



## **Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020**

**Sri Intariani Dg Masese<sup>1</sup>, Sufirman Rahman<sup>1</sup> & Sri Lestari Poernomo<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia

<sup>2</sup>Koresponden Penulis, E-mail: [sriintariani.masese@gmail.com](mailto:sriintariani.masese@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Tujuan penelitian menganalisis efektivitas fungsi kantor pertanahan Kabupaten Banggai dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Penelitian ini adalah tipe yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi masih kurang efektif dikarenakan hampir setiap sengketa yang diselesaikan melalui jalur mediasi di kantor pertanahan kabupaten banggai dapat dikatakan hampir tidak ada yang berhasil mencapai mufakat meskipun mediator telah menawarkan berbagai macam solusi agar parah pihak tidak ada yang merasa dirugikan. 2) Faktor yang mempengaruhi dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi yaitu (1). ketidakhadiran para pihak yang bersengketa, (2). tidak ada iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa, (3). perbedaan kemampuan dan pendidikan diantara para pihak Masyarakat yang menghadapi sengketa pertanahan di Kabupaten Banggai, dan (4) peran Kantor Pertanahan sebagai mediator tidak bisa sebagai pemutus/pengadil.

**Kata Kunci:** Pertanahan; Sengketa; Mediasi

### **ABSTRACT**

The research objective is to analyze the legal protection for certificate holders of good faith who are requested to be annulled due to administrative defects based on a court decision that has permanent legal force. This research is normative legal research. The results of the study show that: (1) The holder of a good faith certificate who has been petitioned for cancellation due to administrative defects based on a legally enforceable court decision still receives legal protection if he does not know or is not a party to the case; (2) Because the certificate of land rights has been canceled for administrative defects based on a court decision that has permanent legal force, because the court decision has declared null and void/has no legal force/does not have binding force/does not have the power of proof, it has been proven criminal forgery, fraud, embezzlement and/or other criminal acts, as well as in the consideration of the decision proven facts of defects in the issuance of legal products or legal actions in the transfer of rights.

**Keywords:** Certificate; Land; Administrative Disabilities

## PENDAHULUAN

Sengketa pada bidang pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Suatu peristiwa dapat disebut sebagai sengketa pertanahan tentunya haruslah memenuhi beberapa unsur-unsur dari sengketa tersebut. Dalam memahami apa yang dimaksud dengan sengketa pertanahan, terkadang dibingungkan dengan permasalahan tanah yang pada umumnya dinamakan dengan istilah sengketa (Marsella, 2015).

Penyelesaian mengenai sengketa pertanahan, dapat dibedakan menjadi 2 (Dua), yaitu melalui jalur diluar peradilan/ non-litigasi (Perundingan/ musyawarah atau negotiation, Konsiliasi/*conciliation*, Mediasi/*Mediation*, Arbitrase/*arbitran*) dan jalur peradilan/litigasi (Wowor, 2014). Apabila usaha musyawarah tidak dapat menemukan kesepakatan yang di inginkan maka yang bersangkutan/pihak yang bersengketa dapat mengajukan masalahnya ke Pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara).

Terhadap temuan dan aduan tersebut dapat dilakukan analisa secara mendalam dan mendetail untuk mengukur dan mengetahui apakah kasus pertanahan tersebut menjadi kewenangan kementerian (Kurniati & Fakhriah, 2017). Pasal 11 ayat (3) Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016 menyebutkan sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan kementerian, dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Sengketa atau konflik itu antara lain, kesalahan prosedur di dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas, kesalahan prosedur didalam proses pendaftaran dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat, kesalahan prosedur didalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, kesalahan prosedur didalam proses penetapan tanah terlantar, tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan (Zulaeha, 2016).

Selanjutnya, merupakan kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah, kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti, kesalahan didalam memberikan informasi data pertanahan, kesalahan prosedur didalam proses pemberian izin, Penyalahgunaan pemanfaatan ruang, serta kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan. Selain sengketa atau konflik tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang tidak berwenang menangani kasus pertanahan. Namun, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi dalam penyelesaian sengketa atau konflik melalui jalur mediasi. Jalur mediasi dalam aturan ini ditempuh tidak hanya untuk jenis sengketa atau konflik, baik yang menjadi kewenangan kementerian atau yang bukan menjadi kewenangan kementerian (Ernanda, Istislam & Yuliati, 2021). Melihat beberapa permasalahan tanah, dapat diselesaikan dengan baik oleh kantor Pertanahan melalui jalur "mediasi". Mediasi adalah salah satu bagian dari alternatif penyelesaian sengketa (APS), di samping negosiasi, arbitrase, dan pengadilan. Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak ketiga yang tidak memihak bekerja sama dengan para pihak yang bersengketa membantu memperoleh kesepakatan memuaskan (Nugroho, 2019).

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi dapat ditempuh apabila para pihak sepakat untuk melakukan perundingan dengan prinsip musyawarah

untuk mencapai kata mufakat bagi kebaikan semua pihak. Jika salah satu pihak saja menolak, maka penyelesaiannya diselesaikan sesuai dengan ketentuan perundangundangan (Hajati, Sekarmadji & Winarsih, 2014). Teknisnya, mediasi dilakukan paling lama selama 30 hari dimana untuk mediatornya berasal dari kementerian, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan menurut (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan) (Hamidi & Latif, 2021).

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam perannya untuk menyelesaikan sengketa pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pertanyaan tersebut memang tidak memperoleh jawaban dari ketentuan pasal-pasal yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), namun jika ditelusuri dari aturan pelaksanaannya terutama yang menyangkut mengenai peraturan pembentukan Badan Pertanahan Nasional mulai dari Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 hingga Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, telah ada organ yang diberi tugas dan fungsi untuk menyelesaikan sengketa di bidang pertanahan (Sitohang & Siambaton, 2021).

Begitu pentingnya makna tanah bagi kehidupan umat manusia, dalam bukunya Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah mengemukakan bahwa: Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik dan Hukum Agraria Nasional, yang berisi perintah kepada negara agar bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya yang letak dalam penguasaan negara itu digunakan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia serta untuk menjamin kepastian hukum dari kepemilikan hak atas tanah (Djanggih & Salle, 2017). Apabila di lihat dari tipologi permasalahan, hampir 85 persennya merupakan kasus tipologi sengketa penguasa dan kepemilikan tanah, seangkan sisanya, denagan tipologi sengketa hak dan sengketa hak dan sengketa batas/letak tanah dari tipologi permasalahan tersebut, kemudian dapat dilitik lebih mendalam mengenai para pihak yang berkendala atau bersengketa, sengketa antara individu mencapai 89%, sengketa individu dengan badan hokum 6%, dan sengketa antara individu dengan pemerintah 5%.

Mediator memberikan peran penting dalam keberhasilan suatu mediasi karena kepercayaan mediator mempermudah tercapainya suatu consensus, mediator, disini khususnya dari BPN tidak perlu mengantongi "sertifikat" sebagai seorang "mediator" karena peran mediatorlah yang memberikan peranan penting dalam keberhasilan suatu mediasi. Seorang mediator harus mengetahui secara psikologis kondisi para pihak, sehingga mereka merasa nyaman dan permasalahan tersebut dapat diselesaikan secara baik dan nyaman, kepercayaan kepada mediator mempermudah tercapainya suatu *consensus*.

Lembaga mediasi di bidang pertanahan, harus sering dilakukan oleh aparat Badan Pertanahan Nasioanal, hal ini disebabkan karena adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa, berdasarkan pemahakan itu maka lembaga penyelesaian sengketa melalui mediasi perlu di populerkan, terutama untuk penyelesain pertanahan, ditambah kondisi masyarakatan Kab Luwuk Banggai yang tingkat pengetahuan tentang hukum masih tergolong rendah, sehingga tingkat kesadaran hukum sangat kurang dan pada akhirnya mempengaruhi pola pikir mereka

yang “asal” dalam mendirikan bangunan sebagai tempat bernaung mereka, tanpa memikirkan status tanah tersebut.

Hal yang di jelaskan di atas sangat berpengaruh menimbulkan sengketa pertanahan dengan pihak lain karena kurangnya pengetahuan mereka tentang status kepemilikan tanah yang mereka tempati, khususnya secara hukum yang sah. Terkait masalah penyelesaian masalah sengketa pertanahan, kantor pertanahan Kab Luwuk Banggai mengedepankan mediasi dan hal tersebut telah mencapai hasil yang baik, karena masyarakat menganggap bahwa penyelesaian melalui mediasi adalah hal yang paling di minati.

Berdasarkan tinjauan pra-penelitian yang dilakukan oleh penulis belakanagn ini menemukan beberapa fakta yang terjadi di kantor pertanahan Kota Luwuk banggai yang menyatakan bahwa dari tahun 2015 hingga tahun 2022 terjadi kurang lebih 15 kasus pertanahan yang terjadi dan melibatkan Pemerintah Kota Luwuk banggai, Swasta dan masyarakat, dan dari temuan kasus tersebut hanya 15 kasus saja yang berhasil diselesaikan melalui mediasi oleh kedua belah pihak sedangkan 20 kasus harus berahir di pengadilan, serta 12 kasus lainnya belum mencapai titik terang hingga saat ini, atau dengan kata lain masih banyak kasus yang belum terselesaikan secara mediasi dan harus berahir di pengadilan.

Dari uraian tersebut dapat dilihat bahwa proses penyelesaian kasus sengketa tanah melalui mediasi belum terlalu efektif dikarenakan masih banyak angka sengketa pertanahan yang belum dapat di selesaikan dengan jalur mediasi. Data tersebut belum menunjukkan keberhasilan mediasi yang memuaskan. Hal ini tidak sejajar dengan tujuan diadakannya mediasi yang mana salah satunya adalah untuk mengurangi penumpukan perkara yang ada di pengadilan. Dan harapan yang utama proses mediasi dapat menjadi salah satu cara alternative penyelesaian sengketa yang ada.

## **METODE PENELITIAN**

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris, yang bersifat Deskriptif Kualitatif dan Kuantitatif, Penelitian empiris adalah penelitian hukum positif tidak tertulis mengenai perilaku anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat. Penelitian yang dilakukan dengan data primer menggali kebenaran dengan cara mengumpulkan data serta informasi melalui wawancara dan pengamatan langsung di lapangan terhadap permasalahan yang terjadi. Penelitian ini akan dilaksanakan di Kota Luwuk Banggai, lokasi penelitiannya di kantor pertanahan kabupaten banggai. Dipilihnya lokasi penelitian tersebut dengan pertimbangan Peraturannya masih baru, dan juga apakah Peraturan tersebut telah efektif dilaksanakan oleh Kantor pertanahan Kabupaten Banggai, sehingga penulis ingin mencari penyebab dan kendala apabila Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 belum efektif dilaksanakan terhadap kewajiban Kantor Pertanahan penyelesaian kasus sengketa melalui mediasi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

## PEMBAHASAN

### A. Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Berdasarkan PerMen ATR/BPN No.21 Tahun 2020

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Mediasi berasal dari bahasa Inggris yang berarti menyelesaikan sengketa dengan menengahi. Mediasi merupakan proses negosiasi pemecahan masalah, dimana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) bekerjasama dengan pihak yang bersengketa untuk mencari kesepakatan bersama. Mediator tidak berwenang untuk memutus sengketa, tetapi hanya membantu para pihak untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dikuasakan kepadanya. Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

Berdasarkan PerMen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Penyelesaian Masalah Pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha.

Dalam usaha untuk mengetahui apakah kantor pertanahan kabupaten Banggai dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi efektif, kurang efektif, atau tidak efektif. Maka dapat dilihat dari kasus mediasi yang masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai dalam 3 tahun terakhir apakah mengalami peningkatan atau penurunan di tabel berikut:

**Tabel 1 Jumlah Laporan Sengketa Kantor Pertanahan Di Kabupaten Banggai Tahun 2019 Sampai Dengan Tahun 2021**

Periode	Kasus Yang Masuk	Berhasil Mediasi	Data Tidak Berhasil Mediasi
2019	6	1	5
2020	5	-	5
2021	7	1	6
<b>Jumlah</b>	18	2	16

Sumber Data Kantor BPN Kabupaten Banggai Tahun 2019 - Tahun 2021

Dari uraian tabel di atas, dapat dilihat bahwa jumlah sengketa yang masuk dari tahun 2019 ke tahun 2021 mengalami naik turun. Seperti pada tahun 2019 terhitung jumlah 6 sengketa. Kemudian pada tahun 2020 menurun menjadi 5 sengketa dan pada tahun

2021 juga mengalami peningkatan menjadi 7 sengketa. Tercatat kasus yang tidak berhasil mediasi dalam 3 tahun terakhir berjumlah 16 sengketa.

Menurut Mohamad Anwarsyah menyatakan bahwa sebenarnya sengketa yang masuk ada banyak, tetapi tidak memenuhi syarat untuk ditindaklanjuti karena berkasnya kurang lengkap dan tidak memenuhi persyaratan. Adapun daftar narasumber badan pertahanan nasional Kabupaten Banggai dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 2 Daftar Nama Narasumber Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Banggai**

No.	Nama	Jabatan
1	Anang Indrayu, SH., M.A.P	Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten Banggai
2	Kartika Anna Saranga, SH., M.A.P	Kepala Seksi Pengendalian Sengketa
3	Mohamad Anwarsyah	Penata Pertahanan Pertama
4	Wahyudi Saputro, SH	Analisis Hukum Pertanahan
5	Efriyanti, SH	Kepala Sub Bagian Tata Usaha
6	Amenius Pao, S.SiT	Kepala Seksi Survei dan Pemetaan
7	Irfan Mahmud, SH.,M.A.P	Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

Data: Data Narasumber BPN Kabupaten Banggai

Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat. Suatu sengketa tanah tentu subyeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi, bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) bahkan negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap dan sebagainya.

Adanya konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu obyek permasalahan. Hasil wawancara dengan Efriyanti SH menyatakan bahwa pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu obyek kepemilikan yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain. Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih di mana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kartika Anna mengatakan bahwa kegiatan-kegiatan penanganan kasus yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai ini Sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, kasus pertanahan itu diklasifikasikan menjadi 3, yaitu:

1. Sengketa, yang dimana sengketa kasus pertanahan antara subyek hukum dengan subyek hukum yang skalanya kecil.
2. Konflik, yang dimana konflik itu kasus pertanahan yang skalanya besar dan menimbulkan gejolak sosial bagi masyarakat
3. Perkara itu kasus pertanahan yang sudah masuk dalam lingkungan peradilan (litigasi).

Jadi, kegiatan-kegiatan penanganan kasus pertanahan yang ada di kantor ini berupa penanganan sengketa melalui tahapan-tahapan yang sudah diatur, dan penanganan perkara sesuai dengan ketentuan hukum acara. Kalau yang konflik, penanganannya ada di Kantor Wilayah, di Provinsi. Anang Indrayu, SH.,M.A.P menyatakan bahwa pelaksanaan penanganan kasus pertanahan di kantor pertanahan Kabupaten Banggai yaitu penanganan sengketa pertanahan di sini berjalan cukup baik, bahkan kantor ini memperoleh penghargaan sebagai kantor dengan penanganan sengketa dan perkara terbaik se-Sulawesi Tengah secara berturut-turut pada tahun 2019 dan 2021.

Secara umum Mediasi itu bisa mencapai mufakat atau gagal mencapai mufakat, Irfan Mahmud menyatakan bahwa hasil dari Mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai Tercapai mufakat atau gagal mencapai mufakat kita kembalikan lagi kepada Para Pihak yang bersengketa, prinsipnya kami sebagai mediator itu memfasilitasi kegiatan mediasi dan dengan sedikit-sedikit memberikan pandangan hukum terhadap Para Pihak, tapi mufakat atau gagal mencapai mufakat dalam mediasi hal itu dituangkan dalam Berita Acara Mediasi.

Mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai lebih banyak gagalnya dari pada mufakatnya, menurut Armenius yang menyebabkan mediasi sering gagal atau tidak berdamai yaitu Kasus tanah ini unik, dia bersifat turun temurun atau diwariskan, jadi seringkali mediasi susah mencapai mufakat itu karena mereka memandang tanah itu sebagai harta warisan yang harus dijaga mati-matian, selain itu mungkin karena faktor gengsi, kadang juga karena pihak teradu yang diundang mediasi tidak hadir.

Masalah pertanahan di Kabupaten Banggai telah muncul dalam banyak aspek dengan beragam wujud. Berbagai upaya penyelesaian telah ditawarkan baik melalui musyawarah atau mediasi tradisional maupun mediasi pertanahan yang dibentuk dalam lingkungan Instansi Badan Pertanahan Nasional. Penyelesaian cara mediasi tidak selamanya memberikan penyelesaian yang memuaskan dan memberi penyelesaian yang tuntas, sementara perkara yang masuk ke Pengadilan sudah kian menumpuk, sehingga perlu dipikirkan untuk membentuk Pengadilan Pertanahan yang dapat memberikan penyelesaian kasus-kasus pertanahan secara cepat dan sesuai dengan prinsip keadilan.

Anang Indrayu SH.,M.A.P menyatakan bahwa jika mediasi gagal mencapai mufakat dalam berita acara akan kami cantumkan rekomnedasi agar para pihak dapat menyelesaikan permasalahan melalui jalur hukum tercapainya mufakat atau gagal mencapai mufakat kita kembalikan lagi kepada yang bersengketa, prinsipnya kami sebagai mediator untuk memfasilitasi kegiatan mediasi dan memberikan pandangan hukum terhadap parapihak, tetapi mufakat atau gagal mencapai mufakat dalam mediasi diruangkan dala berita acara mediasi.

Mediator juga memberikan informasi baru atau sebaliknya membantu para pihak dalam menemukan cara-cara yang dapat diterima oleh kedua belah pihak untuk menyelesaikan perkara. Mereka dapat menawarkan penilaian yang netral dari posisi masing-masing pihak. Mereka juga dapat mengajarkan para pihak bagaimana terlibat dalam negosiasi pemecahan masalah secara efektif, menilai alternatif-alternatif dan menemukan pemecahan yang kreatif terhadap konflik mereka, dengan demikian, seorang mediator tidak hanya bertindak sebagai penengah belaka yang hanya bertindak sebagai penyelenggara dan pemimpin diskusi saja, tetapi juga harus membantu para pihak untuk mendesain penyelesaian sengketa, sehingga dapat menghasilkan kesepakatan bersama.

Dalam hal ini seorang mediator juga harus memiliki kemampuan mengumpulkan sebanyak mungkin informasi yang nantinya akan dipergunakan sebagai bahan untuk menyusun dan mengusulkan berbagai pilihan penyelesaian masalah yang disengketakan. Kemudian, mediator juga akan membantu para pihak dalam menganalisis sengketa atau pilihan penyelesaiannya, sehingga akhirnya dapat dicapai rumusan kesepakatan bersama sebagai solusi penyelesaian masalah.

Menurut Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, konflik pertanahan adalah perbedaan nilai kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.

Penekanan mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan konflik pertanahan versi Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007 tersebut. Demikian juga definisi konflik pertanahan menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa konflik pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

UU Arbitase dan APS mengatur bahwa sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan di luar pengadilan (*non litigasi*), yang lazim dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau APS. Penyelesaian sengketa dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a) Litigasi, yaitu penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan di muka pengadilan.
- b) Non Litigasi, yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang lazim dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau APS.

Pengertian mengenai mediasi mengandung unsur-unsur sebagai berikut:



1. Mediasi adalah sebuah proses penyelesaian sengketa berdasarkan perundingan.
2. Mediator terlibat dan diterima oleh para pihak yang bersengketa di dalam perundingan.
3. Mediator bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian.
4. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk membuat keputusan selama perundingan berlangsung.
5. Tujuan mediasi adalah untuk membuat atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa guna mengakhiri sengketa.

Definisi sengketa pertanahan terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosial politik. tidak berdampak luas inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan konflik pertanahan.

Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat. Suatu sengketa tanah tentu subyeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi, bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) bahkan negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap dan sebagainya.

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh BPN perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan BPN untuk mediator didalam penyelesaian sengketa pertanahan, karena pertanahan dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat maka tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi, hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak saja yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Oleh karena itu kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan.

Penyelesaian sengketa tanah mencakup baik penanganan masalah pertanahan oleh BPN sendiri maupun penanganan tindak lanjut penyelesaian masalah oleh lembaga lain. Berkait dengan masalah pertanahan yang diajukan, BPN mempunyai kewenangan atas prakarsanya sendiri untuk menyelesaikan permasalahan yang dimaksud. Dasar hukum kewenangan BPN sebagaimana telah dikemukakan secara eksplisit, tercantum dalam Keputusan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPN.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) PMNA / KBPN No. 1 Tahun 1999 tentang Tata cara Penanganan Sengketa Pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

- a) Keabsahan suatu hak;
- b) Pemberian hak atas tanah;

- c) Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan.

Penanganan masalah pertanahan melalui lembaga mediasi oleh BPN biasanya didasarkan dua prinsip utama, yaitu:

- a) Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan;
- b) Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan

Untuk mengetahui kasus posisinya tersebut perlu dilakukan penelitian dan pengkajian secara yuridis, fisik, maupun administrasi. Putusan penyelesaian sengketa atau masalah tanah merupakan hasil pengujian dari kebenaran fakta objek yang disengketakan. Output-nya adalah suatu rumusan penyelesaian masalah berdasarkan aspek benar atau salah, *das Sollen* atau *das Sein*.

Dalam rangka penyelesaian masalah sengketa tersebut untuk memberikan perlakuan yang seimbang kepada para pihak diberikan kesempatan secara transparan untuk mengajukan pendapatnya mengenai permasalahan tersebut. Di samping itu, dalam kasus-kasus tertentu kepada mereka dapat diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri rumusan penyelesaian masalahnya. Dalam hal ini BPN hanya menindaklanjuti pelaksanaan putusan secara administratif sebagai rumusan penyelesaian masalah yang telah mereka sepakati. Berdasarkan kewenangan penyelesaian masalah dengan cara mediasi itu dapat memberikan pengaruh terhadap putusan penyelesaian masalah sehingga disamping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum, dengan demikian mediasi oleh BPN bersifat autoritatif.

Hasil wawancara dengan Wahyudi Saputro, SH menyatakan bahwa pertanahan pada hakikatnya mempunyai kedudukan yang sangat strategis dalam hidup dan kehidupan manusia secara pribadi, dalam pergaulan masyarakat maupun bagi Negara. Dalam kehidupannya secara pribadi, hidup dan kehidupan manusia tidak terpisahkan dengan tanah. Sepanjang hidupnya manusia selalu berhubungan dengan tanah dan diatas tanahlah manusia melakukan kegiatan maupun mencari penghidupan. Oleh karena itu, hubungan tanah dengan manusia sangat erat.

Adapun dasar hukum kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai dalam penyelenggaraan tugasnya sebagai lembaga pemerintahan yang bertugas melayani masyarakat untuk menciptakan suatu pemerintahan yang baik dan untuk mewujudkan keadilan serta kesejahteraan masyarakat banyak khususnya di bidang pertanahan adalah:

- a) UUD RI 1945;
- b) UUPA;
- c) UU Arbitrase dan APS;
- d) Perpres No.10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan;
- f) Peraturan Kepala BPN RI No.4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN RI dan Kantor Pertanahan

- g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Berdasarkan hasil wawancara, data dan observasi lapangan dalam proses mediasi yang di lakukan oleh peneliti di kantor pertanahan kabupaten banggai. Bahwa fungsi kantor pertanahan kabupaten banggai dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi, dapat dikatakan kurang efektif dikarenakan jumlah sengketa yang dimediasi oleh kantor pertanahan kabupaten banggai hampir tidak ada yang berhasil mencapai kata mufakat. Mediator telah menawarkan berbagai solusi untuk para pihak yang bersengketa namun masing-masing para pihak tetap tidak mau menerima saran apapun demi mempertahankan objek yang menjadi sengketa meskipun harus melalui jalur pengadilan atau litigasi.

Fungsi kantor pertanahan kabupaten banggai telah mengupayakan sebaik mungkin untuk memfasilitasi para pihak yang bersengketa agar dapat menyelesaikan perkara sengketa tanpa menempuh jalur hukum atau litigasi yakni melalui mediasi. Akan tetapi ada saja pihak yang menganggap bahwa kantor pertanahan kabupaten banggai tidak bekerja dengan baik karena masih adanya pihak yang merasa bahwa kantor pertanahan tidak adil dalam memediasi para pihak yang bersengketa. Tak hanya itu, dalam proses mediasi kerap terjadi perdebatan dengan emosional para pihak sehingga membuat ruang mediasi menjadi tidak kondusif.

Salah satu syarat untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui pengadilan yaitu dengan mengikuti mediasi terlebih dahulu yang difasilitasi oleh kantor pertanahan untuk pihak yang bersengketa. Dalam hal ini, kantor pertanahan kabupaten banggai tetap saja masih di katakana kurang efektif dalam menjalankan fungsinya dikarenakan belum dapat meyakinkan para pihak yang bersengketa dalam bernegosiasi agar dapat tercapainya kata mufakat dan para pihak yang bersengketa tidak ada lagi yang merasa dirugikan.

## **B. Faktor Yang Menghambat Dalam Penyelesaian Sengketa Pertahanan Melalui Mediasi Dikantor Pertahanan Kabupaten Banggai**

Dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai, terdapat beberapa kendala. Adapun hasil penelitian menunjukkan beberapa hal yang menjadi kendala dalam proses mediasi antara lain:

### **1. Ketidakhadiran para pihak yang bersengketa.**

Upaya untuk mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai sering mengalami kendala. Salah satu kendala awal yang didapat adalah ketidakhadiran para pihak untuk memenuhi undangan Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai untuk melakukan mediasi. Dalam hal waktu yang telah ditentukan di dalam surat undangan ada salah satu pihak yang tidak hadir untuk memenuhi undangan tersebut, maka proses mediasi tidak bisa dilaksanakan, karena dalam mediasi harus ada kedua belah pihak yang bersengketa

Pasal 6 ayat (1)

“Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum.”

Hasil wawancara dengan Nasrun Hipan, SH.,MH menyatakan bahwa dalam Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) No. 1 Tahun 2016 bahwa didalam suatu

persidangan perkara perdata, ini bahkan para pihak wajib hadir langsung dengan atau tanpa didampingi kuasa hukum, sehingga pihak yang bersengketa tidak boleh mewakilkannya kepada kuasa hukum. Ketidakhadiran para pihak hanya dapat dilakukan dengan alasan yang sah, kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan hadir dalam pertemuan Mediasi berdasarkan surat keterangan dokter; di bawah pengampunan; mempunyai tempat tinggal, kediaman atau kedudukan di luar negeri; atau menjalankan tugas negara, tuntutan profesi atau pekerjaan yang tidak dapat ditinggalkan.

Ketidakhadiran pihak penggugat dalam mediasi bisa dianggap tidak beritikad baik oleh mediator apabila tidak hadir 2 kali berturut-turut tanpa alasan yang sah, menghadiri pertemuan tapi tidak menanggapi resume perkara pihak lain, dan/atau tidak menandatangani kesepakatan damai. Hal ini bisa menyebabkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan dikenakan biaya mediasi menurut Pasal 7 ayat (2) dan Perma No. 1 Tahun 2016.

Dengan demikian, di sini sifat mediasi berubah yang semula adalah sukarela sesuai prinsip mediasi menjadi suatu kewajiban. Karena tidak semua pihak yang berperkara mau menyelesaikan sengketa melalui mediasi, sehingga pelaksanaannya pun menjadi memaksa. Proses mediasi dikenakan biaya oleh pengadilan (Pasal 1 angka 6, Pasal 9 ayat (1), Pasal 22 ayat (2) Perma No. 1 Tahun 2016) sehingga asas murah dan cepat tidak tercapai, karena ada kewajiban pembayaran bagi pihak yang berperkara untuk mengeluarkan biaya mediasi sebagaimana dijelaskan di atas.

**Tabel 3 Ketidakhadiran Para Pihak Yang Bersengketa Yang Menghambat Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dikantor Pertanahan Kabupaten Banggai**

No.	Pendapat Responden	Frekuensi	Persentase
1.	Ya	9	90%
2.	Tidak	1	10%
	Jumlah	10	100%

Sumber: Data Diolah Dari Angket 2022

Berdasarkan tabel diatas Responden yang menjawab ya sebanyak 9 orang atau sekitar 90%, sedangkan yang menjawab tidak sebanyak 1 orang atau sekitar 10% dari total 10 responden. Dapat dilihat dari data yang diolah hampir semua masyarakat yang memilih ya karena tidak hadir maka menghambat penyelesaian sengketa, namun masih ada salah satu oknum yang memilih tidak.

## 2. Tidak ada iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa.

Kunci keberhasilan dari upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi adalah adanya iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahan secara baik. Tidak adanya iktikad baik, bisa berwujud sikap saling ngotot dan sikap yang emosional dalam mempertahankan kepentingan masing-masing. Selain itu sikap yang tidak jujur atau tidak transparan dari para pihak yang bersengketa, hal ini berkaitan erat dengan upaya mempertahankan kepentingan akan penguasaan tanah. Hal ini membuat suasana mediasi menjadi kurang kondusif dan membuat mediasi berakhir *dead lock*.

Akan sangat mudah ketika para pihak sudah menunjukkan sikap saling kooperatif, menunjukkan sikap yang baik untuk sama-sama membicarakan masalah yang ada secara baik dan tuntas. Maka akan menjadi pekerjaan yang mudah untuk mengakhiri sengketa tanah yang ada. Namun, ketika gelagat yang ditunjukkan masing-masing pihak, baik salah satu atau kedua belah pihak menunjukkan iktikad yang tidak baik dengan sikap yang ngotot penuh emosional (amarah), mediator dituntut untuk mengeluarkan kemampuan terbaiknya demi mengatasi masalah dalam masalah tersebut.

Erych W. Sohat SH.,MH menyatakan bahwa dalam mengatasi kengototan dan emosional dari masing-masing pihak yang bersengketa, dalam hal ini dari pihak mediator sejak dari awal berlangsungnya mediasi menegaskan kepada para pihak agar melakukan mediasi dengan sukarela dan iktikad baik agar bekerjasama menyampaikan permasalahan yang sebenar-benarnya bisa dibicarakan tanpa saling ngotot dengan kesadaran masing-masing. Walaupun memang dalam beberapa kesempatan proses mediasi, perilaku ini tetap tidak berubah dari masing-masing pihak yang pada akhirnya mengakibatkan upaya mediasi mengalami kegagalan.

faktor gengsi yang menjadi faktor tidak hadirnya pihak dalam mediasi yang menyebabkan gagalnya mediasi, banyak ilmu yang kami dapat, termasuk untuk menyadarkan orang-orang yang bersengketa, kalau para pihak sama-sama ngotot mempertahankan hak-nya biasanya kami lakukan kaukus, coba kami dalam inti maksud masing-masing pihak, kemudian coba diajak berdiskusi tentang alternatif solusi, dari kaukus tersebut biasanya bisa ketemu solusi-solusi. Tapi kalau tetap tidak bisa ya mau gimana lagi. Kemudian untuk faktor ketidakhadiran, biasanya kami panggil 3 kali, kalau tetap tidak hadir berarti ya memang pihak teradu tidak ada iktikad untuk berdamai”

Dalam PERMA 1 Tahun 2016 diatur pula apa akibat hukum apabila ada pihak yang tidak beriktikad baik. Pasal 22 menyatakan bahwa apabila penggugat dinyatakan tidak beriktikad baik dalam proses Mediasi, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara. Penggugat yang dinyatakan tidak beriktikad baik dikenai pula kewajiban pembayaran Biaya Mediasi.

**Tabel 4 Pengaruh Tidak Ada Iktikad Baik Dari Masing-Masing Pihak Yang Bersengketa Dikantor Pertahanan Kabupaten Banggai**

No.	Pendapat Responden	Frekuensi	Persentase
1.	Berpengaruh	6	60%
2.	Kurang Berpengaruh	3	30%
3.	Tidak Berpengaruh	1	10%
<b>Jumlah</b>		10	100%

Sumber: Data Diolah 2022

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa sebagian besar responden atau menyatakan bahwa pengaruh tidak ada iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa Dikantor Pertahanan Kabupaten Banggai merupakan salah satu faktor yang berpengaruh. Sebanyak 6 responden atau 60% yang menyatakan bahwa

pengaruh itikad baik berpengaruh terhadap masing-masing yang bersengketa, dan sebanyak 3 responden atau 30% yang menyatakan bahwa kurang berpengaruh terhadap masing-masing bersengketa, dan sebanyak 1 responden atau 10% yang tidak berpengaruh terhadap itikad pihak bersengketa.

Mediator menyampaikan laporan penggugat tidak beritikad baik kepada Hakim Pemeriksa Perkara disertai rekomendasi pengenaan Biaya Mediasi dan perhitungan besarnya dalam laporan ketidakberhasilan atau tidak dapat dilaksanakannya Mediasi. Berdasarkan laporan Mediator, Hakim Pemeriksa Perkara mengeluarkan putusan yang merupakan putusan akhir yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima disertai penghukuman pembayaran Biaya Mediasi dan biaya perkara.

Sementara itu, apabila Tergugat dinyatakan tidak beritikad baik, maka ia dikenai kewajiban pembayaran Biaya Mediasi. Mediator menyampaikan laporan tergugat tidak beritikad baik kepada Hakim Pemeriksa Perkara disertai rekomendasi pengenaan Biaya Mediasi dan perhitungan besarnya dalam laporan ketidakberhasilan atau tidak dapat dilaksanakannya Mediasi.

Hasil wawancara dengan Andi Taufik SH.,MH menyakan bahwa pengaturan yang ada menunjukkan bahwa itikad baik yang melekat pada Penggugat dan Tergugat memiliki aplikasi yang berbeda. Bagi keduanya, apabila dinyatakan tidak beritikad baik, maka akan dibebankan biaya mediasi. Sementara itu, bagi Penggugat, akibat yang muncul bukan hanya perihal mediasi, namun juga menyebabkan gugatan tidak dapat diterima. Dengan demikian, maka perkara tidak bisa dilanjutkan mengingat Penggugat tidak bersikap kooperatif dalam proses peradilan yang berjalan

### **3. Perbedaan kemampuan dan pendidikan diantara para pihak Masyarakat yang menghadapi sengketa pertanahan di Kabupaten Banggai**

Berasal dari berbagai macam latar belakang, baik dari latar pendidikan, usia maupun mata pencaharian yang beragam. Hal ini cukup mempersulit jalannya mediasi, karena terkadang ada pihak yang mempunyai kelemahan dalam hal usianya yang sudah tua ataupun rendahnya pendidikan sehingga tidak mampu menyampaikan penjelasan yang cukup jelas untuk mempertahankan apa yang seharusnya menjadi haknya. Sehingga seringkali dimanfaatkan oleh pihak yang lebih kuat kemampuannya untuk mengambil kesempatan dalam kesempatan untuk memperkuat posisi dan memenangkan kepentingannya.

Masyarakat yang menghadapi sengketa pertanahan di Kabupaten Banggai berasal dari berbagai macam latar belakang, baik dari latar pendidikan, usia maupun mata pencaharian yang beragam. Hal ini cukup mempersulit jalannya mediasi, karena terkadang ada pihak yang mempunyai kelemahan dalam hal usianya yang sudah tua ataupun rendahnya pendidikan sehingga tidak mampu menyampaikan penjelasan yang cukup jelas untuk mempertahankan apa yang seharusnya menjadi haknya. Sehingga seringkali dimanfaatkan oleh pihak yang lebih kuat kemampuannya untuk mengambil kesempatan dalam kesempatan untuk memperkuat posisi dan memenangkan kepentingannya.

Maka dari itu, untuk mengatasi kendala terkait adanya pihak yang kurang akan kemampuannya terutama untuk menyampaikan penjelasan serta argumentasi terkait kepentingannya terhadap permasalahan tanah, misal dikarenakan sudah tua atau kurang berpendidikan, maka para pihak tersebut boleh didampingi pihak keluarga

yang dipercaya, ataupun orang lain yang dipercaya, misalkan kepala dusun, ketua Rt Ketua Rw, atau bahkan kuasa hukum yang bersangkutan. Dengan demikian posisi tawar antar kedua belah pihak yang bersengketa bisa lebih berimbang, yang pada akhirnya solusi penyelesaian permasalahan tanah tersebut dapat diperoleh sebaik mungkin untuk kedua belah pihak

#### **4. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai sebagai mediator tidak bisa sebagai pemutus/pengadil.**

Sebagaimana mediator sebagai pihak yang hanya bersifat sebagai penengah dan bukanlah sebagai pemutus/pengadil, saat berjalannya mediasi, Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai selaku mediator berusaha memahami betul akan kedudukannya sebagai pihak mediator dengan menjadi pihak ketiga atau penengah yang baik yang dapat menjadi perantara dalam pencarian opsi penyelesaian serta mampu memberikan arahan yang terbaik saat berlangsungnya mediasi, misalnya jika ada pihak yang berbelit-belit, kemudian bersikap emosional dan lain-lain, pihak mediator memberikan pengarahan agar masing-masing pihak dapat mengendalikan diri serta meminta semua pihak untuk tetap saling bekerjasama dengan dasar iktikad baik.

Sebagaimana pengertian mediasi yang disebutkan di dalam Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007 dan Petunjuk Teknis No. 05/Juknis/d.v/2007, bahwa mediasi salah satu proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur disepakati oleh para pihak di mana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak. Dari pengertian tersebut, maka ada hal-hal yang dibatasi dari seorang mediator dalam keberadaannya sebagai pihak ketiga.

Wahyudi Saputro,SH menyatakan bahwa walaupun mengetahui ada indikasi ada pihak yang salah, tidak serta merta mediator langsung menjustifikasi pihak tersebut, namun dengan cara bijaksana meminta para pihak agar menyadari akan hal-hal yang berkaitan kebaikan semua. Maka dari itu salah satu faktor penting yang diperhatikan Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan adalah menunjuk Tim Pelaksana Mediator yang mempunyai pengetahuan dan kemampuan untuk melaksanakan mediasi, dimana mereka akan mampu untuk mengendalikan jalannya proses mediasi agar berjalan sebagaimana mestinya.

### **KESIMPULAN**

1. Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi belum berfungsi dengan baik atau dengan kata lain kurang efektif dikarenakan hampir setiap sengketa yang diselesaikan melalui jalur mediasi di kantor pertanahan kabupaten banggai dapat dikatakan hampir tidak ada yang berhasil mencapai mufakat meskipun mediator telah menawarkan berbagai macam solusi agar parah pihak tidak ada yang merasa dirugikan. Namun, dengan banyaknya penawaran dari mediator tidak dapat membuat para pihak berdamai meskipun permasalahan sengketa tersebut harus menempuh jalur proses persidangan atau litigasi. Dalam hal ini dikatakan kurang efektif karena kantor pertanahan telah berupaya untuk memfasilitasi para pihak yang bersengketa melakukan mediasi namun data kasus yang tidak berhasil dimediasi lebih besar dibanding kasus yang berhasil di mediasi.
2. Faktor yang menghambat dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai antara lain:1) Ketidakhadiran

para pihak yang bersengketa, 2) Tidak ada iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa, 3) Perbedaan kemampuan dan pendidikan diantara para pihak Masyarakat yang menghadapi sengketa pertanahan di Kabupaten Banggai, dan 4) Peran Kantor Pertanahan sebagai mediator tidak bisa sebagai pemutus/pengadil

## **SARAN**

1. Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi belum berfungsi dengan baik atau dengan kata lain kurang efektif dikarenakan hampir setiap sengketa yang diselesaikan melalui jalur mediasi di kantor pertanahan kabupaten banggai dapat dikatakan hampir tidak ada yang berhasil mencapai mufakat meskipun mediator telah menawarkan berbagai macam solusi agar parah pihak tidak ada yang merasa dirugikan. Namun, dengan banyaknya penawaran dari mediator tidak dapat membuat para pihak berdamai meskipun permasalahan sengketa tersebut harus menempuh jalur proses persidangan atau litigasi. Dalam hal ini dikatakan kurang efektif karena kantor pertanahan telah berupaya untuk memfasilitasi para pihak yang bersengketa melakukan mediasi namun data kasus yang tidak berhasil dimediasi lebih besar dibanding kasus yang berhasil di mediasi.
2. Faktor yang menghambat dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai antara lain:1) Ketidakhadiran para pihak yang bersengketa, 2) Tidak ada iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa, 3) Perbedaan kemampuan dan pendidikan diantara para pihak Masyarakat yang menghadapi sengketa pertanahan di Kabupaten Banggai, dan 4) Peran Kantor Pertanahan sebagai mediator tidak bisa sebagai pemutus/pengadil.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, 12(2), 165-172.
- Ernanda, D., Istislam, I., & Yuliati, Y. (2021). Penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 6(1), 35-44.
- Hajati, S., Sekarmadji, A., & Winarsih, S. (2014). Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Efisiensi Dan Berkepastian Hukum. *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(1), 36-48.
- Hamidi, H., & Latif, M. A. (2021). Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional. *YUDISIA: Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam*, 12(1), 51-72.
- Kurniati, N., & Fakhriah, E. L. (2017). BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016. *Sosiohumaniora*, 19(2), 95-105.
- Marsella, M. (2015). Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 2(2), 101-107.
- Nugroho, S. A., & SH, M. (2019). *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Prenada Media.



- Sitohang, E., & Siambaton, T. (2021). Peran badan pertanahan nasional dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah. *Jurnal Hukum PATIK*, 10(1), 61-68.
- Wowor, F. (2014). Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah. *Lex Privatum*, 2(2), 95-104.
- Zulaeha, M. (2016). Mediasi Interest Based Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 61, 157.