

PENYELESAIAN PERSELISIHAN TANAH MELALUI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA: KHUSUS MEDIASI & ARBITRASE

Wagiman¹, Brian Matheuw², Adrian Bima Putra³
^{1,2,3}Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta
Email: wagiman.martedjo@uta45jakarta.ac.id

ARTICLE INFO

Article history:

Received: 16-08-2024

Revised: 15-09-2024

Accepted: 29-09-2024

Key words:

APS, Negosiasi, Mediasi, Arbitrase.

DOI: 10.62335

ABSTRAK

Pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah secara mediasi relatif sudah berjalan melalui Mediasi. Namun untuk forum arbitrase, sampai saat ini masih sebatas wacana dan konsep yang masih memerlukan penelitian terhadap kaidah hukum dan norma-norma yang mengatur terhadap penyelenggaraannya, sehingga apa yang disampaikan hanya sebatas kajian normatif semata. Secara teori arbitrase, sepanjang materi sengketa itu dikuasai sepenuhnya dan terbuka kesempatan untuk melakukan perdamaian maka hal itu dapat menjadi obyek penyelesaian secara arbitrase tanpa harus membedakan substansi sengketanya sepanjang masih dalam substansi perjanjian yang mengikat para pihak. Penerapan Arbitrase dalam sengketa perdata pertanahan akan menghadapi beberapa kendala baik kendala teknis, administrasi, dan yuridis. Untuk Mediasi masih menjadi pilihan hingga saat ini.

PENDAHULUAN

Penyelesaian masalah pertanahan di luar pengadilan bukan berarti mengambil alih tugas badan peradilan, tetapi merupakan alternatif penyelesaian yang diinginkan oleh para pihak yang bersengketa untuk mendapatkan penyelesaian yang saling menguntungkan. Penyelesaian masalah atau kasus pertanahan di luar pengadilan yang difasilitasi oleh BPN, dapat dilakukan terhadap kasus pertanahan dengan melibatkan berbagai pihak, dan para pihak memilih penyelesaian melalui musyawarah mufakat dengan cara mediasi dari Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menjadi payung hukum terbaru oleh institusi Badan Pertanahan Nasional untuk berperan sebagai mediator dalam sengketa tanah yang muncul dalam kehidupan masyarakat.¹

Analisis Situasi/ Kondisi Obyektif Subyek Pengabdian (komunitas dampingan),

Pantai Sederhana merupakan sebuah desa yang memiliki wilayah seluas 1.091,844 Ha. Nama Desa Pantai Sederhana menggunakan kata 'pantai' karena letaknya berada di tepi pantai. Wilayah Desa Pantai Sederhana secara administrasi termasuk dalam wilayah Kecamatan Muaragembong, Kabupaten Bekasi.² Mayoritas penduduk di Desa Pantai Sederhana bekerja sebagai nelayan. Di Desa Pantai Sederhana terdapat hutan bakau dan banyak tambak.³

¹ <https://siat.ung.ac.id/files/wisuda/2018-1-1-74201-271414196-bab1-02082018053642.pdf>

² https://www.wikiwand.com/id/articles/Pantai_Sederhana,_Muara_Gembong,_Bekasi

³ https://id.wikipedia.org/wiki/Pantai_Sederhana,_Muaragembong,_Bekasi



Seperti banyak desa lain di Muara Gembong, Desa Pantai Sederhana juga dilalui aliran Sungai Citarum. Jika melihat sekilas kehidupan warga desa ini, terlihat mereka menjalani hari dengan amat normal. Warga yang sebagian besar menggantungkan hidupnya di laut setiap hari pergi ke laut untuk mencari ikan. Sementara para perempuan melakukan pekerjaan rumah tangga dan anak-anak pergi bersekolah selain membantu orangtua mereka. Namun, di balik kenormalan itu sebenarnya warga Desa Pantai Sederhana menyimpan rasa was-was karena sewaktu-waktu mereka bisa kehilangan tempat tinggal. Siapa yang mengambil kediaman para penduduk desa? Ternyata sejak 2004-2006 gelombang laut yang menghantam daratan menciptakan abrasi. Alhasil, daratan yang dahulu adalah tempat berdirinya rumah-rumah warga tergerus yang pada akhirnya mengakibatkan banyak rumah rusak, hancur, bahkan tenggelam. Kini tempat yang beberapa tahun lalu masih berupa daratan sudah berubah menjadi perairan. Kediaman warga yang dulu jauh dari pantai kini semakin dekat dengan lautan. Bukti-bukti adanya daratan masih terlihat dengan masih adanya sisa-sisa tiang listrik yang setengah terbenam air laut. Tak jauh dari deretan tiang listrik itu terlihat sebuah pulau kecil di ujung muara. Tonjolan itu kemungkinan dulu adalah sebuah bukit yang kini menjadi pulau karena daratan sekitarnya tenggelam.⁴

Terdapat beberapa penelitian yang dijadikan pijakan dan pertimbangan munculnya kegiatan Pengabdian Masyarakat (Abdimas) dengan tema penyelesaian sengketa pertanahan ini. Penelitian-penelitian dimaksud diantaranya adalah penelitian yang dilakukan oleh Fingli A. Wowor, yang meneliti bagaimana tata cara yang ditempuh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan sengketa tanah sebagai implementasi dari salah satu fungsi Badan Pertanahan Nasional serta bagaimana mekanisme yang ditempuh Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa tanah adat di Indonesia. Hasil penelitiannya dapat disimpulkan, (1) Penyelesaian terhadap sengketa pertanahan ini dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu: (a) Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Pengadilan; dan (b) Penyelesaian Sengketa Melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga Non Departemen yang memiliki peranan penting dalam masalah pertanahan, memiliki fungsi untuk membantu menyelesaikan sengketa pertanahan, dalam melaksanakan fungsinya tersebut Badan Pertanahan Nasional beralaskan Pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur mengenai keberadaan tanah ulayat yang masih diakui apabila masih ada didalam lingkup masyarakat adat. Penjelasan mengenai tata

⁴ "Desa Pantai Sederhana, Perlahan Hilang Ditelan Abrasi dan Ombak Laut", <https://megapolitan.kompas.com/read/2017/08/28/06000001/desa-pantai-sederhana-perlahan-hilang-ditelan-abrasi-dan-ombak-laut?page=all>.

cara penyelesaian tanah adat atau hak ulayat sebenarnya telah diatur didalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.⁵

Penelitian Nia Kurniati, menyatakan bahwa penyelesaian perselisihan pertanahan yang bersifat keperdataan oleh pengadilan, dilakukan melalui proses gugatan berdasarkan ketentuan HIR/RBg. Sistem penyelesaian penyelesaian di pengadilan yang formalistik, dan adanya berbagai upaya hukum yang dapat dilakukan, mengakibatkan lamanya waktu penyelesaian sehingga biaya tidak terukur, dan produk penyelesaian penyelesaian berupa Putusan Pengadilan yang bersifat “kalah-menang”, menjadi alasan penggunaan pilihan penyelesaian penyelesaian di luar pengadilan. Diperoleh hasil penelitian, yaitu: penyelesaian pertanahan yang bersifat keperdataan penyelesaiannya dapat dilakukan di luar pengadilan melalui proses silang atau “mediasi-arbitrase”. Nota kesepakatan yang dipersiapkan oleh mediator dalam proses “mediasi-arbitrase” secara khusus dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, akan mengikat para pihak pada proses arbitrase, yang akan menghasilkan putusan arbitrase yang final dan mengikat. Sehingga “mediasi-arbitrase” dapat menjadi sarana penyelesaian penyelesaian yang memenuhi asas kepastian hukum, asas kemanfaatan dan asas keadilan. Kelemahan daripada mediasi disempurnakan oleh arbitrase yang bersifat final dan mengikat dalam satu proses penyelesaian.⁶

Hasil penelitian Herlina Ratna Sambawa Ningrum menyebutkan bahwa perilaku birokrasi penegak Hukum dalam menyelesaikan sengketa atas tanah, baik melalui litigasi maupun non-litigasi sering ditemukan bahwa dalam menyelesaikan sengketanya dirasa tidak berkeadilan. Sengketa tanah dan sumber-sumber agraria pada umumnya sepertinya merupakan konflik laten. Dari berbagai kasus yang terjadi, bangkit dan menajamnya sengketa tanah tidaklah terjadi seketika, namun tumbuh dan terbentuk dari benih-benih yang sekian lama memang telah terendap. Hasil penelitian yang diperoleh: (1) bahwa faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah antara lain: sistem administrasi pertanahan, distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal atau sertifikat, tanpa memperhatikan produktivitas tanah; (2) strategi sistem penyelesaian sengketa atas tanah berbasis keadilan: strategis administrative negara, yudikatif, strategi legislatif, perlu pembentukan lembaga peradilan tersendiri dalam penyelesaian sengketa atas tanah.⁷

Hasil penelitian Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah menyebutkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, dapat bertindak secara administratif menyelesaikan sengketa pertanahan yang menjadi kewenangannya dan selain kewenangannya. Peraturan Kepala BPN No.11 Tahun 2016 menjadi dasar kewenangan BPN sebagai mediator yang membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Objek penelitian ini yaitu sengketa tanah yang menjadi kewenangan BPN. Dengan cara mediasi berhasil dicapai kesepakatan akan dituangkan dalam “kesepakatan perdamaian” yang ditandatangani oleh para pihak dan mediator. Berita Acara Pelaksanaan Mediasi dibuat dan ditandatangani oleh mediator. Kesepakatan perdamaian ini

⁵ Fingli A. Wowor, “Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol.II, No. 2, April 2014, hlm. 95, <https://media.neliti.com/media/publications/149241-ID-none.pdf>

⁶ Nia Kurniati, “Mediasi-Arbitrase” Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol, 18, No.3, November 2016, hlm. 197, <https://onrizal.wordpress.com/wp-content/uploads/2018/06/6>

⁷ Herlina Ratna Sambawa Ningrum, “Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan”, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. I, No. 2, Mei-Agustus 2014, hlm. 219, <https://research.unissula.ac.id/file/publikasi/210309043/4519>

semata-mata hanya merupakan alat bukti tertulis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk dilaksanakan, melainkan masih memerlukan dukungan lembaga peradilan untuk memperoleh kekuatan hukum yang mengikat atas kesepakatan perdamaian.⁸

Hasil penelitian Prima Novianti Salma & Habib Adjie menegaskan bahwa penyelesaian sengketa tanah mengenai sertipikat ganda akibat tindak pidana mafia tanah, masih tumbuh subur seiring dengan tingginya kebutuhan masyarakat akan ketersediaan lahan pertanian. Dari sejumlah kasus sengketa tanah yang terjadi, baik di kota besar maupun daerah, diduga kuat selalu melibatkan mafia tanah. Selain itu, permasalahan lain yakni adanya oknum-oknum aparat desa terutama lurah yang mengetahui betul status tanah di lingkungannya yang kemudian tergoda dengan bujuk rayu mafia tanah untuk menerbitkan girik atau perfonding palsu dengan dilengkapi surat-surat pendukung lainnya seperti dari RT/RW sampai ke tingkat kecamatan. Dalam upaya memberantas sertipikat ganda dari praktik mafia tanah, Kementerian ATR/BPN membuat aturan tertulis yaitu Petunjuk Teknis Pencegahan Pemberantasan Mafia Tanah Nomor: 01/JUKNIS/D.VII/2018. Selain itu, Kementerian ATR/BPN juga membentuk Tim Satgas Mafia Tanah dalam rangka memberantas praktik mafia tanah yang berpotensi menimbulkan sertipikat ganda yang didasarkan pada itikad tidak baik.⁹

Penyelesaian Melalui BPN Secara yuridis, penyelesaian sengketa terkait sertipikat ganda dapat diselesaikan di kantor pertanahan, hal ini sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 angka 5 Permen ATR/Kepala BPN, yang berbunyi “Pengaduan Sengketa dan Konflik yang selanjutnya disebut Pengaduan adalah keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya atau merasa dirugikan oleh pihak lain menyangkut penguasaan dan/atau kepemilikan bidang tanah tertentu. Adapun langkah konkrit penyelesaian sengketa, didasarkan pada Pasal 6 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN, yang melalui beberapa tahap sebagai berikut : a. Pengkajian kasus; b. Gelar awal; c. Penelitian; d. Ekspose hasil penelitian; e. Rapat koordinasi; f. Gelar akhir; g. Penyelesaian kasus. Selanjutnya, Pasal 34 ayat (2) dan (3) Permen ATR/Kepala BPN, menguraikan sebagai berikut : a. Dalam hal terdapat satu atau beberapa sertipikat tumpang tindih dalam satu bidang tanah baik seluruhnya maupun sebagian maka terhadap sertipikat dimaksud dilakukan Penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1). b. Pembatalan dilakukan terhadap sertifikat yang berdasarkan hasil penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diperoleh fakta terdapat cacat administrasi dan/atau cacat yuridis.¹⁰

Penyelesaian Melalui Gugatan PTUN Jalur peradilan Tata Usaha Negara juga dapat dijadikan sarana alternatif lain untuk langkah penyelesaian kasus sertipikat ganda, hal ini dapat didasarkan pada Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009, yang pada pokoknya bahwa SHM memenuhi unsur sebagai Keputusan Tata Usaha Negara. Melalui PTUN, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan terhadap SHM (sertifikat ganda). Adapun yang dimaksud unsur TUN tadi adalah SHM merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara, dalam hal ini adalah kantor BPN. Dasar hukum

⁸ Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah, BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016, *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol.19, No. 2, Juli 2017, hlm. 95, <https://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=1549773>

⁹ Prima Novianti Salma & Habib Adjie, “Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertipikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah”, *Jurnal Pendidikan dan Konseling*, Vol. 5, No. 1, 2023, hlm. 5144, <https://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jpdk/article/view/11824>

¹⁰ Prima Novianti Salma & Habib Adjie, “Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertipikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah”, *Jurnal Pendidikan dan Konseling*, Vol. 5, No. 1, 2023, hlm. 5149-5150, <https://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jpdk/article/view/11824>

lainnya terkait pembatalan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara, diatur dalam Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”¹¹

Upaya Memberantas Pihak-Pihak yang Ikut Terlibat dalam Tindak Pidana Mafia Tanah Dalam menangani kasus mafia tanah, Badan Pertanahan Nasional secara tegas membentuk Petunjuk Teknis Pencegahan Pemberantasan Mafia Tanah Nomor: 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah. Dalam poin pelaksanaan berdasarkan petunjuk teknis tersebut, pencegahan mafia tanah dilakukan dengan pembentukan Satuan Tugas Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah, baik tingkat Kementerian, tingkat Kantor Wilayah maupun tingkat Kantor Pertanahan dan sosialisasi. Modus yang dilakukan oleh mafia tanah dengan cara pemufakatan jahat sehingga terindikasi keterlibatan mafia tanah dalam kasus pertanahan, antara lain dapat diketahui sebagai berikut: (1) Menerbitkan dan/atau menggunakan lebih dari satu surat girik / pipil / kekitir / pepek / yasan / Letter C / surat tanah perwatasan / register / surat keterangan tanah / surat pernyataan penguasaan fisik atau nama lain yang sejenis, surat keterangan tidak sengketa, atau surat-surat lainnya yang berhubungan dengan tanah oleh Kepala Desa/Lurah kepada beberapa pihak terhadap satu bidang tanah yang sama; (2) Menerbitkan dan/atau menggunakan dokumen yang terindikasi palsu terkait tanah seperti sertipikat hak atas tanah / akta van eigendom / erfpacht / opstal, girik / pipil / kekitir / pepek / yasan / Letter C / surat tanah perwatasan / register / surat keterangan tanah / surat pernyataan penguasaan fisik atau nama lain yang sejenis, surat keterangan tidak sengketa, yang diterima oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional; (3) Melakukan okupasi atau penguasaan tanah tanpa izin di atas tanah milik orang lain (Hak Milik / Hak Guna Usaha / Hak Guna Bangunan / Hak Pakai / HPL) baik yang sudah berakhir maupun yang masih berlaku haknya; (4) Merubah / memindahkan / menghilangkan patok tanda batas tanah; (5) Mengajukan permohonan sertipikat pengganti karena hilang, sementara sertifikat tersebut masih ada dan masih dipegang oleh pemiliknya atau orang lain dengan itikad baik, sehingga mengakibatkan terdapat dua sertifikat di atas satu bidang tanah yang sama; (6) Memanfaatkan lembaga peradilan untuk mengesahkan bukti kepemilikan atas tanah, dengan cara: (a) Mengajukan gugatan dengan menggunakan surat yang tidak benar, sehingga ketika gugatan tersebut diputus dan telah berkekuatan hukum tetap, surat tersebut dijadikan sebagai alas hak pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional; (b) Mengajukan gugatan di pengadilan untuk dinyatakan sebagai pemilik tanah, sedangkan pemilik tanah yang sah sama sekali tidak mengetahui atau tidak dijadikan sebagai pihak dalam gugatan tersebut; (c) Melakukan pembelian terhadap tanah yang masih menjadi objek perkara dengan itikad tidak baik dan mengupayakan agar putusan pengadilan tersebut berpihak kepadanya/kelompoknya; (d) Mengajukan gugatan terus menerus yang menimbulkan banyaknya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan putusan yang saling bertentangan satu sama lain, sehingga putusan tersebut tidak dapat dijalankan mengakibatkan sengketa dan konflik tanah dan ruang tidak terselesaikan; (7) Permufakatan jahat yang dilakukan dalam akta otentik/surat keterangan oleh mafia tanah dengan melibatkan Pejabat Umum

¹¹ Prima Novianti Salma & Habib Adjie, “Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertipikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah”, Jurnal Pendidikan dan Konseling, Vol. 5, No. 1, 2023, hlm. 5150, <https://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jpdk/article/view/11824>

(Notaris/PPAT/Camat/Lurah/Kades) yang mengakibatkan sengketa, konflik dan perkara tanah yang berdimensi luas.¹²

Pembentukan Satgas Mafia Tanah yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN bertujuan untuk memberantas pihak-pihak yang terlibat dalam praktik mafia tanah. Adapun pembentukan Satgas Mafia Tanah didasarkan pada beberapa peraturan, sebagai berikut: (1) Nota Kesepahaman Antara Kementerian ATR/BPN Dengan Polri tanggal 17 Maret 2017 No. 3/SKB/III/2017 dan B/26/III/2017 tentang Kerjasama di Bidang Agraria/Pertanahan dan Tata Ruang; (2) Pedoman Kerja Antara Kementerian ATR dengan Polri tanggal 12 Juni 2017 No. 26/SKB - 900/VI/2017 dan 49/VI/2017 tentang Kerjasama di Bidang Agraria/ Pertanahan Dan Tata Ruang; (3) Keputusan Bersama Bareskrim Dan Dirjen Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang Dan Tanah No.: B/01/V/2018/Bareskrim - 34/SKB - 800/V/2018 tanggal 8 Mei 2018 tentang Satgas Pencegahan Dan Pemberantasan Mafia Tanah. Perbuatan mafia tanah ini masuk dalam kategori kejahatan. Dalam KUHP, beberapa delik pidana menjadi acuan pemidanaan dalam kejahatan tanah, beberapa di antaranya: (1) Pasal 167, “masuk dalam rumah, pekarangan secara melawan hukum”; (2) Pasal 263, “membuat surat palsu yang dapat menimbulkan sesuatu hak”; (3) Pasal 266, “memasukkan keterangan palsu dalam suatu akta otentik”; (4) Pasal 385, “secara melawan hukum menjual, menukar atau membebani sesuatu hak tanah.”¹³

Lebih lanjut, upaya pemberantasan mafia tanah telah dilakukan oleh Menteri ATR/Kepala BPN yang serius memberantas mafia tanah sampai ke akar, hal ini sebagaimana diuraikan dalam situs resmi atrbpn.go.id sebagai berikut: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai pihak yang bertanggung jawab terkait layanan pertanahan, berkomitmen untuk memberantas mafia tanah hingga ke akarnya. Salah satu langkah nyata yang dilakukan, yakni membentuk Satuan Tugas (Satgas) AntiMafia Tanah, tim gabungan antara Kementerian ATR/BPN dengan Kepolisian Negara Republik Indonesia berhasil mengungkap kasus-kasus mafia tanah belakangan ini. Menurut Menteri ATR/Kepala BPN, Kasus mafia tanah yang ditangani oleh Polda Metro Jaya ini, merupakan kasus kedua yang terungkap. Di mana, Polda Sulawesi Selatan beberapa waktu lalu juga berhasil mengungkap kasus yang melibatkan mafia tanah. “Dengan demikian secara intensif saya akan terus berkoordinasi, baik langsung maupun tidak langsung dengan jajaran Polri (Kepolisian Negara Republik Indonesia) dengan Polda (Kepolisian Daerah) di seluruh Indonesia untuk bersama-sama melaksanakan satu tugas mulia, yaitu memberantas mafia tanah. Di samping kolaborasi dengan berbagai kementerian/lembaga dalam memberantas mafia tanah, fungsi pengawasan pun menjadi mutlak. Oleh sebab itu, Menteri ATR/Kepala BPN menginstruksikan Inspektur Jenderal Kementerian ATR/BPN untuk mengawasi sistem dan kinerja pegawai di lingkup Kementerian ATR/BPN.”¹⁴

Isu dan Fokus Pengabdian

Hukum bukan saja *a great anthropological document*, tetapi juga sebuah realitas hidup yang harus dipahami secara kompleks. Kebingungan tentang pandangan normatif versus sosiologis menjadi hilang. Hukum sebaiknya tidak diposisikan pada dua konsep yang

¹² Prima Novianti Salma & Habib Adjie, “Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertipikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah”, Jurnal Pendidikan dan Konseling, Vol. 5, No. 1, 2023, hlm. 5150-5151, <https://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jpdk/article/view/11824>

¹³ Prima Novianti Salma & Habib Adjie, “Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertipikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah”, Jurnal Pendidikan dan Konseling, Vol. 5, No. 1, 2023, hlm. 5151-5152, <https://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jpdk/article/view/11824>

¹⁴ Prima Novianti Salma & Habib Adjie, “Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertipikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah”, Jurnal Pendidikan dan Konseling, Vol. 5, No. 1, 2023, hlm. 5152, <https://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jpdk/article/view/11824>

secara berhadapan-hadapan seperti benar-salah. Hal ini karena jarak antara benar dan salah bisa jadi tidak jelas. Sebab benar menurut pandangan orang yang salah akan menjadi salah bila dipandang dari kebenaran orang yang benar, begitu juga sebaliknya. Hukum itu dibuat dan didekati dari aspek manapun sangat dimungkinkan karena ilmu hukum tidak steril dari ilmu yang lain. Karena itu ilmu hukum dan hukum itu sendiri tidak bebas nilai. Artinya bahwa hal tersebut selalu terkait dengan konteks sosialnya tidak terkecuali dalam konteks politik. Alternatif penyelesaian sengketa atau sering populer disebut sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) merupakan ekspresi responsif atas ketidakpuasan (*dissatisfaction*) penyelesaian sengketa (tanah perkebunan) melalui proses litigasi yang konfrontatif dan *zwaarwichtig* (njelimet, bertele-tele). Alternatif penyelesaian sengketa atau sering populer disebut sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa merupakan ekspresi responsif atas ketidakpuasan (*dissatisfaction*) penyelesaian sengketa (tanah perkebunan) melalui proses litigasi yang konfrontatif dan *zwaarwichtig* (njelimet, bertele-tele).¹⁵

Meskipun hasil penyelesaian yang diambil dalam proses Alternatif Penyelesaian Sengketa bukan *res judicata* (putusan pengadilan), tetapi masyarakat cenderung memilihnya atas alasan *much quicker, no delay, and less expensive*, jika dibandingkan jalur litigasi. Eksistensi dan fungsi Alternatif Penyelesaian Sengketa pun nampak pada pengertian konseptual yang menerapkan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan dengan mengutamakan upaya-upaya yang *creative compromise* dan ditempatkan sebagai *the first resort*, sedangkan pengadilan dijadikan sebagai *the last resort*.¹⁶

Subyek Pengabdian & Perubahan Yang Diharapkan

Desa Pantai Sederhana, Kecamatan Muara Gembong, Kabupaten Bekasi ini merupakan sebuah desa yang memiliki wilayah seluas 1.091,844 Ha. Nama Desa Pantai Sederhana menggunakan kata 'pantai' karena letaknya berada di tepi pantai. Wilayah Desa Pantai Sederhana secara administrasi termasuk dalam wilayah Kecamatan Muaragembong, Kabupaten Bekasi.¹⁷ Mayoritas penduduk di Desa Pantai Sederhana bekerja sebagai nelayan. Di Desa Pantai Sederhana terdapat hutan bakau dan banyak tambak. Permasalahan tanah masih menjadi isu dominan di desa ini. Perubahan yang diharapkan, soal terkait dengan sengketa pertanahan dapat diberikan pilihan-pilihan dalam penyelesaiannya.

Tujuan Pengabdian Masyarakat

Menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi, pada Pasal 1 menjelaskan bahwa pengabdian kepada masyarakat adalah kegiatan sivitas akademika yang memanfaatkan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi untuk memajukan kesejahteraan masyarakat dan mencerdaskan kehidupan bangsa. Pengabdian kepada Masyarakat (PkM). PkM sendiri merupakan salah satu dari tiga tugas pokok dosen yang tertuang di dalam tri dharma perguruan tinggi. Pelaksanaan PkM mendorong implementasi hasil penelitian agar manfaatnya bisa segera dirasakan oleh masyarakat. Oleh sebab itu, pemerintah melalui Kemendikbud dan Kemenag menyediakan program hibah PkM yang tentu bisa diupayakan untuk didapatkan.¹⁸

¹⁵ Sholih Mu'adi, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional), Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 72, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1/>

¹⁶ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 72-73, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1/>

¹⁷ https://www.wikiwand.com/id/articles/Pantai_Sederhana,_Muara_Gembong,_Bekasi

¹⁸ "Pengabdian Kepada Masyarakat: Prinsip Dasar Hingga Contoh", *Lihat juga*, Buku Panduan Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Dosen Vokasi II Tahun 2024, luaran PkM disesuaikan dengan skema yang dijalankan oleh dosen. <https://duniadosen.com/pengabdian-kepada-masyarakat-prinsip-dasar-hingga-contoh/>

Dalam kegiatan PkM ini, dosen akan membentuk tim yang terdiri dari rekan sesama dosen hingga mahasiswa. Kemudian berkolaborasi dengan beberapa pihak untuk melaksanakan sejumlah kegiatan sosial di masyarakat secara langsung. Sehingga, pengabdian masyarakat bisa didefinisikan sebagai suatu kegiatan yang bertujuan membantu masyarakat tertentu dalam beberapa aktivitas tanpa mengharap imbalan dalam bentuk apapun. PkM bisa menjadi momentum bagi dosen di sebuah perguruan tinggi untuk menerapkan hasil penelitian yang dilakukan. Sehingga, hasil penelitian ini bisa mengatasi masalah yang dialami masyarakat yang menjadi sasaran program. Selain itu, sama seperti kegiatan penelitian, dalam kegiatan pengabdian kepada masyarakat juga diharapkan bisa menghasilkan luaran. Dikutip dalam buku panduan Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Dosen Vokasi II Tahun 2024, luaran PkM disesuaikan dengan skema yang dijalankan oleh dosen. Namun cakupannya antara lain publikasi ilmiah seperti pada jurnal nasional dan internasional, video kegiatan, publikasi artikel di media massa, dan lain sebagainya.

METODE PELAKSANAAN

Bab VI Mediasi di Permen ATR/Kepala BPN 21/2020 meode penyelesaian sengketa pertanahan. Pasal 43: Ayat 1: Penyelesaian Kasus dapat diselesaikan melalui Mediasi. Pasal 43 Ayat 2: Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif: (a) Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa; atau (b) perorangan atau lembaga atas inisiatif pihak yang bersengketa. Pasal 44 Ayat 1: Pada prinsipnya Mediasi wajib dihadiri oleh para pihak/ prinsipal. Pasal 44 Ayat 2: Dalam hal para pihak tidak dapat hadir karena alasan kesehatan dan/atau alasan lain yang sah, Mediasi dapat diwakili oleh kuasa yang diberi kewenangan untuk memutus dengan persetujuan oleh pihak yang bersengketa. Pasal 44 Ayat 3 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020: Dalam hal para pihak sudah diundang tiga kali secara patut tetapi tidak hadir maka Mediasi dinyatakan gagal. Pasal 44 Ayat 4 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020: Dalam pelaksanaan Mediasi dapat menghadirkan ahli dan/atau instansi terkait dengan persetujuan para pihak. Pasal 44 Ayat 5 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020: Dalam hal Mediasi tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek Kasus untuk memperoleh putusan perdamaian. Pasal 44 Ayat 6 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020: Pelaksanaan hasil Mediasi terkait dengan administrasi pertanahan diajukan permohonan kepada Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dengan melampirkan: (a) putusan perdamaian; (b) akta perdamaian; dan (c) data/dokumen mengenai tanah objek Kasus. Pasal 44 Ayat 7 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020: Dalam hal Mediasi tidak menghasilkan kesepakatan dan/atau gagal maka Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya mengambil keputusan Penyelesaian Kasus. Pasal 44 Ayat 8 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020: Hasil Mediasi dituangkan dalam berita acara Pelaksanaan Mediasi yang berisi kesepakatan dan tindak lanjut dari Mediasi yang ditandatangani oleh Pejabat/ketua tim Penyelesaian/Mediator. Pasal 44 Ayat 9 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020: Format akta perdamaian sebagaimana dimaksud pada Ayat 5 dan Format Berita Acara Pelaksanaan Mediasi sebagaimana dimaksud pada Ayat 8 tercantum dalam Lampiran XIV dan Lampiran XV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini. Pasal 44 Ayat 10 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020: Tata cara Mediasi diatur lebih lanjut dengan Petunjuk Teknis.

HASIL

Untuk mengetahui bagaimana konflik sengketa kepemilikan hak atas tanah dan bagaimanakan juga upaya penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah telah diteliti oleh Estevina Pangemanan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif

disimpulkan bahwa:¹⁹ (1) Upaya penyelesaian konflik yang dilakukan oleh pemerintah atas sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah dilakukan lewat prosedur administrasi lembaga pemerintah dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional. Sejumlah aturan turunan dari sebagai implementasi UUPA 1960 merupakan benteng hukum dalam mengantisipasi terjadinya berbagai pelanggaran dalam proses penguasaan atas tanah, sehingga diharapkan mampu memperkecil sengketa pertanahan. Selanjutnya walaupun terjadi sengketa, BPN dalam hal ini Direktorat Agraria menjadi wadah mediasi dari para pihak untuk mendapatkan penyelesaian atas sengketa kepemilikan tanah; (2) Apa bila suatu sengketa kepemilikan tanah tidak dapat diselesaikan dengan bantuan pemerintah dalam hal ini Direktorat Agraria lewat jalur mediasi, maka upaya lewat lembaga Pengadilan Umum maupun Badan Arbitrase dapat menjadi jembatan dari para pihak yang bersengketa untuk mendapatkan kepastian hukum atas status tanah yang menjadi objek sengketa. Pilihan jalur penyelesaian yang ada dapat menjadi solusi atas kebutuhan pemenuhan prinsip keadilan dan kepastian hukum dari para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa dengan cara tahapan non litigasi dilakukan dengan maksud bahwa suatu konflik merupakan situasi atau keadaan dimana dua atau lebih pihak-pihak memperjuangkan tujuan-tujuan mereka masing-masing yang tidak dapat dipersatukan dimana tiap-tiap pihak mencoba meyakinkan pihak lain mengenai kebenaran tujuannya masing-masing. Bentuk-bentuk penyelesaian konflik tersebut mula-mula bentuk penyelesaian mandiri, kemudian dengan campur tangan pihak ke tiga, pertama penyelesaian pra-juridis, kemudian penyelesaian yuridis disertai pihak ketiga, sampai pada suatu perjuangan politik dan kelanjutan dari perjuangan ini dengan menggunakan sarana lain yaitu kekerasan. Nampak adanya peningkatan formalitas dalam deretan bentuk-bentuk penyelesaian konflik yang disusul kemudian dengan pengurangan formalitas yang berupa aksi-aksi politik dan kekerasan. Deretan bentuk-bentuk penyelesaian konflik itu mencerminkan apa yang di dalam psikologi dikenal dengan mekanisme reaksi pada keadaan-keadaan yang problematis yaitu reaksi fight dan reaksi flight dimana perundingan dan intervensi oleh pihak ketiga merupakan alternatif yang perlu dipertimbangkan. Dua kelompok dalam cara penyelesaian konflik yaitu: penyerahan, perundingan, penegakan di satu sisi dan penyelesaian dengan model oleh pemerintah dan legislatif dengan perjuangan politik di sisi lain. Di bagian Tengah, terdapat campur tangan pihak ke tiga.²⁰

Sengketa pertanahan merupakan benturan kepentingan antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; atau badan hukum dengan badan hukum. Guna kepastian hukum sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Pokok Agraria, atas kasus pertanahan tersebut dapat diberikan respons/ reaksi/ penyelesaian kepada yang berkepentingan, baik masyarakat atau pemerintah. Sengketa tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak atau orang/ badanyang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.²¹

Terdapat beberapa alasan yang melatarbelakangi munculnya minat dan perhatian terhadap Alternatif Penyelesaian Sengketa: Pertama, perlunya menyediakan mekanisme

¹⁹ Estevina Pangemanan, "Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah", Jurnal *Lex Privatum*, Vol.I, No.4, Oktober 2013, hlm. 57

²⁰ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 75-77, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1/>

²¹ Jaka Supriatna, "Sengketa Tanah", *Makalah Hukum Agraria*, Fakultas Hukum, Universitas Jakarta Unija Jakarta, 2023, hlm. 6, <https://www.academia.edu/101756602/>

penyelesaian sengketa yang lebih fleksibel dan responsif bagi kebutuhan para pihak yang bersengketa; kedua, untuk memperkuat keterlibatan masyarakat dalam proses penyelesaian sengketa; dan ketiga, memperluas akses mencapai atau mewujudkan keadilan sehingga setiap sengketa perkebunan yang memiliki ciri-ciri tersendiri yang terkadang tidak sesuai dengan bentuk penyelesaian yang satu, akan cocok dengan bentuk penyelesaian yang lain, sehingga para pihak dapat memilih mekanisme yang terbaik.²²

Istilah yang digunakan untuk Alternatif Penyelesaian Sengketa: "*conflict management, conflict settlement, conflict intervention*, yang perkembangannya sangat pesat di negara maju seperti: Amerika Serikat, Jepang dan Kanada. Pertama kali wahana Alternatif Penyelesaian Sengketa digunakan di Amerika Serikat tahun 1976 pada saat *Chief Justice Warren Burger* menyelenggarakan *Conference on the Causes of Popular Dissatisfaction with the Administration of Justice*. Pada tahun yang sama, secara resmi terminologi Alternatif Penyelesaian Sengketa diadopsi oleh *American Bar Association (ABA)*, melalui pendirian komisi khusus APS dalam ABA. Tahun-tahun berikutnya pendidikan tinggi hukum di Amerika Serikat memasukkan Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam kurikulum perkuliahannya. Kedudukan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Amerika Serikat semakin kokoh dengan adanya *Dispute Resolution Act* tertanggal 12 Februari 1980.²³

Masyarakat Jepang lebih suka menempuh penyelesaian sengketa melalui pendekatan konsensus dan kompromi daripada pendekatan adversarial. Sikap masyarakat Jepang ini dipengaruhi oleh ajaran Shinto, Budha dan Konfusius yang menekankan pentingnya keharmonisan dalam masyarakat. Sengketa adalah suatu ancaman terhadap keharmonisan sosial. Penyelesaian sengketa melalui pendekatan adversarial yang menjadi sifat proses pengadilan justru dipandang akan memperburuk keharmonisan sosial.²⁴



²² Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 72-73, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1/>

²³ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 72-73, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1/>

²⁴ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 74, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1/>

Negosiasi

Negosiasi atau *negotiate* dalam bahasa Latin, *consists of neg meaning 'not, and atium, meaning "ease"*. Kata Latin kata-kata tersebut menunjukkan bahwa seseorang tidak akan merasa nyaman selama proses tersebut atau sampai kesepakatan dibuat. Lebih jauh, dalam konteks tertentu, beberapa individu merasa tidak nyaman dengan kompromi; mereka menganggapnya sebagai "pengkhianatan" yang tidak berprinsip. Negosiasi adalah penyelesaian sengketa melalui perundingan langsung antara para pihak yang bersengketa guna mencari atau menemukan bentuk-bentuk penyelesaian yang dapat diterima pihak-pihak yang bersangkutan. Negosiasi senantiasa dipahami memiliki karakteristik tidak terstruktur dan biasanya tidak sistematis, langsung dilakukan oleh para pihak yang berperkara, sengketa ditentukan/dikontrol oleh para pihak, sifatnya informal, pada umumnya tidak dibatasi waktu tertentu, meliputi berbagai aspek, tidak hanya melulu aspek hukum saja, hasilnya tidak mengikat secara yuridis, maka para pihak yang dirugikan hanya menuntut melalui pengadilan tentang pelaksanaan produk negosiasi. Ini berarti menunjukkan kegagalan proses negosiasi.²⁵

Arti penting dan manfaat negosiasi:²⁶ (1) Pentingnya negosiator dalam praktik hukum lebih lanjut disorot oleh manfaat penyelesaian sengketa hukum yang dinegosiasikan dari perspektif klien; (2) Penyelesaian yang dinegosiasikan menghindari ketidakpastian dan keanehan persidangan dan banding, menyelesaikan apa yang pasti atas apa yang jauh dari pasti; (3) Penyelesaian yang dinegosiasikan menghindari biaya ekonomi persidangan-termasuk penundaan yang terkait dengan persidangan, biaya pengadilan, biaya saksi ahli, waktu penemuan tambahan yang hilang oleh para pihak dalam mempersiapkan dan menghadiri persidangan, dan biaya pengacara lebih lanjut; (4) Penyelesaian yang dinegosiasikan menghindari biaya sosial dan psikologis persidangan-termasuk kecemasan dan stres persidangan, kemungkinan rasa malu atau publisitas yang merugikan, dan kerusakan lebih lanjut pada hubungan antara para pihak; (5) Penyelesaian yang dinegosiasikan menghindari sifat Pemilik-mengambil-alih dari sebagian besar upaya hukum; (6) Penyelesaian yang dinegosiasikan menghindari ruang lingkup terbatas dari upaya hukum yang tersedia di pengadilan, sehingga memberikan kesempatan untuk menyusun paket yang lebih luas demi kepentingan terbaik kedua belah pihak; (6) Penyelesaian yang dinegosiasikan menghindari risiko interpretasi hukum yang tidak menguntungkan; dan (7) Penyelesaian yang dinegosiasikan menghindari kemungkinan pengakuan atau temuan fakta yang merugikan yang dapat digunakan untuk melawan klien dalam litigasi terkait.

Pada negosiasi para pihak yang bersengketa berunding secara langsung (terkadang-kadang didampingi pengacaranya masing-masing) tanpa perantara pihak ketiga dalam menentukan kata akhir penyelesaian. Penyelesaian sepenuhnya dikontrol oleh pihak sendiri atas dasar asas 'menang-menang'. Negosiasi bersifat informal dan tidak terstruktur atau tidak ada bentuk baku, serta waktunya pun tidak terbatas. Efisiensi dan efektifitas negosiasi tergantung sepenuhnya kepada pihak-pihak.²⁷

Prosesnya bisa dihentikan kapan saja jika terjadi perselisihan, dan bisa dimulai kembali pada titik yang lebih awal, mungkin dengan perubahan tim dan area yang berbeda.

²⁵ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 80, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1/> Lihat, Basuki Rekso Wibowo, "Studi Beberapa Model Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis", *Majalah hukum Pro Justitia*, Tahun XIV, No. 4, Oktober 1996.

²⁶ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 81, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1/>

²⁷ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 81, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1/>

Lamanya waktu fase-fase yang berurutan bervariasi secara proporsional satu sama lain dalam kasus yang berbeda. Mungkin terdapat beberapa sesi perundingan dalam keseluruhan proses, dengan minimal satu sesi untuk menentukan wilayah, dan satu sesi lagi setelahnya di wilayah tersebut. Dari model tersebut bahwa negosiasi merupakan bagian penting penyelesaian yang terus menerus dengan tahapan-tahapan sebagaimana yang ada dalam bagan tersebut yaitu dari mulai perbedaan pendapat sampai dengan munculnya penyelesaian dan penyelesaian yang dilakukan dengan cara negosiasi.²⁸

Penyelesaian sengketa melalui media negosiasi tidak hanya terbatas mempertimbangkan aspek-aspek hukum semata, melainkan juga faktor-faktor non hukum. Pada tataran negosiasi sengketa, dapat saja unsur-unsur hukum tidak terlalu dipersoalkan asalkan sengketa tersebut mampu diselesaikan dengan baik tanpa merugikan para pihak. Secara yuridis, hasil negosiasi tidak mengikat. Pemenuhan hasil negosiasi bergantung pada itikad baik masing-masing pihak. Peningkaran terhadap kesepakatan negosiasi tidak saja mementahkan proses negosiasi yang telah dilakukan, tetapi juga menimbulkan problema teknis tentang pelaksanaan produk negosiasi, sekaligus merupakan kendala dan kegagalan negosiasi.²⁹



Mediasi

Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral yaitu mediator, guna mencari penyelesaian yang dapat disepakati para pihak. Peran mediator dalam mediasi adalah memberikan bantuan substantif dan prosedural kepada para pihak yang bersengketa. Namun, Mediator tidak mempunyai kewenangan untuk memutuskan atau menerapkan suatu bentuk penyelesaian. Kewenangan mediator terbatas pada pemberian saran. Pihak yang bersengketa yang mempunyai otoritas untuk membuat keputusan berdasarkan konsensus diantara pihak-pihak yang bersengketa.³⁰

Asasnya, mediasi adalah negosiasi yang melibatkan Pihak Penengah yaitu Mediator. Pihak ketiga bersifat netral dan tidak memihak serta dapat menolong para pihak untuk melakukan tawar-menawar secara seimbang. Tanpa negosiasi tidak ada yang disebut mediasi,

²⁸ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 82, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1/>

²⁹ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 83-83, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1/>

³⁰ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 83-84, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1/>

mediasi merupakan perluasan dari negosiasi sebagai mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa dengan bantuan seorang Mediator. Terdapat dua belas faktor yang menyebabkan proses mediasi menjadi efektif:³¹ (1) para pihak yang bersengketa memiliki sejarah pernah bekerjasama dan berhasil dalam menyelesaikan masalah mengenai beberapa hal; (2) para pihak tidak memiliki sejarah panjang saling menggugat di pengadilan sebelum melakukan proses mediasi; (3) jumlah pihak yang terlibat dalam sengketa tidak meluas sampai pada pihak-pihak yang berada di luar masalah; (4) pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa telah sepakat untuk membatasi permasalahan yang akan dibahas; (5) para pihak mempunyai keinginan besar untuk menyelesaikan masalah mereka; (6) para pihak telah mempunyai atau akan mempunyai hubungan lebih lanjut di masa yang akan datang; (7) tingkat kemarahan dari para pihak masih dalam batas normal; (8) para pihak bersedia menerima bantuan pihak ketiga; (9) terdapat alasan-alasan kuat untuk menyelesaikan sengketa; (10) para pihak tidak memiliki persoalan psikologis yang benar-benar mengganggu hubungan mereka; (11) terdapat sumberdaya untuk tercapainya sebuah kompromi; dan (12) para pihak memiliki kemauan untuk saling menghargai.

Proses perundingan melalui mediasi dikatakan ideal manakala memenuhi tiga kepuasan: substantif, prosedural dan psikologis. Kepuasan substantif (*substantive satisfaction*) berhubungan dengan kepuasan khusus dari para pihak yang bersengketa, misalnya: terpenuhinya ganti kerugian berupa uang, ataupun karena jalannya perundingan dapat diselesaikan dalam waktu yang relatif tepat. Kepuasan prosedural (*procedural satisfaction*) terjadi apabila para pihak mendapatkan kesempatan yang sama dalam menyampaikan gagasannya selama berlangsungnya perundingan atau karena adanya kesepakatan yang diwujudkan ke dalam perjanjian tertulis untuk dilaksanakan.³²

Kepuasan psikologis (*psychological satisfaction*) menyangkut tingkat emosi para pihak:³³ yang terkendali, saling menghargai, penuh keterbukaan serta dilakukan dengan sikap positif dalam memelihara hubungan pada masa-masa mendatang.¹³⁸ Telah dikemukakan di atas bahwa, proses mediasi lebih banyak kelebihan dibandingkan kalau berperkara melalui proses litigasi. Ada berbagai keuntungan lain mediasi yang dikemukakan oleh Ketua Mahkamah Agung diantaranya adalah: (1) Ada dua asas penting dalam mediasi. Pertama: menghindari menang 'kalah (*win - lose*), melainkan "sama-sama menang" (*win-win solution*). Samasama menang tidak saja dalam arti ekonomi atau keuangan, melainkan termasuk juga kemenangan moril, reputasi (nama baik dan kepercayaan). Kedua ; putusan tidak mengutamakan pertimbangan dan alasan hukum, melainkan atas dasar kesejajaran kepatutan dan rasa keadilan. Kedua, telah pula dikemukakan, penyelesaian melalui mediasi mempersingkat waktu penyelesaian dibandingkan berperkara. Perpanjang-panjang waktu dalam berperkara tidak semata-mata beban ekonomi keuangan. Tidak kalah pentingnya adalah beban psikologis yang akan mempengaruhi berbagai sikap dan kegiatan pihak yang berperkara. Ketiga, bagi masyarakat Indonesia, berperkara menimbulkan efek sosial yaitu putusannya tali silaturahmi (hubungan persaudaraan atau hubungan sosial). Bukan saja antar pihak yang berperkara. Efek sosial dapat meluas sampai kepada hubungan kekerabatan yang

³¹ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 84, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1/>

³² Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 84, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1/>

³³ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 84-86, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1/>

lebih luas. Hal ini dapat terjadi karena suatu perkara bukan saja menjadi kepentingan dan "harga diri" yang berperkara, melainkan dapat merambat pada kerabat. Suatu perkara bukan hanya melukai pihak-pihak melainkan juga kerabat. Dengan cara mediasi, hal-hal tersebut dapat dihindari. Hubungan silaturahmi yang retak dapat direkat kembali. Keempat, Mediasi sangat sesuai dengan dasar pergaulan sosial masyarakat Indonesia yang mengutamakan dasar kekerabatan, paguyuban, kekeluargaan dan gotong royong. Dasar-dasar tersebut telah membentuk tingkah laku toleransi, mudah memaafkan, dan mengkedepankan sikap mendahulukan kepentingan bersama (komunal). Mediasi merupakan instrumen yang baik menyelesaikan sengketa untuk menjaga dasar-dasar kekerabatan, paguyuban, atau kekeluargaan. Kelima, Mediasi merupakan gejala global. Menyadari peliknya berperkara (ongkos, waktu, hukum yang makin kompleks, reputasi, dan lain-lain), maka mediasi sebagai alternatif cara penyelesaian sengketa telah berkembang mengglobal. Baik sebagai keluarga bangsa-bangsa, maupun sebagai bagian dari tata cara hubungan hukum secara internasional, mediasi merupakan cara yang tepat menyelesaikan sengketa-sengketa perniagaan lintas nasional. Keenam, dipandang dari sudut penyelenggaraan peradilan, ada beberapa keuntungan mediasi. Pertama, makin banyak sengketa yang dapat diselesaikan melalui mediasi, akan mengurangi tekanan jumlah perkara yang masuk ke pengadilan. Hal ini akan berpengaruh pada kemungkinan penunggakan atau "*pending*" dalam penyelesaian perkara. Hakim mempunyai kesempatan mendalami sedalam-dalamnya setiap perkara, yang akan meningkatkan mutu putusan, baik untuk kepentingan perkembangan hukum maupun kepentingan pihak yang berperkara. Kedua, pada tingkat kepercayaan sosial yang rendah terhadap reputasi hakim, mediasi merupakan salah satu alat penangkal, karena penyelesaian mediasi ditentukan oleh pihak-pihak, bukan oleh hakim. Ketiga ; secara berangsur-angsur berperkara di pengadilan dapat lebih diarahkan pada persoalan-persoalan hukum (bukan nilai perkara) yang kompleks dan mendasar yang akan mempengaruhi perkembangan hukum bahkan ilmu hukum.

Mediasi yang berpangkal tolak pada *cooperative paradigm* mengandung pula kelemahan, seperti: Pertama, kemungkinan terjadinya kolusi diantara salah satu pihak yang bersengketa karena sifat mediasi yang voluntary dan bukannya mandatori. Kedua, terhadap kesepakatan yang dicapai dalam mediasi mungkin tidak dapat dilaksanakan sebab tidak adanya kekuatan (*enforceability*). Ketiga, kesepakatan mediasi bisa disalahgunakan, sehingga sebagai bagian Alternatif Penyelesaian Sengketa, mediasi bisa mengalami mal-distribution of power.³⁴

Konsiliasi merupakan enyesuaian dan penyelesaian perselisihan dengan cara yang bersahabat dan tidak bermusuhan. Konsiliasi seringkali lebih formal dari mediasi. Model konsiliasi yang berkembang di Amerika Serikat berbeda dengan yang dipraktikkan di Jepang maupun Korea Selatan. Di Amerika Serikat, konsultasi merupakan tahap awal dari proses mediasi yang bermotif: "menang dengan niat baik". Beberapa perselisihan yang dibawa ke mediasi diselesaikan oleh para pihak bahkan sebelum sidang dapat diadakan. Ini disebut 'konsiliasi', yang secara harfiah berarti memenangkan dengan niat baik. Konsiliasi biasanya terjadi pada salah satu dari dua titik di awal proses. Titik pertama terjadi ketika responden menerima pemberitahuan dari pusat bahwa perselisihan telah dibawa ke mediasi. Beberapa responden akan bereaksi segera dengan menghubungi Konsiliator secara langsung dan menawarkan penyelesaian. Mereka melakukan ini karena mereka benar-benar tidak menyadari betapa seriusnya Anda memandang perselisihan tersebut, atau karena mereka tidak ingin melibatkan pihak ketiga, pusat mediasi, dan menganggapnya lebih mudah

³⁴ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 86, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1>

diselesaikan. Poin kedua terjadi ketika seorang staf dari pusat mediasi menelepon responden setelah responden gagal membalas pemberitahuan dari pusat tentang keinginannya untuk melakukan mediasi. Selama percakapan, responden dapat mengajukan tawaran penyelesaian dan meminta staf untuk menyampaikannya kepada Anda. Jika penyelesaian tercapai, kasus akan ditarik.³⁵

Kedudukan seorang konsiliator dalam proses konsiliasi hanyalah memainkan peran pasif, sedangkan mediator memainkan peran aktif dalam membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa. Konsiliasi pun didefinisikan sebagai upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan melibatkan pihak ketiga yang netral untuk membantu para pihak yang bersengketa dalam menemukan bentuk-bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak. Bantuan pihak ketiga yang netral dalam konsiliasi lazimnya bersifat pasif atau terbatas pada fungsi prosedural.³⁶

Lain halnya dengan di Jepang dan Korea Selatan. Konsiliasi baru dimulai ketika mediasi gagal dan atas kesepakatan bersama para pihak yang bersengketa, mediator bertindak sebagai konsiliator yang mengusahakan solusi yang dapat diterima para pihak yang bersangkutan. Apabila kesepakatan dapat dicapai status konsiliator berubah menjadi arbitrator dan resolution yang dihasilkan meningkat wujudnya sebagai award yang bersifat final dan binding serta mempunyai daya laku eksekutorial. Pada umumnya para konsiliator berperanserta lebih langsung dalam sengketa dibandingkan dengan mediator. Komite konsiliasi berwenang untuk merumuskan rancangan perjanjian bagi para pihak ketika mereka tampaknya tidak dapat mencapai penyelesaian; usulannya kemudian dianggap diterima oleh para pihak kecuali jika ada keberatan dalam waktu 30 hari. Penyelesaian konsiliasi juga memiliki kekuatan hukum kontrak, dan, dengan demikian, identik dengan penyelesaian melalui mediasi. Dalam praktiknya, antara konsiliasi dan mediasi tidak terdapat perbedaan pokok, bahkan keduanya cenderung saling dipertukarkan.³⁷

Arbitrase

Arbitrase Penyelesaian sengketa melalui arbitrase berarti dengan cara menyerahkan kepada pihak ketiga yang netral yang memiliki wewenang untuk memutuskan (arbitrator). Arbitrase. Suatu proses penyelesaian sengketa di mana pihak ketiga yang netral (arbitrator) memberikan keputusan sidang di mana kedua belah pihak memiliki kesempatan untuk didengar. Jika arbitrase bersifat sukarela, pihak yang bersengketa memilih arbitrator yang memiliki kewenangan untuk memberikan keputusan yang mengikat. Suatu pengaturan untuk mengambil dan mematuhi putusan orang-orang tertentu dalam beberapa masalah yang disengketakan, alih-alih membawanya ke pengadilan yang mapan, dan dimaksudkan untuk menghindari formalitas, penundaan, biaya, dan gangguan dari litigasi biasa. Ketentuan arbitrase seperti itu umum dalam perjanjian tawar-menawar kolektif serikat pekerja.³⁸

Dengan memilih penyelesaian secara arbitrase, eksplisit para pihak yang bersengketa memberikan kewenangan penuh kepada arbitrator guna menyelesaikan sengketa. Mengenai pola kerja dan sekap terjang arbitrator. Arbitrator biasanya memberikan keputusan bagi para

³⁵ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 87, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1>

³⁶ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 87, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1>

³⁷ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 87, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1>

³⁸ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 88, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1>

pihak dalam waktu tiga puluh hari sejak sidang. Ia dapat memberikan alasan untuk keputusan tersebut tetapi tidak diharuskan untuk melakukannya. Keputusan yang diberikan oleh arbitrator lebih cenderung menjadi keputusan kompromi daripada keputusan yang dijatuhkan oleh pengadilan, karena sejumlah alasan. Pertama, arbitrator tidak dibatasi oleh preseden seperti halnya hakim, meskipun tentu saja ia tidak dapat memberikan keputusan yang jelas-jelas bertentangan dengan hukum. Kedua, arbiter mungkin lebih tertarik daripada hakim dalam menjaga hubungan yang sedang berlangsung dengan para pihak. Sebuah kompromi jauh lebih mungkin mencapai hasil ini daripada keputusan menang-kalah yang jelas. Akhirnya karena seorang arbiter sering memutuskan kasus di area tertentu, ia ingin mempertahankan reputasi sebagai pihak yang adil bagi kedua belah pihak agar dapat dipilih untuk memutuskan kasus-kasus di masa mendatang.³⁹

Pada penyelesaian ini, arbiter melekat berwenang mengambil keputusan yang populer disebut putusan yang bersifat final dan mengikat secara hukum bagi pihak yang bersengketa (keputusan yang diberikan oleh arbiter mengikat secara hukum) serta memiliki kekuatan eksekutorial. Secara umum, penyelesaian penyelesaian melalui arbitrase sama dengan mediasi, merupakan metode alternatif penyelesaian yang sangat menguntungkan, karena: “lebih murah dan tidak memakan waktu lama, serta waktu dan tempat sidang formal dapat ditentukan sesuai keinginan para pihak”. Namun, penyelesaian penyelesaian “gaya” arbitrase juga memiliki kerugian¹⁵² Alasan paling signifikan untuk tidak menggunakan arbitrase mungkin adalah karena keputusan tersebut tidak menciptakan preseden yang mengikat secara hukum, yang mungkin penting dalam banyak kasus. Yang kurang penting, salah satu pihak mungkin menginginkan publisitas yang dihasilkan oleh tuntutan hukum, yang biasanya tidak diberikan oleh arbitrase. Masalah lain dengan arbitrase adalah panjangnya prosedur pengadilan yang diabaikan oleh arbitrase bertujuan untuk melindungi para pihak dari kejutan dan pengakuan yang tidak adil atas bukti-bukti yang meragukan. Perlindungan atas peninjauan menyeluruh pada saat banding juga hilang.⁴⁰

DISKUSI

Untuk menyelesaikan sengketa dan kasus-kasus yang berkaitan dengan tanah, pada umumnya dilakukan melalui lembaga peradilan formal yang telah ada, baik dalam kasus-kasus pidana, sengketa perdata maupun sengketa tata usaha negara. Secara umum lembaga peradilan telah berusaha menyelesaikan banyak sengketa pertanahan yang diajukan kepada lembaga tersebut, namun terkadang lembaga itu tidak mampu untuk melakukan penyelesaian sengketa yang terjadi secara tuntas termasuk dalam memberikan rasa keadilan kepada semua pihak yang terkait. Hal-hal yang selalu menjadi masalah adalah seringnya terjadi penyimpangan dalam penerapan hukum, seperti salah eksekusi atas obyek sengketa karena adanya kekeliruan dalam pengajuan obyek sengketa. Dan bahkan putusan hakim tersebut sudah bersifat final, namun pada kenyataannya tidak dapat dilakukan eksekusi, sebagai akibat amar putusan yang disebutkan tidak jelas perintahnya ataupun karena pihak-pihak yang telah dinyatakan kalah oleh pengadilan ternyata tidak bersedia memenuhi amar putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁴¹

³⁹ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 88-89, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1>

⁴⁰ Sholih Mu'adi, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional)", *Disertasi*, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 89, <http://eprints.undip.ac.id/18083/1>

⁴¹ Hasnan Hasbi, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase", *Jurnal Al-Ishlah*, Vol.21, No.1, Mei 2019, hlm. 16-17, <https://jurnal.fh.umi.ac.id/index.php/ishlah/article/view/24>

Berdasarkan sifat sengketa, sengketa dibedakan menjadi dua macam, yaitu: Pertama, Sengketa tata usaha negara. Sengketa timbul disebabkan oleh diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh badan/pejabat tata usaha negara. Sengketa tata usaha negara diselesaikan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Kedua, Sengketa perdata. Sengketa timbul disebabkan oleh wanprestasi (ingkar janji) atau perbuatan melanggar hukum. Sengketa perdata diselesaikan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri atau diselesaikan di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara oleh para pihak yang bersengketa, yaitu: Pertama, Penyelesaian sengketa di pengadilan, yaitu salah satu pihak yang bersengketa mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila sifat sengketanya adalah sengketa tata usaha negara, atau mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri apabila sifat sengketanya adalah sengketa perdata. Penyelesaian sengketa melalui gugatan ke pengadilan dikenal dengan sebutan litigasi. Kedua, Penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yaitu para pihak yang bersengketa bersepakat menyelesaikan sengketanya dengan jalan musyawarah untuk mencapai kesepakatan melalui mufakat. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dalam bentuk negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase merupakan alternatif penyelesaian sengketa atau *Alternative Dispute Resolution*, yaitu para pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan sengketanya di luar pengadilan dengan atau tanpa bantuan pihak ketiga.⁴²

Perkembangan yang terjadi saat ini, banyak terjadi sengketa-sengketa pertanahan yang bersifat vertikal maupun horizontal. Permasalahan mengenai pertanahan yang terjadi sering disebabkan akibat sengketa klaim penguasaan hak atas tanah. Sengketa tanah yang dimaksudkan adalah sengketa perdata tentang tanah. Mewujudkan *win-win solution* dalam penyelesaian sengketa perdata tentang tanah relatif sulit dapat terwujud, apabila penyelesaiannya diselesaikan melalui sidang peradilan atau litigasi. Pilihan hukum yang dapat dipilih untuk memperoleh dan mewujudkan *win-win solution* dalam menyelesaikan sengketa perdata tentang tanah tentunya adalah melalui alternatif penyelesaian sengketa. dengan cara negosiasi, mediasi dan konsiliasi. Dalam rangka penyelesaian sengketa perdata tentang tanah diselesaikan melalui alternatif penyelesaian sengketa, maka penyelesaiannya tidak dapat mengabaikan asas-asas hukum yang berlaku mengenai perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda* dan asas personalitas.⁴³

Guna memahami mengenai sengketa pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia dan berdasarkan doktrin hukum. Terdapat dua jenis forum penyelesaian sengketa pertanahan. Forum yang pertama dikenal sebagai forum non-adjudikasi yang terdiri dari mediasi, konsiliasi, konsultasi, dan fasilitasi yang bersifat tidak mengikat. Sedangkan, forum yang kedua terbagi menjadi dua sub-klasifikasi yaitu adjudikasi dan non-adjudikasi yang sama-sama bersifat mengikat. Metode adjudikasi tersebut terdiri dari penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri terhadap sengketa kepemilikan tanah, dan penyelesaian sengketa melalui pengadilan tata usaha negara mengenai keabsahan sertifikat tanah. Selain itu, sub-klasifikasi kedua dari metode adjudikasi ini dilakukan melalui penyelesaian sengketa melalui forum arbitrase yang dapat diterapkan terhadap perjanjian

⁴² Urip Santoso, "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Perspektif*, Vol. XXI, No. 3, September 2016, hlm. 193.

⁴³ Made Oka Cahyadi Wiguna, "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui *Alternative Dispute Resolution* Dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian Didalamnya", *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 48, No. 3, 2018, hlm. 506.

arbitrase yang telah di buat oleh para pihak di dalam suatu perjanjian dengan objek berupa tanah.⁴⁴

Pengadilan Arbitrase

Arbitrase yang merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang bertujuan untuk menyelesaikan perkara atau sengketa perdata diluar pengadilan yang tetap memberikan jaminan kepastian hukum dengan menggunakan metode beracara yang mirip dengan acara pada peradilan formal. Namun demikian peradilan arbitrase ini bukanlah suatu lembaga peradilan sebagaimana yang dimaksudkan oleh UndangUndang Nomor 48 Tahun 2009 Pasal 2 Ayat (3) yang menyatakan bahwa Semua Peradilan di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia adalah Peradilan Negara yang diatur dengan Undang Undang, arbitrase bukan badan kekuasaan peradilan (judicial power) resmi yang sengaja didirikan oleh kekuasaan negara berdasarkan konstitusi ketatanegaraan dari negara yang bersangkutan. Atas kenyataan bahwa arbitrase bukan badan peradilan resmi, menyebabkan sebutan populernya lazim dikatakan 'juru pisah persengketaan' seolah-olah dalam menjalankan fungsi dan kewenangan memutus sengketa bukan mengadili tetapi lebih menyelesaikan perselisihan. Pengertian bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian satu sengketa perdata di luar peradilan umum yang berdasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Artinya bahwa sengketa perdata yang dapat diselesaikan melalui arbitrase menurut ketentuan ini adalah sengketa yang berasal dan perjanjian yang telah diikat oleh suatu kesepakatan untuk menundukkan diri pada lembaga arbitrase baik kesepakatan itu dilakukan sebelum terjadinya sengketa maupun kesepakatan yang dilakukan setelah terjadinya sengketa.⁴⁵

Pengadilan arbitrase dapat diterapkan pada objek sengketa perdata tanah, apakah tanah yang memiliki hak atas tanah atau tanah yang tidak memiliki hak. Mekanisme dan prosedur agen arbitrase tanah sangat sederhana karena pengadilan arbitrase dalam sengketa perdagangan dan perbankan hanya perlu menambahkan fase analisis data dan pertimbangan untuk menemukan sinkronisasi antara data dan informasi, antara data yuridis dan data fisik, untuk mendapatkan keputusan yang adil dan benar.⁴⁶ Sejak disahkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. maka sejak saat itu pula pemikiran tentang arbitrase semakin berkembang, kekuasaan kehakiman dapat dilakukan melalui badan-badan peradilan yang telah diatur dengan undang-undang namun dapat pula ditempuh penyelesaian suatu sengketa melalui perdamaian. Dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 1999 Tentang Kekuasaan Kehakiman ditetapkan sebagai berikut: (a) Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya; (b) Ketentuan dalam Ayat (1) tidak menutup kemungkinan untuk usaha penyelesaian perkara perdata secara perdamaian.⁴⁷

Ketentuan yang diatur dalam pasal di atas selanjutnya dijelaskan dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Pasal 2 Ayat (3) yang menyebutkan bahwa pasal ini mengandung arti bahwa selain peradilan negara, tidak diperkenankan lagi adanya peradilan-

⁴⁴ Poltak Siringoringo, I Dewa Ayu Widyani, L Elly AM Pandiangan, Putu George Matthew Simbolon, Hendri Jayadi, Tomson Situmeang, "Penyelesaian Sengketa Tanah berdasarkan Kaidah Hukum Positif dan Doktrin Hukum tentang Penyelesaian Sengketa di Indonesia", *Jurnal ComunitÃ Servizio*, Vol. 5, No. 1, 2023, hlm. 1050-1069.

⁴⁵ Hasnan Hasbi, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase, *Jurnal Al-Ishlah*, Vol.21, No.1, Mei 2019, hlm. 18-19, <https://jurnal.fh.umi.ac.id/index.php/ishlah/article/view/24>

⁴⁶ Hasnan Hasbi, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase, *Jurnal Al-Ishlah*, Vol.21, No.1, Mei 2019, hlm. 16, <https://jurnal.fh.umi.ac.id/index.php/ishlah/article/view/24>

⁴⁷ Hasnan Hasbi, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase, *Jurnal Al-Ishlah*, Vol.21, No.1, Mei 2019, hlm. 18, <https://jurnal.fh.umi.ac.id/index.php/ishlah/article/view/24> Lihat, Pasal 10 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 1999 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

peradilan yang dilakukan bukan oleh peradilan negara. Penyelesaian perkara diluar pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui wasit/ arbitrase tetap diperbolehkan karena penyelesaian sengketa atau perkara lewat arbiter tidak dianggap sebagai suatu peradilan melainkan hanya sebagai salah satu dari upaya perdamaian diluar pengadilan. Artinya bahwa sebelum suatu perkara atau sengketa perdata diselesaikan melalui peradilan umum maka selalu terbuka kesempatan untuk menyelesaikan perkara atau sengketa perdata tersebut diluar peradilan sehingga penyelesaian sengketa perdata melalui acara peradilan umum merupakan pilihan terakhir bagi pihak-pihak yang bersengketa. Pada setiap acara persidangan atas perkara perdata, pada sidang pertama Hakim selalu menawarkan kepada para pihak untuk menempuh upaya perdamaian.

Pelaksanaan arbitrase dalam sengketa perdata pertanahan sampai saat ini masih sebatas wacana dan konsep yang masih memerlukan penelitian terhadap kaidah hukum dan norma-norma yang mengatur terhadap penyelenggaraan sehingga apa yang akan disampaikan dalam tulisan ini hanya sebatas kajian normatif. Sebenarnya menurut teori arbitrase bahwa sepanjang materi sengketa itu dikuasai sepenuhnya dan terbuka kesempatan untuk melakukan perdamaian maka hal itu dapat menjadi obyek penyelesaian secara arbitrase tanpa harus membeda-bedakan substansi sengketanya sepanjang masih dalam substansi perjanjian yang mengikat para pihak. Namun sebelum membahas lebih jauh mengenai sengketa sengketa perdata tentang tanah maka penulis mencoba memberikan gambaran dan pemahaman tentang status tanah yang berada dalam pengusaha perdata. Jika ketentuan UU Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa ini diterapkan dalam sengketa perdata pertanahan maka hal itu akan menghadapi beberapa kendala baik kendala teknis dan administrasi, yuridis, maupun sosial kulturalnya. Kendala teknis dan administrasi yang dihadapi antara lain masih ada aparat penegak hukum yang belum mengerti mengenai arbitrase, belum ada lembaga arbitrase pertanahan, lembaga arbitrase belum mempersiapkan arbiternya untuk menangani sengketa perdata. Kendala yuridisnya yaitu substansi hukum dalam undang-undang arbitrase yang mengatur hal sengketa pertanahan tidak jelas sedangkan ketentuan dalam Pasal 5 dan Pasal 11 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa belum dapat menjamin penyelenggaraan arbitrase pertanahan secara kongkrit.⁴⁸



⁴⁸ Hasnan Hasbi, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase", *Jurnal Al-Ishlah*, Vol.21, No.1, Mei 2019, hlm. 27 dan 30, <https://jurnal.fh.umi.ac.id/index.php/ishlah/article/view/24>



KESIMPULAN

Penyelesaian sengketa pertanahan merujuk pada Permen ATR/Kepala BPN 21/2020, bahwa penyelesaian kasus di luar pengadilan dapat diselesaikan melalui Mediasi. Mediasi dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa; atau perorangan atau lembaga atas inisiatif pihak yang bersengketa. Prinsipnya, Mediasi wajib dihadiri oleh para pihak/ prinsipal. Dalam hal para pihak tidak dapat hadir karena alasan kesehatan dan/atau alasan lain yang sah, Mediasi dapat diwakili oleh kuasa yang diberi kewenangan untuk memutus dengan persetujuan oleh pihak yang bersengketa. Dalam hal para pihak sudah diundang tiga kali secara patut tetapi tidak hadir maka Mediasi dinyatakan gagal.

Dalam pelaksanaan Mediasi dapat menghadirkan ahli dan/atau instansi terkait dengan persetujuan para pihak. Dalam hal Mediasi tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek Kasus untuk memperoleh putusan perdamaian. Pelaksanaan hasil Mediasi terkait dengan administrasi pertanahan diajukan permohonan kepada Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dengan melampirkan: (a) putusan perdamaian; (b) akta perdamaian; dan (c) data/dokumen mengenai tanah objek Kasus. Jika Mediasi tidak menghasilkan kesepakatan dan/atau gagal maka Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya mengambil keputusan Penyelesaian Kasus. Hasil Mediasi dituangkan dalam berita acara Pelaksanaan Mediasi yang berisi kesepakatan dan tindak lanjut dari Mediasi yang ditandatangani oleh Pejabat/ketua tim Penyelesaian/Mediator.

DAFTAR PUSTAKA

Hasnan Hasbi, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase, *Jurnal Al-Ishlah*, Vol.21, No.1, Mei 2019.

Sholih Mu'adi, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Melalui Cara Non Litigasi (Suatu Studi Litigasi Dalam Situasi Transisional), Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.

<https://siat.ung.ac.id/files/wisuda/2018-1-1-74201-271414196-bab1-02082018053642.pdf>

https://www.wikiwand.com/id/articles/Pantai_Sederhana,_Muara_Gembong,_Bekasi

https://id.wikipedia.org/wiki/Pantai_Sederhana,_Muaragembong,_Bekasi

- "Desa Pantai Sederhana, Perlahan Hilang Ditelan Abrasi dan Ombak Laut", <https://megapolitan.kompas.com/read/2017/08/28/06000001/desa-pantai-sederhana-perlahan-hilang-ditelan-abrasi-dan-ombak-laut?page=all>.
- Fingli A. Wowor, "Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah", *Jurnal Lex Privatum*, Vol.II, No. 2, April 2014.
- Nia Kurniati, "Mediasi-Arbitrase" Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol, 18, No.3, November 2016.
- Herlina Ratna Sambawa Ningrum, "Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan", *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. I, No. 2, Mei-Agustus 2014.
- Prima Novianti Salma & Habib Adjie, "Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertipikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah", *Jurnal Pendidikan dan Konseling*, Vol. 5, No. 1, 2023.
- <https://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jpdk/article/view/11824>
- Buku Panduan Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Dosen Vokasi II Tahun 2024.
- Estevina Pangemanan, "Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah", *Jurnal Lex Privatum*, Vol.I, No.4, Oktober 2013.
- Hasnan Hasbi, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase", *Jurnal Al-Ishlah*, Vol.21, No.1, Mei 2019.
- Urip Santoso, "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Perspektif*, Vol. XXI, No. 3, September 2016.
- Made Oka Cahyadi Wiguna, "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian Didalamnya", *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 48, No. 3, 2018.
- Poltak Siringoringo, I Dewa Ayu Widyani, L Elly AM Pandiangan, Putu George Matthew Simbolon, Hendri Jayadi, Tomson Situmeang, "Penyelesaian Sengketa Tanah berdasarkan Kaidah Hukum Positif dan Doktrin Hukum tentang Penyelesaian Sengketa di Indonesia", *Jurnal ComunitA Servizio*, Vol. 5, No. 1, 2023.
- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 1999 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Nota Kesepahaman Antara Kementerian ATR/BPN Dengan Polri tanggal 17 Maret 2017 No. 3/SKB/III/2017 dan B/26/III/2017 tentang Kerjasama di Bidang Agraria/Pertanahan dan Tata Ruang
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.
- Pedoman Kerja Antara Kementerian ATR dengan Polri tanggal 12 Juni 2017 No. 26/SKB - 900/VI/2017 dan 49/VI/2017 tentang Kerjasama di Bidang Agraria/ Pertanahan Dan Tata Ruang
- Keputusan Bersama Bareskrim Dan Dirjen Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang Dan Tanah No.: B/01/V/2018/Bareskrim - 34/SKB - 800/V/2018 tanggal 8 Mei 2018 tentang Satgas Pencegahan Dan Pemberantasan Mafia Tanah.