara Mediasi memuat ikhtisar setiap kegiatan mediasi. Mediator bersama para pihak menandatangani perjanjian tertulis yang menguraikan kesepakatan para pihak. Harus ada pernyataan yang ditandatangani para pihak yang menyatakan persetujuannya terhadap perjanjian apabila para pihak diwakili oleh kuasa hukumnya. Akta perdamaian dapat memperkuat perjanjian perdamaian dan memberikan kekuatan mengikat secara hukum di antara para pihak. Notaris hadir pada saat akta perdamaian ini dibuat.

Agar mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka perjanjian damai itu didaftarkan pada Panitera Pengadilan Negeri setempat. Laporan yang merinci hasil mediasi saat ini harus

dibuat pada setiap mediasi. Para pihak mempunyai pilihan untuk membawa perselisihannya ke pengadilan jika tidak tercapai kesepakatan dalam proses mediasi.

PENUTUP

Berdasarkan uraian dan analisa yang dilakukan maka kami menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Peranan Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur mediasi adalah sebagai mediator. Selama mediasi, tanggung jawab mediator mencakup memfasilitasi diskusi, menegakkan atau membela hukum, mendorong para pihak untuk mengomunikasikan keprihatinan dan kepentingan mereka secara jujur, membantu para pihak memahami bahwa perselisihan bukanlah pertarungan yang harus dimenangkan melainkan diselesaikan, mendengarkan dengan penuh perhatian, membuat catatan, dan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang menyelidik dan membantu para pihak dalam mengambil keputusan yang disepakati bersama. Mediator otoritatif adalah mediator yang digunakan dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Mediator berkemauan keras seperti ini semata-mata berupaya membantu pihak-pihak yang berselisih dalam menyelesaikan perbedaan mereka dan berada dalam posisi yang berpotensi atau benar-benar mempengaruhi hasil proses mediasi.
2. Para pihak yang bersengketa mengajukan pengaduan ke Kantor Pertanahan guna menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi. Pengaduan tersebut selanjutnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, yang selanjutnya diteruskan pada Kepala divisi yang menangani Sengketa dan Konflik Perkara, yang akan diperiksa sehingga mengetahui apakah sudah lengkap secara administratif. Selain itu, subbagian perselisihan, konflik, dan penanganan kasus menangani pengaduan melalui pengumpulan, analisis, dan peninjauan data. Pihak-pihak yang berkonflik kemudian dipanggil untuk melanjutkan prosedur mediasi. Untuk menghindari perselisihan, meningkatkan komunikasi antar pihak, dan memperjelas peran mediator, mediator memulai kontak pribadi dengan masing-masing pihak di awal proses mediasi.
3. Selanjutnya menjalin saling pengertian antar pihak yang bersengketa dan menetapkan jadwal pembahasan. sehingga pihak-pihak yang bersengketa melakukan penyelesaian masalah atau pemetaan. pembahasan akhir yang berujung pada kesepakatan para pihak mengenai keputusan penyelesaian sengketa. Kesepakatan antar para pihak. Apabila para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan maka mereka mempunyai hak untuk membawa

permasalahan tersebut ke pengadilan, tapi jika mereka mencapai kata sepakat maka dicatat dalam perjanjian tertulis.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Hakim, *Penyelesaian Sengketa (alternatif Dispute Resolution)* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010,.
- Abdurrahman, *Kedudukan Hukum adat dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Jakarta: Akademik Persindo, 1992.
- Amalia, M., Indah, R. H., Simanjuntak, M. M., Ramadhani, M., Maslul, S., Aryansah, J. E., ... & Tampubolon, M. (2022). *Pengantar Hukum Indonesia*. Get Press.
- Bambang Sutiyoso, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Yogyakarta: GamaMedia, 2008.h.
- Bambang Sutiyoso, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa* , Yogyakarta:GamaMedia,2008.
- Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Felix MT. Sitorus, *Lingkup Agraria dalam Menuju Keadilan Agraria*, Bandung:Yayasan Akatiga: 2002.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Arbitrase*, Jakaarta: PT. RajaGrafindo Persada,2003.
- Hilda Natasya, Y., Subekti, R., & Sungkowo Raharjo, P. (2023). Penerapan Konsep Konsolidasi Tanah pada Permukiman Kumuh Kawasan Semanggi Kota Surakarta Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019. *PLEDOI (Jurnal Hukum Dan Keadilan)*, 2(2), 180–191. <https://doi.org/10.56721/pledoid.v2i2.240>
- Husein Alting, “*Konflik Penguasaan Tanah di Maluku Utara: Rakyat Versus Penguasa dan Pengusaha*”, *Jurnal dinamika Hukum*, Vol.13, No. 2, Mei 2013.
- Mudjono, “*alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*”, *Jurnal Hukum*, Vol.14 No. 3, 14 Juli 2007, Yogyakarta: FH UII.
- Mutiara Resky Hidayati, Rahayu Subekti dan Purwono Sungkowo Raharjo. Implementation of National Housing in the Perspective of Land Consolidation Policy. (2023). *Primagraha Law Review* , 1(2), 84-94. <https://doi.org/10.59605/plrev.v1i2.561>
- Nurnamingsih Amriani, *Menyelesaikan Masalah Perdata Melalui Pengadilan Dengan Cara Mediasi Alternatif*, (PT.Raja Grafindo Persada,2012),
- Pahlefi, *Analisis Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Agraria*, “*Majalah Hukum Forum Akademika*, Vol. 25, (Maret 2014).
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Romdoni, M., Fatma, M., Nurdiansyah, R., Suyanto, S., & Fahmi Lubis, A. (2023). A critique and solution of justice, certainty, and usefulness in law enforcement in

Indonesia. Journal of Law Science, 5(4), 174-181.
<https://doi.org/10.35335/jls.v5i4.4269>

Sudargo Gautama, *Aneka Hukum Arbitrase*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996.

Sumardji. “*dasar dan Ruang Lingkup wewenang dalam Hak Pengelolaan*” *Majalah Yuridika*, Vol. 21, No.3, Mei 2006.

Takdir Rahmadi, *Meidiation of dispute resolution through a consensus approach*(*rajawalibook,2011*), h.1

TakdirRahmadi,*Mediasi Penyelesaian Sengketa melalui Pendekatan Mufakat*, (Rajawali Pers,2011)