

Peran Mediasi dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan: Studi Kasus di Desa Sumberjaya Kecamatan Tempuran Kabupaten Karawang

Lia Amaliya¹, Andi Muhamad Bintang S^{2*}, Da'i Safuad Ixal³, Muhamad Aldy
Ardiansyah⁴, Zulfiansyah Yusuf Suroso⁵

^{1, 2, 3, 4, 5} Fakultas Hukum, Universitas Buana Perjuangan, Karawang, Indonesia

hk21.andisyam@mhs.ubpkarawang.ac.id

ABSTRACT

Agrarian law legally regulates land, with Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations as its juridical basis. Land disputes are one of the land issues that often occur in Indonesia, with complicated and unique problem characteristics, which are different from problems in other fields. An example of a land dispute occurred in Sumberjaya Village. Settlement of land disputes can be done through various means, both through the courts and outside the courts, such as Negotiation, Arbitration, Conciliation, and Mediation. The focus of this article is to gain an understanding of how mediation plays a role in land dispute resolution as an alternative dispute resolution that does not involve the court and how land disputes are resolved in Sumberjaya Village through mediation. This article uses empirical juridical research methods. The results show that mediation plays an important role in the process of resolving land disputes, although there are weaknesses in its application. In an effort to resolve land disputes in Sumberjaya Village, the disputing parties have attempted to settle through mediation dozens of times, but there are obstacles and constraints in the form of difficulties in harmonizing the interests of the parties involved in the conflict, as well as difficulties in ensuring their presence in the mediation process, which causes until now the land dispute in Sumberjaya Village has not yet had a meeting point in its resolution.

Keywords: Agrarian Law, Mediation, Dispute Resolution, Land Dispute, Land

ABSTRAK

Hukum agraria mengatur secara hukum mengenai tanah, dengan undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria sebagai dasar yuridisnya. Sengketa tanah adalah salah satu permasalahan pertanahan yang kerap terjadi di Indonesia, dengan karakteristik permasalahan yang rumit dan unik, hal ini berbeda dengan permasalahan di bidang lain. Contoh sengketa tanah terjadi di Desa Sumberjaya. Penyelesaian masalah pertanahan ini dapat dilakukan melalui berbagai macam cara, baik melalui pengadilan maupun di luar pengadilan, seperti Negosiasi, Arbitrase, Konsultasi, dan Mediasi. Fokus dari artikel ini adalah untuk memperoleh pemahaman tentang bagaimana mediasi berperan dalam penyelesaian sengketa tanah sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang tidak melibatkan pengadilan serta bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Sumberjaya melalui mediasi. Artikel ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mediasi berperan penting dalam proses penyelesaian sengketa tanah, meskipun terdapat kelemahan-kelemahan dalam penerapannya. Dalam upaya

penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Sumberjaya, para pihak yang bersengketa telah mengupayakan penyelesaian dengan melalui mediasi yang dilakukan hingga puluhan kali, akan tetapi terdapat hambatan dan kendala berupa sulitnya menyelaraskan kepentingan-kepentingan dari para pihak yang terlibat dalam konflik, serta kesulitan dalam memastikan kehadiran mereka dalam proses mediasi, yang mana hal ini menyebabkan hingga saat ini sengketa pertanahan yang ada di Desa Sumberjaya ini belum memiliki titik temu dalam penyelesaiannya.

Kata kunci: Hukum Agraria, Mediasi, Penyelesaian Sengketa, Sengketa Tanah, Tanah

PENDAHULUAN

Permasalahan sengketa tanah dapat sekali terjadi pada setiap pihak, dimulai dari permasalahan sengketa antar individu maupun kelompok, antar suatu perusahaan dengan suatu perusahaan maupun dengan negara. Permasalahan sengketa tanah di Indonesia dapat timbul karena berbagai faktor yang menyebabkan tanah tersebut menjadi objek sengketa.

Di Indonesia suatu tanah diatur secara hukum melalui hukum agraria, dengan undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria sebagai dasar yuridisnya. Undang-undang ini bertujuan untuk menjadi landasan dalam penyusunan hukum agraria nasional guna mencapai suatu kemakmuran, kegembiraan, dan keadilan bagi negara serta masyarakatnya, terlebih khususnya petani, untuk mewujudkan masyarakat yang berkeadilan serta sejahtera.

Salah satu masalah pertanahan di Indonesia adalah masih adanya tumpang tindih kepemilikan. Hal ini mencakup satu bidang tanah yang memiliki klaim dari dua atau lebih pihak, tumpang tindih batas dengan tanah yang berdekatan, serta ketidakakuratan batas tanah, sertifikat ganda, tanah timbul, sengketa waris tanah, pengakuan kepemilikan atas tanah, dan berbagai masalah tanah lainnya sering terjadi di Indonesia. Semua masalah ini memerlukan penyelesaian yang tepat dan cepat. Biasanya, penyelesaian sengketa tanah dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Umum, tergantung pada jenis permasalahan yang dihadapi.

Akan tetapi permasalahan-permasalahan sengketa tanah tersebut tidak selamanya dapat diselesaikan melalui pengadilan. Terdapat beberapa permasalahan atau kondisi yang mengakibatkan penyelesaian sengketa pertanahan tidak bisa dilakukan dengan jalur persidangan, tetapi harus dilakukan melalui prosedur alternatif di luar persidangan. Penyelesaian di luar persidangan dilakukan dengan tujuan menyelesaikan konflik hukum tanpa melibatkan pengadilan, dan ini dilakukan untuk kepentingan para pihak yang terlibat dalam sengketa tersebut serta untuk mengurangi biaya litigasi yang biasanya di bebankan ketika menggunakan metode konvensional dan untuk mengurangi penundaan waktu serta mencegah timbulnya suatu sengketa hukum yang biasanya terjadi ketika proses pengadilan berlangsung.

Terdapat berbagai macam cara yang bisa dilakukan dalam menyelesaikan sengketa tanah di luar pengadilan, beberapa cara tersebut berupa penyelesaian sengketa tanah dengan cara Negosiasi, Arbitrase, Konsiliasi dan Mediasi.

Negosiasi merupakan suatu cara mencari jalan keluar suatu permasalahan melalui musyawarah langsung antara pihak-pihak yang sedang bersengketa, yang

hasil dari musyawarah tersebut akan diterima oleh para pihak. Negosiasi melibatkan interaksi antara dua atau lebih pihak yang memiliki kepentingan, dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama.

Arbitrase adalah salah satu metode penyelesaian sengketa perdata (dalam kasus ini sengketa pertanahan) yang dilakukan di luar sistem peradilan konvensional, di mana penyelesaiannya bergantung pada sebuah perjanjian yang telah disetujui untuk diatur dalam bentuk tertulis oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perselisihan, seperti diatur dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam hal ini, arbitrase diartikan sebagai langkah yang diambil oleh satu atau lebih arbiter yang ditunjuk dan disetujui oleh pihak-pihak yang sedang bersengketa, di mana kedua pihak sepakat bahwa keputusan yang dihasilkan akan mengikat dan bersifat final.

Konsiliasi menurut Oppenheim adalah suatu proses di mana penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara mengalihkan/menyerahkan suatu konflik kepada suatu badan yang memiliki tanggung jawab untuk merinci atau memaparkan fakta-fakta yang ada. Biasanya, komisi ini juga mendengarkan keterangan dari pihak-pihak yang bersengketa dan selanjutnya akan dilakukan upaya untuk mencapai kesepakatan dan mengusulkan penyelesaian antara pihak-pihak yang bersengketa, namun keputusan tersebut tidak akan mengikat. Konsiliasi dapat diartikan sebagai usaha untuk mencapai kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa sehingga mereka menyepakati pada solusi untuk masalah yang dihadapi.

Mediasi adalah sebuah metode untuk menyelesaikan konflik permasalahan yang akan melibatkan mediator sebagai pihak yang netral, pihak tersebut berupa mediator di mana mereka bertindak sebagai penengah untuk membantu mencapai kesepakatan yang hasilnya memuaskan untuk pihak-pihak yang bersengketa. Ini berbeda dari proses persidangan atau arbitrase. Dalam mediasi, mediator tidak memiliki kekuasaan untuk memutuskan hasil dari sengketa, melainkan mereka bertugas membantu para pihak yang berselisih mencapai kesepakatan penyelesaian yang cocok bagi semua dan disetujui secara bersama-sama.

Permasalahan pertanahan mempunyai spesifikasi permasalahan yang rumit dan unik, hal ini tentunya sangat jauh berbeda dengan suatu permasalahan pada bidang lainnya. Permasalahan utama pertanahan di Indonesia disebabkan Beberapa pemilik tanah yang ada tidak memiliki dokumen kepemilikan tanah yang sah dan diakui, bahkan dalam banyak kasus bukti kepemilikan tanah masih berupa bentuk dokumen zaman belanda seperti *verponding* dan sebagainya. Permasalahan ini semakin diperparah dengan ketidaktahuan sebagian besar masyarakat akan pertanahan.

Salah satu contoh permasalahan sengketa tanah yang terjadi di Indonesia yaitu terdapat di Desa Sumberjaya Kecamatan Tempuran Kabupaten Karawang, permasalahan sengketa tanah ini bermula ketika adanya daratan tanah yang timbul akibat adanya sedimentasi air laut yang terjadi selama bertahun-tahun hingga saat ini, daratan tanah yang timbul tersebut selama bertahun-tahun lalu tidak memiliki

kepemilikan hak atas tanah sehingga pada saat itu terdapat beberapa pihak yang menguasai tanah yang timbul tersebut dan hal ini menjadikan tanah yang timbul akibat adanya sedimentasi air laut tersebut menjadi tanah yang bersengketa.

Dari uraian tersebut, fokus dan tujuan penelitian akan diarahkan kepada rumusan permasalahan berupa bagaimana peran mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah serta bagaimana penyelesaian konflik permasalahan sengketa pertanahan yang terjadi di Desa Sumberjaya Kecamatan Tempuran Kabupaten Karawang melalui mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam artikel ini merupakan metode yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang didasarkan atas data yang dapat langsung diperoleh dari masyarakat sebagai sumber utama, yang data tersebut didapatkan melalui penelitian lapangan yang mencakup observasi, wawancara, atau penyebaran kuesioner. Dalam studi ini, data didapatkan dari berbagai macam sumber, berupa:

1. Data Primer, data ini merupakan data-data yang didapatkan melalui pengadaan penelitian lapangan yang mencakup observasi serta wawancara langsung dengan narasumber-narasumber yang berhubungan dengan topik penelitian;
2. Data Sekunder, data ini merujuk pada data-data yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, jurnal hukum serta jurnal ilmiah yang relevan dengan topik penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Peran Mediasi Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah

Definisi tentang sengketa tanah diuraikan dalam Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyebutkan bahwa "Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas". Terdapat berbagai macam jenis kelompok sengketa yang berkaitan dengan sengketa pertanahan ini, secara umum, berbagai macam tipe sengketa tanah bisa dikelompokkan menjadi beberapa klasifikasi, yaitu:

1. Penggunaan tanah tanpa izin merujuk pada perbedaan dalam pandangan, nilai, atau pendapat, serta kepentingan terkait dengan status kepemilikan tanah tertentu yang belum atau tidak didukung dengan izin resmi, baik itu tanah negara yang belum ditetapkan status kepemilikannya maupun tanah yang sudah dikuasai oleh pihak tertentu.
2. Pertentangan batas adalah situasi di mana terdapat perbedaan dalam pandangan, penilaian, dan kepentingan terkait lokasi, batas, dan ukuran

lahan yang diakui oleh satu pihak, baik yang sudah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

3. Perselisihan warisan adalah ketidaksepakatan dalam pandangan, penilaian, atau pendapat, serta kepentingan terkait dengan kepemilikan atas tanah tertentu yang berasal dari pewarisan.
4. Penjualan berulang adalah perbedaan dalam pandangan, nilai, atau pendapat, serta kepentingan terkait dengan kepemilikan atas suatu tanah yang telah dijual kepada beberapa orang.
5. Sertifikat ganda merujuk pada perbedaan pandangan, penilaian, atau pendapat, serta kepentingan terkait dengan suatu lahan yang memiliki lebih dari satu sertifikat hak atas tanah. Sementara itu, sertifikat pengganti mengacu pada perbedaan dalam pemahaman, nilai, atau pandangan, dan juga kepentingan yang terkait dengan tanah yang telah memiliki sertifikat penggantinya untuk menggantikan sertifikat sebelumnya.
6. Akta jual beli tidak sah merujuk pada perbedaan pandangan, penilaian, atau pendapat, serta kepentingan terkait dengan suatu lahan tertentu karena keberadaan Akta Jual Beli yang tidak sah atau palsu.
7. Kesalahan dalam menetapkan batas lahan merujuk pada perbedaan penafsiran atau nilai-nilai penting terkait posisi, batas, dan ukuran lahan yang diakui oleh satu pihak, dan telah diakui oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia karena kesalahan dalam penetapan batas. Sementara itu, tumpang tindih berhubungan dengan perbedaan sudut pandang dan pentingnya nilai-nilai terkait dengan posisi, batas, dan ukuran tanah yang diakui oleh satu pihak karena ada tumpang tindih dalam kepemilikan tanahnya.
8. Keputusan pengadilan mengarah pada perbedaan pandangan, penilaian, pendapat, dan kepentingan terkait dengan keputusan yang ditangani oleh lembaga pengadilan yang terkait dengan penguasaan atau kepemilikan hak atas tanah, atau yang terlibat dalam langkah-langkah untuk menerbitkan hak atas tanah tertentu.

Dalam sengketa pertanahan terdapat berbagai macam faktor penyebab yang dapat mengakibatkan timbulnya sengketa pertanahan dan yang pastinya sengketa tersebut harus diselesaikan. Berbagai macam faktor penyebab timbulnya sengketa pertanahan, yaitu:

1. Administrasi tanah pada masa lalu kurang teratur. Administrasi ini memainkan peran penting dalam menciptakan kepastian hukum. Sebelumnya, dominasi serta kepemilikan atas tanah, khususnya dalam konteks tanah adat, sering sekali tidak dibuktikan dengan dokumen administratif yang lengkap dan tertata dengan baik. Ini menyebabkan

- perbedaan antara informasi fisik tanah dan informasi administratif serta hukumnya.
2. Peraturan yang saling tumpang tindih. Pertanian dan pemanfaatan sumber daya alam erat kaitannya dengan kehidupan manusia, masyarakat, dan negara. Ketidaksiharasan antara peraturan di sektor pertanian dan lingkungan dengan aturan-aturan tanah sering sekali menyebabkan perselisihan terkait penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan lahan pertanahan.
 3. Penegakan hukum yang tidak konsisten. Akibat kurangnya konsistensi dalam pengaturan ini, timbul konflik terkait yurisdiksi dan kepentingan, yang menyebabkan penegakan hukum pertanahan sering tidak konsisten. Ini memengaruhi kepastian hukum dan perlindungannya. Dalam era reformasi, terlihat kurangnya harmonisasi dalam upaya memenuhi tuntutan reformasi seperti supremasi hukum, transparansi, dan dukungan terhadap kepentingan rakyat. Supremasi hukum kurang diperhatikan dengan seimbang dari berbagai elemen masyarakat. Ini terlihat dari kecenderungan menyelesaikan masalah dengan kekuatan fisik atau mobilitasi massa daripada memanfaatkan landasan hukum yang menekankan legalitas.
 4. Penegakan hukum yang belum konsisten dalam pelaksanaannya. Penegakan hukum juga penting untuk memberikan kepastian hukum, terutama dalam mencegah pendudukan tanah, pemalsuan dokumen kepemilikan tanah, invasi tanah perkebunan, dan situasi serupa.

Penggunaan opsi penyelesaian sengketa non litigasi untuk mengatasi sengketa pertanahan memberikan pilihan metode penyelesaian yang tersedia bagi para pihak yang terlibat dalam perselisihan. Menurut ketentuan yang terdapat dalam undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal 1 angka (10) menyatakan bahwa "Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli".

Dalam hal ini, mediasi merupakan salah satu pilihan yang dapat diambil, sehingga dalam menyelesaikan konflik pertanahan, sesuai dengan ketentuan yang disebutkan Pasal 43 dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 mengenai Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan berbicara tentang mekanisme dan prosedur yang harus diikuti dalam menangani serta menyelesaikan sengketa atau masalah pertanahan yang menyebutkan bahwa penyelesaian kasus (dalam perihal suatu sengketa tanah) bisa diselesaikan melalui mediasi dan lebih lanjut menyebutkan bahwa mediasi dapat dilakukan melalui instansi/lembaga pertanahan atau perorangan.

Mediasi dapat dilakukan tanpa melibatkan proses persidangan di pengadilan. Hasil dari kesepakatan yang telah dicapai melalui mediasi tersebut nantinya akan diajukan ke persidangan untuk dapat disahkan sebagai suatu akta perdamaian yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan menyatakan bahwa mediasi harus dilakukan dengan itikad baik, yang mengharuskan para pihak yang bersengketa memiliki niat yang jujur dan terbuka serta konsisten dalam proses mediasi.

Mediasi memiliki peranan penting dalam suatu cara non litigasi sengketa pertanahan, dalam melakukan penuntasan suatu permasalahan pertanahan non litigasi dengan menggunakan cara mediasi memiliki beberapa keuntungan jika digunakan dalam proses menyelesaikan suatu sengketa tanah seperti proses serta prosedurnya yang sederhana dan relatif tidak mahal. Mediasi mempunyai kapasitas untuk menjadikan suatu otoritas yang lebih besar kepada setiap pihak yang sedang bersengketa. Selain itu juga mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah turut berperan dalam mengurangi beban peradilan umum dan tata usaha negara, karena mediasi memberikan wewenang yang penting kepada para pihak yang terlibat dan juga memberikan kesempatan kepada mereka untuk menyelesaikan konflik dengan cara yang lebih efisien, efektif, dan memberikan kepastian hukum.

Penyelesaian melalui mediasi mengharuskan adanya suatu pihak lain yang akan bertindak baik sebagai seorang mediator sekaligus sebagai penengah. Melihat perannya seorang mediator, maka tidak dapat dipungkiri bahwa orang yang seseorang yang berperan sebagai mediator harus mempunyai kepribadian dalam menyelesaikan permasalahan dengan menggunakan prinsip-prinsip yang dapat disetujui oleh semua pihak terlibat, penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dapat membentuk lingkungan yang netral. Dengan demikian, para pihak yang terlibat dalam sengketa dapat mencari seorang mediator untuk bertindak sebagai pihak ketiga yang tidak memihak.

Dalam menjadi mediator dalam suatu permasalahan sengketa, mediator memiliki tugas dan peran dalam kelancaran suatu penyelesaian sengketa. Sehingga seorang mediator memiliki tugas dan peran, yaitu:

1. Mediator berperan membentuk hubungan yang baik dengan pihak-pihak yang sedang bersengketa;
2. Mediator akan mencarikan strategi tepat untuk mencapai suatu perdamaian;
3. Mediator akan menyusun suatu rencana kerja;
4. Mediator akan melakukan penghimpunan semua permasalahan dari semua pihak-pihak;
5. Mediator harus bisa mengungkap suatu permasalahan pihak-pihak yang sedang disembunyikan;
6. Mediator harus merumuskan suatu permasalahan sengketa yang ada;

7. Mediator akan membangun para pihak agar mau untuk mencapai tujuan damai.

Lebih lanjut Horward Raiffa menjelaskan peran seorang mediator mencakup berbagai tingkatan, dimulai dari yang memiliki tingkat kekuatan yang paling rendah hingga yang memiliki tingkat kekuatan yang paling tinggi. Peran yang paling lemah adalah ketika seorang mediator hanya menjalankan tugasnya sebatas:

1. Mengatur pertemuan;
2. Memimpin diskusi tanpa keberpihakan;
3. Menegakkan aturan perundingan untuk memastikan proses berlangsung dengan baik;
4. Mengelola emosi dari semua pihak;
5. Mendorong pihak yang enggan atau tidak yakin untuk menyatakan pendapatnya.

Pada saat berlangsungnya perundingan, mediator menunjukkan peran yang kuat dengan melakukan tindakan sebagai berikut:

1. Menyiapkan dan mencatat hasil perundingan;
2. Menyusun kesepakatan antara para pihak yang terlibat;
3. Memberikan pemahaman kepada para pihak untuk menyadari bahwa penyelesaian sengketa bukanlah tentang menang, tetapi tentang menyelesaikan masalah;
4. Merancang serta menawarkan solusi-solusi alternatif;
5. Membantu pihak-pihak untuk menganalisis opsi-opsi penyelesaian masalah.

Dalam proses mediasi, seorang mediator memiliki wewenang hukum yang diatur oleh Pasal 1 angka 8 dan angka 9 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan serta Pasal 1851 Kitab undang-undang Hukum Perdata. Berdasarkan peraturan-peraturan tersebut, kekuatan hukum yang dimiliki oleh kedua pihak dalam mediasi setara dengan yang terdapat dalam perjanjian kesepakatan konvensional. Dengan kata lain, kesepakatan yang dicapai dalam mediasi menjadi kesepakatan bersama antara kedua belah pihak. Berdasarkan peraturan tersebut, kedua belah pihak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan perjanjian kesepakatan biasa, di mana perjanjian tersebut menjadi kesepakatan yang disetujui bersama. Yang membedakan ialah kehadiran seorang mediator yang telah memiliki sertifikat mediator, seperti yang diatur dalam undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal 6 ayat (7), kesepakatan tersebut harus dicapai dalam waktu 30 hari setelah penandatanganan. Kesepakatan tersebut memiliki kekuatan hukum yang bersifat definitif dan mengikat. Namun, kekuatan hukum definitif dan mengikat tersebut tergantung pada niat baik dari kedua belah pihak. Namun, jika salah satu pihak pada akhirnya menolak untuk melaksanakan isi kesepakatan, maka

meskipun kesepakatan tersebut didaftarkan di Pengadilan Negeri, tetap tidak memiliki kekuatan eksekutorial.

Dalam proses mediasi terdapat tahapan-tahapan yang dibagi ke dalam proses mediasi, ini dijelaskan oleh beberapa sarjana. Riskin dan Westbrook menguraikan proses mediasi menjadi 5 tahapan berikut:

1. Setuju untuk mengikuti mediasi;
2. Memahami isu-isu yang terkait;
3. Mengidentifikasi berbagai opsi penyelesaian masalah;
4. Sampai pada titik kesepakatan;
5. Pelaksanaan kesepakatan yang telah dicapai.

Di samping itu, Gary Goodpaster menguraikan bahwa pelaksanaan mediasi melibatkan empat tahap proses yang berbeda, yaitu:

1. Menciptakan Forum, dalam langkah ini, seorang mediator akan mengatur pertemuan untuk memberikan pernyataan pembukaan, mengarahkan menetapkan pedoman untuk perundingan, memperkuat hubungan dan kepercayaan, serta mendengarkan pandangan dari semua pihak yang terlibat, dan melakukan klarifikasi informasi;
2. Pengumpulan serta Pembagian Informasi, pada tahapan ini seorang mediator akan membuat suatu pertemuan khusus secara terpisah yang hal ini bertujuan untuk mengembangkan informasi, melakukan eksplorasi serta membantu dan membimbing para pihak yang sedang bersengketa untuk dapat menyelesaikan masalahnya;
3. Penyelesaian Masalah, tahapan ini mediator mengadakan pertemuan dengan maksud menetapkan agenda serta merumuskan dan meningkatkan kerja sama dalam menyelesaikan masalah, melakukan identifikasi dan pilihan penyelesaian masalah, serta membimbing semua pihak dalam menetapkan prioritas terhadap kepentingan mereka sendiri;
4. Pengambilan Keputusan, tahapan ini mediator mengambil keputusan dengan mengadakan pertemuan dan kaukus, mengalokasikan peraturan, membantu semua pihak dan memperkecil perbedaan, mengevaluasi paket pemecahan masalah, mengklarifikasi perjanjian, dan mendorong pemecahan masalah yang menguntungkan semua pihak.

Ketika mediasi antara pihak-pihak yang berkonflik menghasilkan penyelesaian dalam sengketa mereka maka hal tersebut akan dicatat dalam berita acara penyelesaian, Ini bisa menjadi tambahan bukti terhadap setiap langkah yang diambil para pihak yang sedang bersengketa. Sebab suatu kesepakatan yang diperoleh dari mediasi yang dilakukan oleh mereka yang terlibat dalam sengketa meskipun dilakukan di luar pengadilan, hal tersebut merupakan hal yang sah dan memiliki kekuatan hukum bagi para pihak tersebut. Hal ini juga terjadi apabila mediasi antara para pihak yang bertikai tidak berhasil mencapai kesepakatan penyelesaian, maka hal tersebut juga tetap di tuangkan

dalam suatu berita acara, yang nantinya hal tersebut akan ditindak dan diproses melalui pengadilan.

Namun, dalam mediasi, terdapat kelemahan dalam kekuatan ikatannya. Putusan mediasi dalam sengketa yang bersifat keperdataan murni, penyelesaian sengketa ditujukan sepenuhnya oleh pihak-pihak yang terlibat. Suatu interaksi sosial hanya dapat terjadi jika terpenuhinya syarat utama yang berupa kontak sosial (*social contact*) dan komunikasi (*communication*). Suatu interaksi sosial merujuk pada pengaruh saling antara dua individu atau lebih, entah itu antara individu tunggal atau antara individu dengan kelompok lainnya, yang semuanya dilakukan dengan tujuan mencapai suatu tujuan tertentu.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1) menyatakan bahwa "Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Kata "semua" menegaskan bahwa setiap individu memiliki lisensi untuk menetapkan perjanjian dengan siapa pun dan mengenai apa pun, asalkan tidak melanggar hukum. Ini berarti bahwa setiap ketentuan yang disetujui dalam perjanjian oleh para pihak memiliki kewajiban hukum yang bersifat mengikat dan harus dijalankan oleh seluruh pihak yang terlibat dalam sengketa.

Kesepakatan atau putusan mediasi memiliki kekuatan mengikat sehingga para pihak yang terlibat dalam sengketa dapat menjalankannya secara langsung. Hal ini seperti dalam prinsip yang terdapat dalam Pasal 1338 Kitab undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya".

Dalam proses mediasi pastinya sering dijumpai hambatan atau kendala-kendala yang menyebabkan suatu proses mediasi tidak dapat dijalankan, sehingga dalam hal ini mediasi memiliki kelemahan dalam menyelesaikan suatu sengketa. Kelemahan-kelemahan tersebut, di antaranya:

1. Dalam mediasi biasa akan memerlukan waktu yang cukup panjang, yang tergantung pada itikad baik para pihak untuk tercapainya suatu perdamaian;
2. Pelaksanaan eksekusi putusan mediasi yang rumit, terutama karena cara pelaksanaan keputusan yang terlihat mirip dengan pelaksanaan kontrak semata;
3. Dalam mediasi kesuksesan mediasi sangat bergantung pada kesediaan kedua belah pihak untuk bekerja sama dalam menyelesaikan sengketa mereka sampai akhir;
4. Hasil dalam mediasi sering sekali tidak optimal, terutama ketika mediator tidak memiliki informasi atau kewenangan yang cukup;
5. Dari para pihak mediatornya itu sendiri, mediasi ini merupakan proses yang sangat menguras tenaga dan sering kali tidak menghasilkan kesepakatan dalam penyelesaiannya, dan pastinya memerlukan

kesabaran tambahan dalam menghadapi pihak-pihak yang bersengketa; dan

6. Jika pengacara atau advokat tidak terlibat dalam mediasi, ada potensi bahwa mediator tidak diberi informasi tentang fakta-fakta hukum yang penting, yang dapat mengakibatkan kesalahan dalam pengambilan keputusan.

Kesuksesan mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah sangat tergantung pada keinginan dari semua pihak yang terlibat dalam sengketa untuk berusaha bekerja sama dalam mencapai kesepakatan yang memuaskan bagi semua pihak. Mediator sebagai pihak ke tiga berperan secara netral untuk mendengarkan dan mendukung pihak-pihak yang terlibat dalam konflik dalam menemukan solusi untuk menyelesaikan masalah terkait sengketa tanah.

B. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Desa Sumberjaya Kecamatan Tempuran Kabupaten Karawang Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan

Desa Sumberjaya merupakan desa yang terletak di Kecamatan Tempuran Kabupaten Karawang, memiliki luas wilayah yang tercatat pada tahun 2021 dengan luas 478.613 Hektar yang terdiri 56,2% merupakan lahan sawah dan 43,8% merupakan lahan darat yang berupa pemukiman, pekarangan, dan lain-lain. Memiliki batas wilayah administratif di sisi utara berupa Laut Jawa, sisi selatan berupa Desa Pancakarya dan Tanjungjaya, sisi timur berupa Desa Pagadungan dan Cikuntul serta sisi barat berupa Desa Tanjungjaya dan Tanjungsari.

Sengketa pertanahan yang terjadi di Desa Sumberjaya Kecamatan Tempuran Kabupaten Karawang ini bermula di tahun 1954, letak tanah yang bersengketa ini terdapat di dusun kalen kalong yang bertepatan di pesisir laut Jawa. Sengketa tanah yang terjadi ini berupa daratan tanah yang timbul akibat adanya sedimentasi air laut yang terjadi selama bertahun-tahun hingga saat ini, daratan tanah yang timbul tersebut selama bertahun-tahun lalu tidak memiliki kepemilikan hak atas tanah sehingga banyak diperebutkan oleh pihak-pihak dan masyarakat setempat yang menginginkan kepemilikan hak atas tanah timbul tersebut, seiring berjalannya waktu kepemilikan hak atas tanah timbul tersebut diambil alih oleh salah satu pihak memperebutkan hak atas tanah timbul tersebut, hal ini didasari oleh karena tanah timbul di kuasai oleh negara maka negara mengizinkan individu atau kelompok tertentu, atau entitas hukum khusus, untuk memiliki hak atas tanah negara, yang dapat diberikan secara bersama-sama atau individual, untuk menerima hak atas tanah melalui satu keputusan penetapan.

Di tahun 1960 negara Indonesia menerbitkan suatu undang-undang yang menyatakan bahwa terdapat luasan maksimal dan minimal suatu bidang tanah yang dapat dimiliki oleh seseorang atau suatu pihak, undang-undang ini berupa

undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Oleh karena adanya suatu undang-undang tersebut, dalam hal ini pihak yang memiliki kepemilikan hak atas tanah timbul tersebut membagikan tanah tersebut kepada beberapa orang-orang atau pihak-pihak untuk memiliki kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Sengketa pertanahan ini timbul setelah berjalannya tahun akibat adanya faktor dari pihak yang memiliki kepemilikan hak atas tanah yang kemudian diberikan kepada beberapa orang atau pihak tertentu, faktor tersebut berupa diinginkannya kembali tanah-tanah yang telah dibagikan kepada beberapa orang-orang atau pihak-pihak untuk memiliki suatu kepemilikan hak atas tanah tersebut, hal yang dijadikan polemik adalah pihak yang menginginkannya tanah-tanah yang telah di bagikan tersebut meminta tanah tersebut secara paksa kepada setiap pihak yang diberikan hak atas tanah tersebut, hal ini dikemukakan Kepala Desa Sumberjaya. Selain hal tersebut pihak yang menginginkannya tanah-tanah tersebut membuat suatu akta jual beli palsu yang dipergunakan untuk menjual tanah yang diinginkannya tanpa sepengetahuan pemilik asli tanah tersebut, hal inilah yang menjadikan tanah timbul tersebut menjadi tanah sengketa.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 mengenai Penatagunaan Tanah, Tanah timbul diartikan sebagai suatu area daratan yang terbentuk baik secara alamiah ataupun buatan yang terjadi sebab adanya suatu proses pengendapan di suatu danau, sungai, pantai maupun pulau timbul, dalam hal tersebut juga menyebutkan bahwa tanah timbul merupakan tanah yang berada di bawah penguasaan negara.

Pengaturan mengenai kepemilikan tanah oleh negara yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 mengenai Penggunaan Tanah didasarkan pada prinsip yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Prinsip tersebut menyatakan "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Seperti yang sudah dijelaskan, penguasaan tanah timbul dijelaskan sebagai tanah yang menjadi kuasa negara, oleh karena itu negara dapat memberikan hak atas tanah negara tersebut kepada seseorang atau beberapa ataupun sebuah badan hukum tertentu yang diberikan secara kolektif ataupun individual untuk menerima pemberian hak atas tanah secara kolektif melalui satu keputusan penetapan, hal tersebut bisa dilakukan dengan mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah kepada lembaga yang memiliki kewenangan, sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan di Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Permasalahan sengketa pertanahan yang ada di Desa Sumberjaya ini dalam penyelesaiannya mengalami berbagai macam hambatan dan kendala yang dialami, Kepala Desa Sumberjaya menjelaskan pemerintah setempat dengan para pihak yang bersengketa telah mengupayakan penyelesaian sengketa tanah tersebut. Upaya yang dilakukan berupa mediasi dengan mempertemukan pihak-pihak yang bersengketa dengan bantuan Kepala Desa Sumberjaya sebagai salah satu mediatornya, upaya mediasi ini telah dilakukan hingga puluhan kali oleh para pihak yang bersengketa, namun hal ini pada nyatanya belum juga mampu untuk menemukan titik temu penyelesaian dari permasalahan sengketa pertanahan ini. Hal yang sama juga terjadi ketika permasalahan sengketa pertanahan ini diajukan dengan proses hukum melalui pengadilan, dalam prosesnya juga mengalami berbagai macam hambatan dan kendala yang dialami, faktor utama penyebab terjadinya hambatan atau kendala yang dialami dalam mediasi sengketa pertanahan yang ada di Desa Sumberjaya ini adalah sulitnya menyelaraskan kepentingan-kepentingan dari para pihak yang terlibat dalam konflik, serta kesulitan dalam memastikan kehadiran mereka dalam proses mediasi, merupakan tantangan yang kompleks dalam proses mediasi di Desa Sumberjaya ini, hambatan dan kendala inilah yang menyebabkan sengketa tanah yang ada di Desa Sumberjaya ini belum memiliki titik temu penyelesaian hingga saat ini. Tanah timbul yang berada di pesisir Desa Sumberjaya saat ini dimanfaatkan dan dikelola oleh masyarakat setempat sebagai area pertambahan.

Melihat dari penyelesaian permasalahan sengketa pertanahan yang ada di Desa Sumberjaya tersebut, peran mediasi dalam menyelesaikan suatu sengketa pertanahan pada kenyataannya tidak dapat membuat suatu permasalahan sengketa tanah yang ada dapat terselesaikan, meskipun dalam teorinya penerapan mediasi dalam proses penyelesaian suatu sengketa memiliki keuntungan-keuntungannya tersendiri jika dibandingkan dengan penyelesaian melalui jalur hukum berupa pengadilan. Hal ini terbukti dengan tidak efektifnya peran mediasi dalam menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan yang ada di Desa Sumberjaya, tidak hanya itu proses mediasi yang dilakukan secara terus menerus juga dapat memungkinkan permasalahan sengketa pertanahan yang ada menjadi bertambah parah. Seperti halnya di Desa Sumberjaya, para pihak yang sedang bersengketa seakan-akan angkat tangan dalam setiap tahap penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi, hal ini dikarenakan proses-proses yang sudah dilakukan dalam menyelesaikan sengketa beberapa tahun belakangan ini tidak juga menimbulkan suatu titik temu dari permasalahan sengketa yang sedang dihadapi oleh para pihak yang bersengketa.

KESIMPULAN DAN SARAN

Mediasi merupakan bagian dari metode penyelesaian suatu permasalahan sengketa yang dapat digunakan dari berbagai macam cara untuk menyelesaikan konflik pertanahan. Dalam mediasi, para pihak yang sedang bersengketa

berpartisipasi dalam proses penyelesaian tanpa melalui proses peradilan, Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menjelaskan bahwa mediasi dapat dilakukan melalui instansi/lembaga pertanahan atau perorangan. Peran mediasi sangat signifikan dalam menyelesaikan konflik pertanahan di luar pengadilan, karena metode ini menawarkan beberapa keuntungan jika digunakan dalam proses menyelesaikan suatu sengketa tanah seperti proses serta prosedurnya yang sederhana dan relatif tidak mahal. Proses mediasi wajib ditempuh dengan iktikad baik, yang artinya bahwa para pihak harus memiliki niat yang jujur dan konsisten dalam proses mediasi serta harus mengupayakan hasil yang adil dan efektif melalui dialog dan komunikasi yang terbuka dan jujur. Dalam prosesnya mediasi membutuhkan adanya pihak ketiga sebagai mediator sekaligus penengah yang memiliki sifat yang mampu menyelesaikan permasalahan dengan prinsip yang dapat diterima oleh semua pihak. mediator memiliki tugas dan peranan yang penting dalam kelancaran suatu penyelesaian sengketa. Dalam proses mediasi pastinya terdapat hambatan atau kendala-kendala yang menyebabkan suatu proses mediasi tidak dapat dijalankan, maka dari itu kesuksesan mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah sangat tergantung pada keinginan dari semua pihak yang terlibat dalam sengketa untuk berusaha bekerja sama dalam mencapai kesepakatan yang memuaskan bagi semua pihak.

Permasalahan sengketa tanah yang terjadi di Desa Sumberjaya diawali ketika suatu pihak yang mempunyai kepemilikan atas tanah timbul membagikan tanah miliknya kepada beberapa orang atau pihak untuk memiliki kepemilikan atas tanah tersebut, dibagikannya tanah ini disebabkan adanya undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria mengatur batasan maksimum dan minimum luas tanah yang dapat dimiliki oleh suatu individu, hal inilah yang menyebabkan pembagian kepemilikan hak atas tanah tersebut, seiring berjalannya tahun permasalahan sengketa mulai timbul akibat adanya faktor dari pihak yang memiliki kepemilikan hak atas tanah lahan yang kemudian diberikan kepada beberapa individu atau entitas khusus tersebut yang menginginkan kembali tanah yang telah diberikan tersebut dengan secara paksa dan dengan membuat suatu akta jual beli palsu yang dipergunakan untuk menjual tanah yang diinginkannya tanpa sepengetahuan pemilik asli tanah tersebut, hal inilah yang awal mula timbulnya sengketa tanah. Dalam penyelesaiannya, sengketa pertanahan ini sudah di upayakan diselesaikan oleh pemerintah setempat dengan para pihak yang bersengketa dengan cara mediasi, namun hal ini belum mampu menemukan titik temu penyelesaian dari permasalahan sengketa pertanahan, hal ini juga terjadi saat permasalahan sengketa tanah ini di ajukan ke pengadilan yang dalam prosesnya tidak adanya titik temu penyelesaian dari permasalahan sengketa pertanahan hingga saat ini. Terdapat beberapa faktor hambatan dan kendala yang menyebabkan permasalahan sengketa pertanahan yang ada di Desa Sumberjaya ini belum menemukan titik temu dalam

As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga

Volume 6 Nomor 2 (2024) 2113 - 2129 E-ISSN 2656-8152 P-ISSN 2656-4807

DOI: 10.47476/assyari.v6i2.6947

penyelesaiannya, faktor utama penyebab terjadinya hambatan atau kendala ini ialah sulitnya menelaraskan kepentingan-kepentingan dari para pihak yang terlibat dalam konflik sengketa, serta kesulitan dalam memastikan kehadiran mereka dalam proses mediasi, hambatan dan kendala inilah yang menyebabkan sengketa tanah yang ada di Desa Sumberjaya ini belum memiliki titik temu penyelesaian hingga saat ini.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Efendi, Joenaedi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Jakarta: Kencana, 2018.
- Margono, Suyud. *ADR (Alternatif Dispute Resolution) & Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2004.
- Nugroho, Susanti Adi. *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa, Edisi Pertama*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Syah, Mudakir Iskandar. *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2019.
- Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Gramedia, 2012.
- Triana, Nita. *Alternative Dispute Resolution (Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi dan Konsiliasi)*. Yogyakarta: Kaizen Sarana Edukasi, 2019.

Jurnal:

- Ervandi Dimas Pambudi. *Efektivitas Mediasi Oleh Mediator Di Luar Pengadilan*. Jurnal Hukum. Vol. 3, No. 2, 2019.
- Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso dan Irawati. *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin*. Jurnal Hukum. Vol. 13, No. 2, 2020.
- Rahmad, Said Syahrul. *Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Nonlitigasi (Studi Di Kabupaten Nagan Raya Provinsi Aceh)*. Tesis. Universitas Medan Area, Medan. 2014.
- Sri Hajati, Agus Sekarmadji, dan Sri Winarsi. *Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berkepastian Hukum*. Jurnal Hukum. Vol. 14, No. 1, 2014.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.
Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan.