

KEKUATAN HUKUM HASIL MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLATEN

Kaka Ismail Saputro, Tashya Panji Nugraha

**Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Abstrak

Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa non litigasi dan dibantu oleh pihak ketiga sebagai mediator bagi para pihak bersengketa. Mediasi yang di fasilitasi oleh BPN Kabupaten Klaten disadari bukanlah lembaga yang menangani sengketa dan konflik jadi hasil mediasi yang dicantumkan dalam berita acara mediasi tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan hukum mediasi penyelesaian sengketa tanah yang di fasilitasi oleh BPN Kabupaten Klaten dan kendala apa saja yang dihadapi oleh mediator penyelesaian sengketa tanah. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Data yang digunakan terdiri dari data primer dan sekunder. Data primer digunakan untuk memperkuat analisis yuridis. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Analisis data berpedoman pada metode kualitatif untuk menghasilkan informasi yang bersifat deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, mediasi yang di laksanakan BPN Kabupaten Klaten hanya berdasarkan itikad baik dari para pihak dan proses eksekusi tidak akan terjadi apabila salah satu pihak tidak menjalankan isi perjanjian yang telah disepakati. Para pihak jika ingin mendapatkan kepastian hukum kekuatan eksekusi maka harus didaftarkan ke Pengadilan sesuai Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016. Kendala yang dihadapi oleh mediator dalam proses mediasi yaitu dokumen sertifikat terbitnya setelah di jumpai ternyata data tersebut kadang kurang diperbarui serta ego dari masing- masing pihak yang tidak mau mengalah.

Kata Kunci: mediasi, mediator, BPN kabupaten klaten.

Abstract

Mediation is the resolution of disputes outside of court and is assisted by a third party as a mediator for the disputing parties. It is realized that the mediation facilitated by the Klaten Regency BPN is not an institution that handles disputes and conflicts, so the results of the mediation as outlined in the mediation minutes do not have binding legal force. The purpose of this research is to determine the legal strength of land dispute resolution mediation facilitated by the Klaten Regency BPN and what obstacles are faced by land dispute resolution mediators. This research uses a normative juridical approach. The data used consists of primary and secondary data. Primary data is used to strengthen juridical analysis. Secondary data consists of primary and secondary legal materials. Data analysis is guided by qualitative methods to produce analytical descriptive information. The research results show that the mediation carried out by BPN Klaten Regency is only based on the good faith of the parties and the execution process will not occur if one of the parties does not carry out the contents of the agreed agreement. If the parties wish to obtain legal certainty regarding the power of execution, they must be registered with the Court in accordance with Article 41 of the Regulation

of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 11 of 2016. The obstacle faced by the mediator in the mediation process is that the certificate document is issued after being met. It turns out that the data is sometimes not updated enough and the egos of each party do not want to budge.

Keywords: mediation, mediator, BPN klaten regency.

1. PENDAHULUAN

Kebutuhan tanah yang jumlahnya terbatas, semakin hari meningkat kebutuhannya disebabkan oleh kegiatan Pembangunan dan bertambahnya jumlah penduduk (Putri, 2016). Sengketa tanah diperebutkan oleh sejumlah orang, sebab tanah mempunyai nilai jual tersendiri dan istimewa serta menjadi kebutuhan manusia yang mutlak dan memiliki arti kebutuhan manusia sangat bergantung oleh keberadaan tanah (Peranginangin dan Marpaung, 2022). Sengketa di bidang pertanahan meliputi penguasaan tanah tanpa hak, sengketa batas, sengketa waris, sertipikat ganda, tumpang tindih, dan lain-lain.

Pemerintah demi masyarakat telah mengeluarkan kebijakan pelayanan untuk pembangunan dan pengelolaan lahan pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan komponen untuk membangun bangsa, peran BPN memiliki tanggungjawab utama dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Masyarakat mungkin sudah menyadari bahwa permasalahan antara tanah dan manusia kemungkinan besar akan lebih sering muncul akibat meningkatnya kebutuhan akan tanah.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai sebuah program yaitu menawarkan penyelesaian permasalahan sengketa yang menyangkut pertanahan, berdasarkan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Sengketa tanah pada dasarnya dapat kita selesaikan melalui dua cara yaitu, proses penyelesaian melalui pengadilan (litigasi), dan dengan proses di luar pengadilan (non litigasi) seperti mediasi. Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa dengan dibantu mediator (pihak ketiga) yang tidak diperbolehkan memihak atau netral, mediator tidak mempunyai yurisdiksi untuk memberikan keputusan yang sifatnya absolut (Worwor, 2014).

BPN disadari bukanlah lembaga penyelesaian sengketa, jadi hasil mediasi tidak memiliki hukum mengikat. Sengketa pertanahan ketika diselesaikan melalui mediasi para pihak harus bertindak dengan itikad baik, terlepas itikad baik yang dilakukan para

pihak keputusan mediasi akan lebih berkekuatan hukum mengikat apabila dapat didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri setempat. Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 menyatakan perjanjian perdamaian dari hasil mediasi dapat didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat agar mendapatkan kekuatan hukum mengikat dan akta perdamaian (Legal Smart Channel, 2023).

Akta perdamaian telah di atur dalam Pasal 1 Angka 8 Perma Nomor 1 Tahun 2016, akan tetapi tidak dijelaskan secara lebih detail bagaimana akta perdamaian tersebut dilakukan sehingga proses eksekusi akta perdamaian mengikuti cara yang sesuai dengan pedoman pelaksanaan eksekusi perintah pengadilan pada umumnya. Akta perdamaian adalah suatu dokumen hukum yang mengikat secara hukum dan mempunyai kedudukan yang sama dengan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Akta perdamaian mempunyai alasan yang membuat kekuatan putusnya sama seperti putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu, isi akta perdamaian tertulis “demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa”.

Akta perdamaian memiliki klausul untuk dapat di eksekusi yaitu klausul telah memuat kewajiban yang di perintahkan pelaksanaannya oleh diktum condemnatoir dalam putusan hakim (Gusrizal, 2013). Eksekusi adalah perbuatan hukum yang dilakukan pengadilan kepada pihak yang tidak menjalankan perjanjian yang telah disepakati bersama (Harahap, 1991). Eksekusi akta perdamaian di laksanakan jika salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan atau tidak menjalankan dengan sukarela, tindakan eksekusi antara lain, menyerahkan sesuatu, mengkosongkan sesuatu, melakukan sesuatu, atau melakukan pembayaran denda berupa uang.

Kantor BPN, dapat menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi, secara mufakat dengan adanya pihak ketiga sebagai mediator yang diharapkan dapat memberikan putusan yang menguntungkan semua pihak. Berdasarkan uraian yang telah diuraikan diatas, Badan Pertanahan Nasional memiliki peran penting dalam proses penanganan perkara sengketa tanah dengan undang-undang yang berlaku. Peneliti maka dari itu ingin meneliti dan mengetahui secara lebih lanjut dalam skripsi yang berjudul “KEKUATAN HUKUM HASIL MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLATEN”.

2. METODE

Metode pendekatan yang di gunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang menempatkan hukum sebagai bangunan sistem norma dan menempatkan sistem norma sebagai objek kajian yang di antaranya dapat berupa perundang-undangan ataupun hukum yang tercatat. Tujuannya yaitu untuk mendapatkan informasi hubungan antara peraturan hukum satu dengan peraturan hukum yang lain serta penerapan dalam prakteknya.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Kekuatan Hukum Hasil Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah yang di Fasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten

Mediasi salah satu cara penyelesaian permasalahan non litigasi yang penyelesaiannya berfokus kepada musyawarah demi lancarnya mufakat. Cirinya yaitu waktu penyelesaian yang dipersingkat, terstruktur, berorientasi kepada tugas dan melibatkan peran seluruh pihak secara aktif dengan adanya pihak ke tiga yang bertindak sebagai mediator demi tercapainya keputusan yang disepakati bersama. Mediasi dalam penerapannya untuk mencari solusi penyelesaian sengketa pertanahan bagi para pihak, sesuai dalam ketentuan Pasal 36 ayat 1 PERMA Nomor 1 Tahun 2016 menyatakan bahwa mediasi dapat di laksanakan dengan atau tanpa bantuan mediator yang telah memiliki sertifikat mediator.

Mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten dalam menangani pengaduan sengketa pertanahan dari tahun 2019 hingga 2023, dapat di lihat dalam tabel berikut:

Tabel 1. Jumlah Kasus Sengketa Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten

Tahun	Sengketa	Sepakat
2019	12	6
2020	10	7
2021	3	3
2022	10	5
2023	7	5

Tabel 1 menunjukkan bahwa selama 5 tahun BPN Kabupaten Klaten telah melakukan mediasi persoalan sengketa tanah sebanyak data yang masuk di BPN Kabupaten Klaten berjumlah 42 pengaduan dan semua pengaduan yang masuk telah di selesaikan oleh pihak BPN Kabupaten Klaten.

Kantor BPN Kabupaten Klaten akan melakukan analisis terlebih dahulu ketika aduan sengketa didaftarkan. Analisis selesai selanjutnya maka staf analisis akan membuat kesimpulan apakah permasalahan tersebut merupakan kewenangan dari Kementrian ATR/BPN atau bukan, apabila merupakan kewenangan kementrian maka BPN akan memberikan fasilitas untuk menyelesaikan permasalahan kepada pihak-pihak yang bersengketa dengan cara mediasi. Sengketa tanah yang bukan tanggungjawab dari kementrian, maka pejabat yang menangani kasus sengketa harus memberikan penjelasan tertulis ke pengadu dan selanjutnya kementrian dalam hal ini kantor pertanahan boleh berinisiatif dapat memberikan fasilitas penyelesaian konflik dan sengketa dengan cara mediasi (Hukum Properti.com, 2016).

Mediasi apabila sudah selesai dilaksanakan, jika para pihak menyetujui terjadinya perdamaian akan dibuatkan berita acara mediasi yang bisa dijadikan sebagai alat bukti sengketa para pihak. Berita acara mediasi kekuatan hukumnya sama dengan putusan pengadilan, legalitasnya diakui karena pihak yang bersengketa sama-sama telah menandatangani berita acara mediasi mengetahui Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Para pihak meskipun telah dibuatkan berita acara mediasi masih saja belum merasa yakin atas apa yang sudah disepakati bersama karena meskipun hasilnya dituangkan dalam kesepakatan tertulis yang bersifat final dan mengikat. Final dan mengikat di sini memiliki arti pelaksanaannya yaitu dengan itikad baik dari para pihak.

Badan Pertanahan Nasional pada dasarnya bukanlah lembaga penyelesaian sengketa, oleh sebab itu mediasi yang telah dicantumkan di berita acara mediasi tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga ada kebingungan apabila suatu hari nanti dikhawatirkan ada salah satu pihak yang mengingkari isi kesepakatan yang telah ditandatangani dalam perjanjian perdamaian. Berita acara mediasi agar dapat memiliki hukum yang mengikat bagi pihak bersengketa dan ada upaya paksa untuk di laksanakan, maka isi kesepakatan perjanjian perdamaian tersebut harus didaftarkan ke Pengadilan agar mendapatkan akta perdamaian dengan cara mengajukan gugatan. Pasal 36 dan pasal 37 Perma Nomor 1 Tahun 2016 telah menjelaskan sengketa yang belum masuk ke

pengadilan namun telah tercapai kesepakatan perdamaian dapat dikuatkan menjadi akta perdamaian, mediasi tersebut dapat dilakukan dengan atau tanpa mediator yang telah bersertifikat.

Akta perdamaian diharapkan menghadirkan kepastian hukum yang bermanfaat serta keadilan bagi para pihak jika ada pihak yang tidak menjalankan perjanjian tersebut. Akta perdamaian isi amar putusannya yaitu untuk menghukum para pihak agar dapat mentaati, menjalankan, dan menepati isi kesepakatan serta membebaskan biaya perkara ditanggung oleh para pihak (Zulkifli, 2021). Akta perdamaian mempunyai kepastian hukum sama halnya dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan putusannya tidak bisa diajukan banding maupun kasasi, karena mempunyai kekuatan hukum tetap akta perdamaian otomatis mempunyai kekuatan eksekutorial apabila perjanjian tidak dilaksanakan para pihak dapat meminta untuk dilakukan eksekusi di pengadilan setempat.

Eksekusi yaitu melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata/inkracht van gewijsde*) yang bersifat penghukuman (*condemnatoir*), jika perlu dilakukan dengan paksaan dengan bantuan kekuatan umum (Nugroho, 2022). Proseses eksekusi memiliki mekanisme permohonan dan pelaksanaan eksekusi riil berdasarkan Surat Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Nomor 40/DJU/SK/HM.02.3/1/2019 tentang Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri. Akta perdamaian tidak lagi bersifat secara sukarela tetapi dapat berfungsi sebagai tindakan paksaan terhadap para pihak, maka saat akan melaksanakan eksekusi jika ada salah seorang dari pihak yang bersengketa menolak dan tidak menjalankan isi perjanjian yang telah disepakati dapat dilakukan eksekusi yang disebut sebagai konsekuensi hukum dalam tindakan pemaksaan (Lestari, 2022).

3.2 Kendala-Kendala yang Dihadapi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten Sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Tanah

Mediasi merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan di luar pengadilan (non litigasi). Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga yang mengawasi mengenai pertanahan, tidak akan jauh dari permasalahan. Usaha dalam penyelesaian dan penanganan pertanahan di BPN Kabupaten Klaten bisa di bilang tidak mudah dalam menangani kasus karena pasti menemukan problematika.

3.2.1 Kendala Internal Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten

Hasil wawancara bahwa kendala dalam proses mediasi bisa terjadi bahkan lewat internal dari kantor, yaitu data yang diperlukan untuk proses mediasi tidak lengkap. Contohnya sebuah kasus dalam peta PBB ada 5 petak tanah sementara di dalam data yang di miliki pihak kami ada 4 saja, hal tersebutlah yang membuat terjadinya salah satu kendala saat proses mediasi akan di mulai. Pencarian berkas atau dokumen guna menganalisis sengketa juga sulit untuk di temukan, hal ini bisa terjadi karena adanya pergantian jajaran staf dan pejabat.

Pejabat yang baru kesulitan untuk dimintai keterangan, karena pergantian posisi jabatan di ruang lingkup BPN sering tidak ada pelaksanaan serah terima jabatan dari pejabat yang lama kepada pejabat yang baru. Sumber daya manusia yang kurang juga dapat memiliki pengaruh dalam kinerja, karena dalam sehari kantor BPN bisa dapat banyak sekali pengaduan mengenai perkara-perkara pertanahan.

3.2.2 Kendala dari Para Pihak

Mediasi sebelum akan di mulai semua pihak yang terlibat akan di undang untuk menghadiri proses mediasi, namun saat mediasi akan di mulai salah satu dari pihak bersengketa tidak menghadiri undangan mediasi. Sangatlah penting kehadiran pihak-pihak bersengketa dalam pelaksanaan mediasi, sebab mustahil mediasi dapat terlaksana apabila ada pihak yang tidak menghadiri pelaksanaan yang telah dijadwalkan. Pihak yang tidak menghadiri undangan yang telah di berikan Kantor BPN terpaksa mediasi akan di tunda sesuai Pasal 39 Ayat 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dalam mediasi para pihak wajib hadir (Fernanda, 2021).

Pelaksanaan mediasi jika tidak disertai itikad baik oleh pihak-pihak sengketa dan tidak berkeinginan untuk melakukan perdamaian maka akan sangat sulit saat mediasi mendapatkan kata sepakat. Alternatif penyelesaian sengketa tidak disetujui oleh para pihak juga menjadi kendala yang sering di jumpai BPN selaku mediator yang menangani perkara, ketika opsi yang di berikan terdapat perbedaan mediator berusaha memberikan jalan tengah diantara beberapa opsi supaya bisa di terima pihak-pihak bersengketa. Para pihak yang ingin menang sendiri atau tidak mau mengalah akan sangat sulit untuk mendapatkan jalan keluar permasalahannya karena ego masing-masing pihak. Ego para pihak inilah yang membuat pihak bersikeras tidak mau

mengalah karena persoalan sengketa pertanahan yaitu persoalan yang menyangkut tentang harta, oleh sebab itu para pihak bersikeras mempertahankan prinsipnya masing-masing.

3.2.3 Solusi Mengatasi Kendala dalam Proses Mediasi

Pelaksanaan mediasi supaya bisa terlaksana tanpa ada hambatan dan mendapatkan hasil penyelesaian perselisihan sengketa yang terjadi, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten dalam menangani hambatan-hambatan tersebut ada upaya yang harus ditempuh di antaranya: komunikasi dengan pejabat atau instansi terkait, komunikasi yang baik dengan para pihak yang bersengketa, Badan Pertnahan Nasional Kabupaten Klaten melaksanakan upaya preventif dan Para pihak juga harus memiliki niat beritikad baik kepada pihak lainnya.

4. PENUTUP

Pertama, Badan Pertanahan Nasional pada hakikatnya bukanlah lembaga yang menyelesaikan sengketa, oleh sebab itu putusan mediasi para pihak yang dicantumkan pada berita acara mediasi belum memiliki kekuatan eksekutorial. Pasal 17 Perma Nomor 1 Tahun 2008 menjelaskan berita acara mediasi akan mempunyai kekuatan eksekutorial setelah didaftarkan ke Pengadilan Negeri setempat. Berita acara mediasi yang telah didaftarkan ke pengadilan negeri akan menjadi akta perdamaian. Pasal 130 ayat 2 HIR menyatakan, akta perdamaian memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan terhadapnya tidak dapat diajukan banding maupun kasasi.

Kedua, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten selaku mediator juga mendapati kendala-kendala pada saat menangani sengketa pertanahan. Kendala yang datang dari internal Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten yaitu data yang diperlukan untuk proses mediasi tidak lengkap. Pencarian berkas dan dokumen guna menganalisis sengketa juga sulit untuk di temukan, hal itu bisa terjadi karena ada pergantian jajaran staf dan pejabat yang tidak adanya serah terima jabatan dari pejabat yang lama ke pejabat yang baru. Sumber Daya Manusia yang kurang juga berdampak pada kinerja karena dalam sehari Kantor BPN bisa dapat banyak pengaduan mengenai perkara pertanahan. Kendala dari para pihak yang bersengketa yaitu salah seorang pihak yang akan di mediasi tidak menghadiri undangan mediasi, karena pihak yang tidak

menghadiri undangan mediasi terpaksa akan di tunda sesuai Pasal 39 ayat 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan dalam mediasi para pihak wajib hadir. Ego dari masing-masing pihak juga bisa menjadikan kendala saat proses mediasi berlangsung karena para pihak tidak mau mengalah dan akan sulit mediator untuk mendapatkan jalan keluar permasalahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agita Fernanda. (2021). *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Solok Selatan*, Padang : Andalas Press.
- Aham Syahrul Zulkifli. (2021). *Kekuatan Hukum Hasil Mediasi Oleh Mediator Non Hakim Diluar Pengadilan Menurut Hukum Perdata Di Indonesia*, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah.
- Jihan Tri Lestari. (2022). *Kekuatan Hukum Perjanjian Perdamaian Secara Mediasi Terhadap Korban Kekerasan Psikis Dalam Hubungan pacarana*, Semarang: Universitas Islam Sultan Agung
- Joko Setyadi. (2023). Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, *Wawancara Pribadi*, Klaten, 15 Juni 2023, Pukul 10.30 WIB.
- M. Yahya Harahap. (1991). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Gramedia.
- Putri, Novrin Wini Dwi. (2016). *Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Para Pihak dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Kota Palembang*, Palembang: Universitas Muhammadiyah Palembang.
- Wita Sari Peranginangin dan Devi Siti Hamzah Marpaung. (2022). *Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional*, Karawang: Universitas Singaperbangsa Karawang.
- Worwor, Fingli. (2014). *Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah*, Manado: Universitas Sam Ratulangi.
- Hukum Properti.com. (2016). *Hukum Indonesia: Peraturan Penyelesaian Kasus Pertanahan*, dalam <https://hukumproperti.com/hukum-indonesia-peraturan-penyelesaian-kasus-pertanahan/>, diunduh Selasa, 29 Agustus 2023 pukul 22.32 WIB.
- Legal Smart Channel “Gaya Hidup Cerdas Hukum” <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=6024> diunduh Sabtu, 14 Januari 2023 Pukul 00.07.

Pasal 36 Ayat 1 PERMA Nomor 1 Tahun 2016.