

EFEKTIVITAS MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDA ACEH

Alifa Rahimah

Afiliasi : Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

E-mail : 200106037@student.ar-raniry.ac.id

Riza Afrian Mustaqim

Afiliasi : Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

E-mail : riza.mustaqim@ar-raniry.ac.id

Nurul Fithria

Afiliasi : Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

E-mail : nurul.fithria@ar-raniry.ac.id

Abstract

Land disputes are complex issues that affect development and social stability. Several factors contribute to the occurrence of these disputes. First, overlapping land certificates. Second, inheritance issues. Third, changes in land use and improper licensing. According to Presidential Regulation No. 20 of 2015, the National Land Agency (BPN) is responsible for land registration, land rights regulation, and dispute resolution. BPN utilizes mediation as a method to resolve disputes outside of court with the assistance of a neutral mediator. Mediation offers advantages such as low costs, quick resolution times, and solution flexibility. However, not all land dispute cases handled through mediation are successful; sometimes they often proceed to litigation. This study evaluates the effectiveness of mediation at the BPN in Banda Aceh City in resolving land disputes using a qualitative and empirical juridical approach. Data were collected through interviews with the Control and Dispute Resolution Section of BPN Banda Aceh, as well as through the analysis of regulations, literature, and field research. The results of the study indicate that mediation at BPN Banda Aceh City has not been effective. In early 2020, one of the cases handled by BPN that caused the mediation to be ineffective was a land dispute triggered by a land ownership claim between the community and a company. Factors such as egocentrism, lack of good faith, the absence of disputing parties, and the influence of emotions in resolving disputes have hindered the effectiveness of mediation and made the mediation process difficult to resolve.

Keywords: Effectiveness, Mediation, Land Dispute Resolution.

Abstrak

Sengketa pertanahan merupakan isu kompleks yang mempengaruhi pembangunan dan stabilitas sosial. Penyebab terjadinya ada beberapa faktor. Pertama, tumpang tindih sertifikat tanah. Kedua, masalah warisan. Ketiga, perubahan tata guna tanah dan perizinan yang tidak sesuai. Berdasarkan Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015, Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab atas pendaftaran tanah, pengaturan hak tanah dan penyelesaian sengketa. BPN menggunakan mediasi sebagai metode untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan dengan bantuan mediator (pihak netral). Mediasi menawarkan keuntungan seperti biaya rendah, waktu penyelesaian cepat dan

fleksibilitas solusi. Namun, tidak semua kasus sengketa pertanahan yang ditangani melalui mediasi selalu berhasil; terkadang seringkali berlanjut ke litigasi. Penelitian ini mengevaluasi efektivitas mediasi di BPN Kota Banda Aceh dalam menyelesaikan sengketa pertanahan menggunakan pendekatan kualitatif dan yuridis empiris. Data yang dikumpulkan melalui wawancara dengan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kota Banda Aceh, serta analisis peraturan, kepustakaan dan penelitian lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mediasi di BPN Kota Banda Aceh tidak berjalan efektif. Pada awal tahun 2020, ada salah satu kasus yang pernah ditangani oleh BPN yang menyebabkan mediasi tidak berjalan efektif, yaitu sengketa tanah yang dipicu oleh klaim kepemilikan tanah antara masyarakat dengan salah satu perusahaan. Faktor-faktor seperti egosentrisme, kurangnya itikad baik, dan ketidakhadiran pihak bersengketa, serta lebih membawa emosinya dalam menyelesaikan sengketa sehingga menghambat efektivitas mediasi dan membuat proses mediasi sulit untuk diselesaikan.

Kata Kunci: Efektivitas, Mediasi, Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

PENDAHULUAN

Sengketa pertanahan menjadi salah satu isu yang sering terjadi di Indonesia. Penyebab terjadinya ada beberapa faktor. Pertama, tumpang tindih sertifikat tanah adalah salah satu penyebab paling umum, hal ini sering terjadi ketika dua pihak atau lebih mengklaim hak atas sebidang tanah yang sama, sering kali karena adanya kesalahan administratif atau pencatatan yang tidak akurat oleh instansi terkait.¹ Kedua, masalah warisan juga berkontribusi pada sengketa tanah, dimana ketidakjelasan atau ketidaksepakatan mengenai pembagian harta warisan dapat menimbulkan konflik antara ahli waris.² Ketiga, perubahan tata guna tanah dan perizinan yang tidak sesuai juga sering menjadi pemicu sengketa.³

Upaya mengatasi berbagai penyebab sengketa tanah ini, diperlukan reformasi kebijakan dan peningkatan kapasitas lembaga pertanahan. Lembaga yang dimaksud adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang harus memperkuat mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan. Berdasarkan Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, tugas utama BPN mencakup penyelenggaraan urusan pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral.⁴ BPN bertanggung jawab untuk melaksanakan tugas-tugas seperti pendaftaran tanah, pengaturan hak atas tanah, pengadaan tanah untuk pembangunan, dan penyelesaian

¹ Huda, N. *Tumpang Tindih Sertifikat Tanah dan Solusinya*. Jurnal Penelitian Hukum dan Keadilan, 2020. 15(2), 45-60.

² Anwar, Y. *Permasalahan Warisan Tanah dan Solusinya di Indonesia*. 2019.

³ Santosa, M. *Perubahan Tata Guna Tanah dan Sengketa: Analisis Kasus di Daerah Perkotaan*. Jurnal Tata Ruang dan Pembangunan. 2021. 22(1), 78-92.

⁴ Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

sengketa pertanahan.

Penyelesaian sengketa pertanahan di BPN salah satunya dapat melalui mediasi, dimana mediasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang melibatkan pihak ketiga bersifat netral, yang disebut mediator. Mediator membantu para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama melalui proses komunikasi dan negosiasi yang terstruktur dan terukur.

Mediasi diatur oleh beberapa peraturan perundang-undangan, salah satunya terdapat pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan Peraturan Perundang-undangan lainnya. PERMA No. 1 Tahun 2016 menekankan bahwa semua perkara perdata di pengadilan negeri wajib melalui proses mediasi sebelum pemeriksaan perkara dilanjutkan.⁵ Hal ini bertujuan untuk mengurangi beban perkara di pengadilan dan memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara damai. Prinsip utama mediasi meliputi sukarela, kerahasiaan, netralitas, dan fleksibilitas. Sukarela berarti bahwa partisipasi dalam mediasi dilakukan atas dasar keinginan bebas dari para pihak.⁶

Efektivitas mediasi sangat berpengaruh terhadap popularitas di suatu wilayah, terutama di wilayah Kota Banda Aceh. Karena metode ini menawarkan solusi yang lebih cepat dan damai dibandingkan dengan litigasi. Akan tetapi, dalam efektivitas mediasi sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor salah satunya adalah para pihak yang bersengketa. Karena ada beberapa kasus sengketa pertanahan yang berawal melalui mediasi, namun kemudian berlanjut ke litigasi.⁷ Masalah ini sering muncul ketika salah satu pihak enggan melaksanakan putusan dan sehingga menyebabkan mediasi gagal. Jika mediasi gagal dan sengketa berlanjut ke pengadilan, maka putusan pengadilan menjadi keputusan final yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak.⁸

Meskipun demikian, efektivitas mediasi dalam menyelesaikan sengketa di BPN menunjukkan potensi besar dalam mengurangi beban pengadilan dan memberikan solusi yang lebih memuaskan bagi kedua belah pihak yang bersengketa. Studi menunjukkan bahwa keberhasilan mediasi sangat tergantung pada kemampuan mediator untuk

⁵ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa; Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016.

⁶ H. Brown dan A. Marriott. "Prinsip dan Praktik ADR," Sweet & Maxwell. 2018.

⁷ Pratama, R. *Pengaruh Keengganan Pihak Terhadap Pelaksanaan Putusan Mediasi dalam Sengketa Pertanahan*. Buku Mediasi dan Litigasi. Jakarta: Penerbit Hukum Utama. 2019.

⁸ Hadi, S. *Mediasi dan Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa: Perspektif Hukum dan Praktik*. Jurnal Penelitian Hukum. 2021. 24(2), 88-102.

membangun kepercayaan dan komunikasi yang efektif antara pihak-pihak yang bersengketa.⁹ Selain itu, dukungan dari pemerintah dan lembaga terkait juga memainkan peran penting dalam mendorong penggunaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa.¹⁰

Di sisi lain, kegagalan mediasi sering kali disebabkan oleh kurangnya kesadaran dan pemahaman para pihak tentang proses dan manfaat mediasi. Banyak pihak yang masih meragukan netralitas mediator dan khawatir bahwa mediasi tidak akan memberikan hasil yang adil.¹¹ Untuk mengatasi hambatan ini, pendidikan dan sosialisasi mengenai mediasi perlu ditingkatkan, baik kepada masyarakat umum maupun kepada para profesional hukum.¹² Hal ini diharapkan dapat meningkatkan tingkat keberhasilan mediasi dan mengurangi jumlah sengketa yang harus diselesaikan melalui litigasi.

Maka penelitian ini mengkaji bagaimana proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di BPN Kota Banda Aceh. Penelitian ini juga menilai efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas mediasi di lembaga tersebut. Dengan memahami faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas mediasi, diharapkan dapat ditemukan solusi untuk meningkatkan keberhasilan proses mediasi dan mengurangi sengketa tanah yang berkepanjangan di masa depan.¹³

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan, yaitu penelitian langsung ke objek untuk mengumpulkan data yang relevan. Dalam studi ini, peneliti memperoleh data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh, menggunakan pendekatan kualitatif.¹⁴ Data dikumpulkan melalui wawancara dengan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa di BPN Kota Banda Aceh untuk mengkaji proses dan efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan, serta

⁹ Departemen Hukum dan HAM. *Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa*. 2020.

¹⁰ Zainal Abidin. *Peran Pemerintah dalam Mediasi*. Lembaga Kajian Hukum dan Kebijakan. 2019.

¹¹ Sri Puspita ningrum. *Hambatan dalam Proses Mediasi*. Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2018.

¹² Leni Sri Mulyani, Chevi Ardiana, Sri Mulyaningsih. *Pendidikan dan Sosialisasi Mediasi*. Institut Sosial Indonesia. 2021.

¹³ Ibid

¹⁴ Kurniawan, D. *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Aplikasi*. Jakarta: Penerbit Akademika. 2020.

faktor-faktor terkait.¹⁵ Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris, menggabungkan data primer dari wawancara langsung dengan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kota Banda Aceh dan data sekunder dari kajian kepustakaan, seperti peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal ilmiah.¹⁶ Teknik pengumpulan data meliputi wawancara tatap muka dan kajian kepustakaan untuk memahami efektivitas mediasi serta faktor-faktor yang mempengaruhinya. Analisis data dilakukan secara deskriptif dengan mengolah data kualitatif dari sumber primer dan sekunder. Penelitian ini dipusatkan di BPN Kota Banda Aceh karena relevansinya dengan topik dan kemampuannya dalam memberikan gambaran mendalam tentang masalah yang diteliti.¹⁷

LANDASAN TEORI

A. Teori Efektivitas Mediasi.

Efektivitas mediasi mengkaji sejauh mana mediasi sebagai metode alternatif penyelesaian sengketa mampu mencapai tujuan-tujuan tertentu, seperti resolusi damai, penghematan biaya, dan peningkatan kepuasan para pihak yang bersengketa. Efektivitas mediasi sering diukur dari berbagai perspektif, termasuk proses, hasil, dan dampak jangka panjang.¹⁸ Teori efektivitas mediasi menurut para ahli hukum Indonesia mencakup beberapa perspektif yang mendalam tentang bagaimana mediasi dapat berhasil dalam menyelesaikan sengketa. Beberapa para ahli hukum Indonesia yang terkenal di bidang ini antara lain:

Pertama, Hikmahanto Juwana berpendapat bahwa efektivitas mediasi sangat bergantung pada kepercayaan para pihak terhadap mediator dan proses mediasi itu sendiri. Kepercayaan ini dibangun melalui transparansi, netralitas, dan profesionalisme mediator. Selain itu, beliau menekankan pentingnya edukasi hukum bagi para pihak agar mereka memahami manfaat mediasi dibandingkan dengan litigasi di pengadilan.¹⁹

Kedua, Arief Sidharta berpendapat bahwa keberhasilan mediasi juga

¹⁵ Hamid, A. *Metode Penelitian Kualitatif untuk Ilmu Sosial dan Hukum*. Jurnal Metodologi Penelitian. 2021. 14(1), 22-35.

¹⁶ Pratama, M. *Metodologi Penelitian Hukum: Pendekatan Yuridis Empiris dan Kualitatif*. Jurnal Hukum dan Keadilan. 2021. 20(1), 34-50.

¹⁷ Mulyadi, B. *Analisis Data Kualitatif dalam Penelitian Sosial*. Buku Panduan Penelitian, Jakarta: Penerbit Akademik. 2022.

¹⁸ Juwana, H. *Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa di Indonesia*. Hukum online. 2018.

¹⁹ Juwana, H. *Mediasi dalam Sistem Hukum Indonesia: Tantangan dan Prospeknya*. Jurnal Hukum dan Masyarakat Indonesia. 2020. 8(1), 23-40.

dipengaruhi oleh kesiapan para pihak untuk berkompromi dan mengesampingkan kepentingan pribadi demi mencapai solusi bersama. Menurutnya, mediasi yang efektif harus melibatkan seorang mediator yang memiliki kemampuan komunikasi yang baik serta pemahaman yang mendalam tentang konflik yang sedang dimediasi.²⁰

Ketiga, Yahya Harahap menyoroti bahwa aspek kerahasiaan dalam mediasi merupakan salah satu kunci efektivitasnya. Kerahasiaan memberikan rasa aman bagi para pihak untuk mengungkapkan informasi secara jujur tanpa khawatir akan dampak negatif. Ia juga menekankan pentingnya dukungan dari lembaga hukum dan pemerintah dalam mendorong penggunaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa.²¹

Para ahli juga menekankan pentingnya dukungan institusional dan kebijakan yang mendukung praktik mediasi. Legal framework yang mengakui dan memfasilitasi mediasi, serta dukungan dari lembaga-lembaga terkait, dapat meningkatkan efektivitas mediasi. Menurut Ury, Brett, dan Goldberg, keberadaan sistem pendukung yang kuat, seperti pelatihan mediator dan penyediaan sumber daya yang memadai, dapat memperkuat posisi mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa yang efektif.²² Berikut tujuan mediasi menurut para ahli hukum:

Pertama, Mencapai Penyelesaian yang Adil dan Memuaskan. Menurut, Christopher W. Moore, mediasi bertujuan untuk membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai solusi yang adil dan memuaskan. Moore menekankan bahwa mediasi harus memfasilitasi komunikasi terbuka dan membangun pemahaman bersama untuk mencapai kesepakatan yang memenuhi kebutuhan semua pihak yang terlibat.²³

Kedua, Mengurangi Biaya dan Waktu Sengketa. Menurut, Robert A. Baruch Bush dan Joseph P. Folger berargumen bahwa mediasi efektif karena dapat mengurangi biaya dan waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan sengketa dibandingkan dengan litigasi. Mereka menjelaskan bahwa proses mediasi yang efisien membantu mengurangi beban pada sistem peradilan dan memberikan solusi yang lebih cepat dan lebih murah bagi para pihak.²⁴

Ketiga, Meningkatkan Kepuasan Pihak-Pihak Terlibat. Menurut Janet R.

²⁰ Sidharta, A. *Mediasi dalam Sistem Hukum Indonesia*. Gadjah Mada University Press. 2018.

²¹ Harahap Yahya, M. *Aspek Kerahasiaan dalam Mediasi*, Journal of Alternative Dispute Resolution, 2019.Vol. 12, No. 1.

²² Ury, W. L., Brett, J. M., & Goldberg, S. B. *Getting Disputes Resolved: Designing Systems to Cut the Costs of Conflict*. San Francisco: Jossey-Bass.1988.

²³ Moore, C. W. *The Mediation Process: Practical Strategies for Resolving Conflict*. 2014.

²⁴ Bush, R. A. B., & Folger, J. P. *The Promise of Mediation: The Transformative Approach to Conflict*. 2005.

Langille menyatakan bahwa teori efektivitas mediasi juga bertujuan untuk meningkatkan tingkat kepuasan para pihak yang terlibat. Langille menekankan pentingnya mediasi sebagai sarana untuk meningkatkan kualitas hubungan antara pihak-pihak yang bersengketa dan memberikan kesempatan bagi mereka untuk terlibat secara langsung dalam penyelesaian sengketa.²⁵

Keempat, Memfasilitasi Penyelesaian Konflik yang Berkelanjutan. Menurut, William Ury dalam karyanya mengenai mediasi, menjelaskan bahwa salah satu tujuan utama dari teori efektivitas mediasi adalah untuk mencapai penyelesaian konflik yang berkelanjutan dan mencegah timbulnya sengketa baru. Ury menekankan pentingnya mediasi dalam membantu pihak-pihak mencapai solusi yang tidak hanya menyelesaikan masalah saat ini tetapi juga membangun dasar yang kuat untuk hubungan di masa depan.²⁶ Secara keseluruhan, teori efektivitas mediasi menekankan bahwa keberhasilan mediasi bergantung pada kombinasi faktor-faktor individu, proses, kontekstual dan tujuan. Dengan memahami dan mengelola faktor-faktor ini, mediasi dapat menjadi metode yang sangat efektif dalam menyelesaikan berbagai jenis sengketa.

B. Dasar Hukum Mediasi di Badan Pertanahan Nasional.

Dasar hukum mediasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) diatur oleh beberapa peraturan dan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh pemerintahan Indonesia. Aturan-aturan tersebut dibuat sebagai dasar hukum mediasi, berikut adalah beberapa dasar hukum mengenai mediasi :

1. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Khususnya pada Pasal 6 ayat (3), menyatakan bahwa para pihak dapat menyelesaikan sengketa melalui mediasi, negosiasi, atau cara-cara lain yang disepakati bersama. Dasar hukum ini memberikan landasan bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengimplementasikan mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa pertanahan.²⁷ BPN menerapkan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa guna menghindari proses litigasi yang panjang dan berbiaya tinggi. Proses mediasi di BPN biasanya

²⁵ Langille, J. R. *Alternative Dispute Resolution: Theory and Practice*. University of Toronto Press. 2001.

²⁶ Ury, W. *Getting Past No: Negotiating with Difficult People*. Bantam Books. 1993.

²⁷ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 6 ayat (3)

melibatkan seorang mediator yang berperan memfasilitasi komunikasi antara pihak-pihak yang bersengketa, serta membantu mereka mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Proses ini diharapkan dapat mempercepat penyelesaian sengketa dan mengurangi beban pengadilan.²⁸ Mediasi di BPN juga sering dianggap sebagai langkah awal sebelum sengketa dibawa ke pengadilan atau arbitrase. Dalam praktiknya, mediasi di BPN sering kali melibatkan pertemuan tatap muka antara pihak-pihak yang bersengketa dan mediator, di mana berbagai aspek sengketa dibahas untuk mencapai kesepakatan. Proses ini tidak hanya mengutamakan penyelesaian yang cepat, tetapi juga berusaha menjaga hubungan baik antar pihak setelah sengketa terselesaikan.²⁹ Dalam konteks ini, mediasi di BPN tidak hanya berfungsi sebagai alat penyelesaian sengketa, tetapi juga sebagai sarana untuk memperbaiki hubungan sosial dan membangun kepercayaan antara pihak-pihak yang bersengketa.³⁰

2. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan ini memberikan pedoman mengenai tata cara penyelesaian kasus pertanahan melalui mediasi. Pasal 3 ayat (2) menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan dilakukan melalui jalur non-litigasi, salah satunya adalah mediasi. Peraturan ini menekankan pentingnya mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa yang lebih efisien dan efektif.³¹ Mediasi memungkinkan para pihak untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang dan mahal.³² Selain itu, mediasi juga berfokus pada pemulihan hubungan antara pihak-pihak yang bersengketa, yang sering kali mengalami ketegangan akibat sengketa pertanahan yang berkepanjangan. Dengan menggunakan mediasi, BPN dapat memastikan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan

²⁸ Suryani, M., & Ismail, F. *Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia : Studi Kasus dan Praktik di Badan Pertanahan Nasional*. Jurnal Hukum dan Pembangunan. 2015. 45(1), 112-125.

²⁹ Subekti, S. *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi: Perspektif Hukum dan Praktik*. Jurnal Hukum dan Masyarakat. 2018. 30(2), 178-190.

³⁰ Hanif, A. *Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum. 2020. 52(3), 200-215.

³¹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 3 ayat (2)

³² Petrus M. Sihombing, *Implementasi Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia*. Jurnal Hukum dan Pembangunan. 2017. vol. 47, no. 3, pp. 351-365.

berlangsung dengan pendekatan yang lebih manusiawi dan kolaboratif. Hal ini sejalan dengan prinsip-prinsip keadilan restoratif, yang menitikberatkan pada perbaikan hubungan antar pihak dan memfasilitasi resolusi yang lebih harmonis dan berkelanjutan.³³ Mediasi juga memberi kesempatan kepada pihak-pihak untuk berperan aktif dalam penyelesaian sengketa mereka, sehingga meningkatkan rasa kepemilikan dan kepuasan terhadap hasil yang dicapai.

3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan ini merupakan salah satu regulasi penting yang mengatur berbagai aspek terkait pengelolaan dan penyelesaian sengketa tanah di Indonesia. Tujuan utama dari peraturan ini adalah untuk menyempurnakan dan memperjelas ketentuan-ketentuan yang telah ada sebelumnya, serta menciptakan sistem pertanahan yang lebih efektif dan transparan. Peraturan ini juga memperjelas mekanisme penyelesaian sengketa tanah, termasuk penggunaan mediasi, arbitrase, dan jalur litigasi sebagai opsi terakhir. Proses mediasi diatur lebih rinci dengan penekanan pada pentingnya upaya penyelesaian sengketa secara damai dan efisien. Selain itu, peraturan ini menyertakan panduan bagi mediator dan lembaga terkait dalam menjalankan fungsi penyelesaian sengketa.³⁴ Secara keseluruhan, peraturan ini merupakan langkah penting dalam meningkatkan efektivitas dan transparansi pengelolaan tanah di Indonesia. Dengan memperjelas dan menyempurnakan berbagai ketentuan, peraturan ini diharapkan dapat mendukung pencapaian tata ruang yang lebih baik serta penyelesaian sengketa yang lebih efisien dan adil.

Berdasarkan peraturan-peraturan tersebut, Badan Pertanahan Nasional memiliki landasan yang kuat untuk menerapkan mediasi sebagai salah satu metode penyelesaian sengketa pertanahan yang efektif dan efisien, serta mendukung terciptanya keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat.³⁵ Implementasi mediasi tidak hanya membantu

³³ A. Nurul Huda. *Pendekatan Keadilan Restoratif dalam Mediasi Sengketa Pertanahan*. Jurnal Mediasi dan Keadilan Sosial. 2020. vol. 5, no. 2, 45-59.

³⁴ Indah P. H. *Prosedur dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pertanahan dalam Peraturan Baru*. Jurnal Mediasi dan Arbitrase Indonesia. 2021. vol. 6, no. 2, pp. 65-80.

³⁵ Hermawan, D. *Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia*. Jurnal Hukum dan

mengurangi beban pengadilan dan mempercepat proses penyelesaian sengketa, tetapi juga memfasilitasi dialog yang konstruktif antara pihak-pihak yang bersengketa.³⁶ Hal ini memungkinkan penyelesaian yang lebih bersifat win-win solution dan memperbaiki hubungan antar pihak yang terlibat, sehingga menghindari potensi konflik di masa depan dan memastikan bahwa hasil mediasi dapat diterima secara luas.³⁷ Melalui mediasi, BPN dapat menjembatani kepentingan berbagai pihak secara adil dan transparan, menciptakan solusi yang berkelanjutan, serta memperkuat kepercayaan publik terhadap sistem penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia.

PEMBAHASAN

Proses Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh.

Intensitas mediasi yang dilaksanakan di BPN Kota Banda Aceh bersifat fluktuatif dengan rata-rata pertahunnya BPN Kota Banda Aceh telah melaksanakan 5-6 kegiatan mediasi untuk beberapa jenis tipologi kasus yang berbeda-beda, mayoritas tipologi kasus yang sering dimediasi, sehubungan dengan letak dan batas bidang tanah dan penguasaan dan kepemilikan.³⁸ Proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh melibatkan beberapa tahapan penting. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan 05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi.³⁹

BPN Kota Banda Aceh, mediasi biasanya di pimpin langsung oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kota Banda Aceh sebagai mediator (pihak netral). Akan tetapi para mediator ini belum memiliki sertifikat sebagai mediator, namun sudah tentu memiliki kompetensi dan kualifikasi berdasarkan pengalaman kerjanya.⁴⁰ Dalam pelaksanaan mekanisme mediasi di BPN Kota Banda Aceh, para pihak yang bersengketa buat permohonan dan meminta

Pembangunan. 50(1). 2020.

³⁶ Setiawan, E. *Efektivitas Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di BPN*. Jurnal Hukum dan Peradilan. 9(2). 2019.

³⁷ Rahayu, W. *Mediasi dalam Sengketa Pertanahan: Teori dan Praktek*. Jakarta: Penerbit Cendekia. 2018.

³⁸ Hasil wawancara dengan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kota Banda Aceh. 26 juni 2024. Pukul 14.00 WIB.

³⁹ Ibid.

⁴⁰ Ibid.

di fasilitasi mediasi kepada BPN. Misalnya, para pihak ingin dilakukan mediasi oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai mediator, maka pada saat mediasi yang telah ditentukan Kepala Kantor Pertanahan lah yang memediasikan para pihak bersengketa.

Namun ketika ada permohonan mediasi masuk, pihak BPN akan mengkaji dulu kalau misalnya di permohonan tersebut ada indikasi sengketa.⁴¹ Maka pihak BPN akan membuat jadwal atau undangan untuk dilakukannya mediasi, biasanya permohonan diperiksa 7-14 hari setelah permohonan diajukan ke BPN. Hal ini tergantung pada kompleksitas sengketa dan beban kerja BPN.⁴² Lokasi mediasi di BPN biasanya dilaksanakan disatu ruangan yang telah disediakan oleh BPN Kota Banda Aceh.

Pertemuan mediasi biasanya dilaksanakan tergantung kesepakatan para pihak, BPN memberi waktu dalam 1 bulan (30 hari) untuk penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi. Melewati waktu yang telah ditentukan, maka kemungkinan mediasi akan dianggap gagal dan pihak BPN akan memberi surat pemberitahuan kepada para pihak bahwa mediasi gagal. Pertemuan para pihak di mediasi, dapat dilakukan secara bersamaan dalam satu ruangan atau masing-masing pihak berbeda ruangan. Hal ini tergantung kepada jenis/tipologi kasus nya, agar tidak menimbulkan masalah yang berkepanjangan.⁴³ Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, terdapat panduan mengenai prosedur mediasi serta langkah-langkah yang harus diambil jika mediasi tidak mencapai kesepakatan. Panduan ini diatur dalam Pasal 21 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri tersebut sebagai berikut:⁴⁴

1. Pasal 21 ayat (1) menyatakan: Dalam hal mediasi tidak mencapai kesepakatan, maka proses penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan dapat dilanjutkan melalui jalur hukum formal (litigasi).
2. Pasal 21 ayat (2) menyatakan: Para pihak yang bersengketa dapat mengajukan gugatan ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁴¹ Wardhana, A. *Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jurnal Hukum dan Keadilan. 2018. 7(1), 85-100.

⁴² Ibid.

⁴³ Ibid.

⁴⁴ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016

Ketika mediasi gagal, para pihak memiliki hak untuk melanjutkan sengketa ke pengadilan.⁴⁵ Proses litigasi ini lebih formal dan biasanya memakan waktu lebih lama serta biaya yang lebih tinggi, tetapi merupakan jalur hukum yang memastikan bahwa sengketa akan diselesaikan dengan keputusan yang mengikat secara hukum. Dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, para pihak dapat memperoleh putusan yang final dan memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga diharapkan dapat menyelesaikan sengketa dengan tuntas.⁴⁶ Meskipun demikian, mediasi tetap dianggap sebagai langkah penting karena dapat mengurangi ketegangan antara pihak-pihak yang bersengketa dan memberikan kesempatan untuk penyelesaian damai tanpa melalui proses hukum yang panjang dan mahal. Secara keseluruhan, proses mediasi di BPN Kota Banda Aceh merupakan upaya yang efektif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan.⁴⁷

Analisis Efektivitas Mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

Efektivitas merupakan tingkat keberhasilan suatu tindakan atau proses dalam mencapai tujuan atau hasil yang diharapkan. Sebuah proses dianggap efektif jika dapat menghasilkan hasil yang sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan secara tepat waktu dan dengan sumber daya yang optimal.⁴⁸ Dalam konteks penyelesaian sengketa, efektivitas mengacu pada kemampuan metode yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa dengan cara yang memuaskan semua pihak dan memenuhi standar hukum serta sosial yang relevan.⁴⁹

Dalam upaya untuk meningkatkan efektivitas mediasi di BPN Kota Banda Aceh, mediasi biasanya di pimpin langsung oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kota Banda Aceh yang sudah memiliki kompetensi dan kualifikasi berdasarkan pengalaman kerjanya. Pelaksanaan mediasi di BPN berdasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus

⁴⁵ Gunawan, A. *Mediasi dan Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan: Alternatif dan Proses*. Jurnal Hukum dan Keadilan, 12(1), 2020.

⁴⁶ Siregar, E. *Proses Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia*. Jurnal Hukum Perdata. 2021. 19(2), 67-80.

⁴⁷ Indra Wijaya. *Proses Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Buku Panduan Mediasi. 2020.

⁴⁸ Yohanes Sugiarto. *Konsep Efektivitas dalam Manajemen Organisasi*. Jurnal Manajemen dan Organisasi. 2021. vol. 15, no. 2, pp. 97-104.

⁴⁹ Dian Pratiwi. *Efektivitas Proses Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Indonesia*. Buku Pengantar Hukum Sengketa, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia. 2020. pp. 45-57.

Pertanahan, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan aspek hukum lokal yaitu Qanun Nomor 9 Tahun 2008 tentang pembinaan adat dan istiadat (Qanun ini terkait penyelesaian sengketa/perselisihan tentang hak milik).⁵⁰

Salah satu hal penting mengenai peraturan diatas adalah tentang penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi. Berdasarkan Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional pada pasal 3 (f), Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tugas dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.⁵¹ Hal ini sangat penting dalam keefektivitasan pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian kasus sengketa pertanahan.

Meskipun telah adanya peraturan-peraturan diatas yang mengatur tentang penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi. Hal ini masih menjadi perhatian terkait efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa, karena adanya isu terkait kasus sengketa tanah yang awal mula melalui mediasi akan tetapi berlanjut ke litigasi yang menjadikan mediasi gagal dan tidak efektif . Terkait efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan, penulis melakukan penelitian melalui wawancara dan informasi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh untuk memperoleh data yang valid.

Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil wawancara di BPN Kota Banda Aceh, dalam 4 tahun terakhir ini ada beberapa kasus sengketa pertanahan yang ditangani BPN Kota Banda Aceh setiap tahunnya. Mayoritas tipologi kasusnya yang sering dimediasi oleh BPN sehubungan dengan letak, batas bidang tanah, penguasaan dan kepemilikan.⁵² Adapun data yang diperoleh dari BPN Kota Banda Aceh sebagai berikut :

Tabel 1: Jumlah Kasus Sengketa Pertanahan BPN Kota Banda Aceh yang masuk, yang berhasil di mediasi dan tidak berhasil dimediasi pada tahun 2020-2023.⁵³

No	Tahun	Jumlah kasus yang masuk	Berhasil dimediasi	Tidak berhasil dimediasi
1	2020	5	2	3

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

⁵² Ibid.

⁵³ Data real jumlah kasus sengketa pertanahan di BPN Kota Banda Aceh.

2	2021	10	2	8
3	2022	6	2	4
4	2023	4	0	4

(Sumber : Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh)

Data diatas memberi gambaran bahwa mediasi yang dilaksanakan di BPN Kota Banda Aceh tidak berjalan dengan efektif. Standar keberhasilan mediasi di BPN Kota Banda Aceh ditentukan berdasarkan tercapainya kesepakatan antara pihak-pihak bersengketa, efektifitas penyelesaian masalah, dan kepuasan semua pihak terhadap hasil mediasi. Dari wawancara dengan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kota Banda Aceh menyampaikan bahwa dari beberapa sengketa pertanahan yang sering ditangani ada salah satu kasus sengketa yang sulit ditangani, mengakibatkan mediasi tidak efektif dan berujung ke litigasi. Hal ini terjadi pada awal tahun 2020, mediasi di BPN dinilai tidak efektif dalam menyelesaikan kasus sengketa pertanahan. Kasus yang menyebabkan mediasi tidak berjalan dengan efektif pada tahun tersebut adalah kasus terkait klaim kepemilikan tanah antara masyarakat dengan salah satu perusahaan. Perusahaan ini beroperasi di bidang perkebunan kelapa sawit.⁵⁴

Sengketa ini bermula dari klaim kepemilikan ganda terhadap sebidang tanah yang digunakan perusahaan untuk proyek pengembangan properti. Kemudian masyarakat mengklaim bahwa sebagai pemilik yang sah berdasarkan sertifikat yang berbeda, yang menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai kepemilikan tanah tersebut.⁵⁵ Dokumen sertifikat tanah yang dimiliki perusahaan tidak sesuai dengan dokumen yang dimiliki oleh masyarakat. Ada dugaan bahwa sertifikat yang dimiliki perusahaan tidak tercatat dengan benar dalam registrasi tanah yang berlaku, sehingga menimbulkan konflik dengan pihak-pihak yang mengaku sebagai pemilik sah.⁵⁶

Selain itu, terdapat juga masalah terkait proses pengadaan tanah dan kompensasi yang dianggap tidak memadai oleh pihak-pihak tertentu. Hal ini menambah kompleksitas sengketa karena melibatkan tuntutan dari masyarakat atau pihak lain yang merasa dirugikan oleh proyek yang dilakukan oleh perusahaan.⁵⁷ Perusahaan juga menghadapi masalah terkait kepatuhan terhadap peraturan dan regulasi mengenai

⁵⁴ Ibid.

⁵⁵ Sari, D. A. *Analisis Hukum atas Sengketa Tanah dengan Sertifikat Ganda di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum. 2019. 7(1), 32-45.

⁵⁶ Ibid.

⁵⁷ Nawawi, I. *Tinjauan Yuridis Terhadap Sengketa Pertanahan dan Penyelesaiannya di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum. 2019. 6(2), 45-60.

penggunaan tanah dan izin pembangunan. Ada dugaan bahwa beberapa izin yang diperlukan belum lengkap atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang menyebabkan sengketa dengan pihak berwenang dan masyarakat sekitar.⁵⁸ Pada akhirnya, kasus tersebut berlanjut lebih jauh lagi hingga ke pengadilan (litigasi).

Faktor-faktor yang menyebabkan ketidakefektifan mediasi dalam kasus-kasus sengketa tanah dikombinasikan oleh beberapa faktor, seperti egosentrisme (berpegang teguh pada pendirian masing-masing), kurangnya itikad baik, kompleksitas regulasi dan faktor lainnya. Faktor-faktor ini menghambat proses mediasi dalam mencapai tujuan utamanya, yaitu menyelesaikan sengketa secara damai dan efisien di luar pengadilan.⁵⁹

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

Pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di BPN Kota Banda Aceh sering mengalami berbagai kendala yang menyebabkan mediasi gagal dan tidak efektif. Faktor-faktor yang menyebabkan pelaksanaan mediasi berkendala sehingga membuat ketidakefektifan mediasi di BPN dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah, sebagai berikut:⁶⁰

1. Egosentrisme (berpegang teguh pada pendirian masing-masing).

Kedua belah pihak dapat menjadi faktor penghambat utama dalam mediasi sengketa pertanahan. Egosentrisme membuat proses mediasi terhambat karena setiap pihak hanya fokus pada membenaran posisi mereka sendiri, tanpa membuka diri terhadap kemungkinan solusi alternatif.⁶¹ Hal ini sering kali menyebabkan kebuntuan, di mana tidak ada pihak yang bersedia mengalah atau mencari titik temu. Akibatnya, proses mediasi menjadi tidak efektif dan berlarut-larut. Selain itu, egosentrisme juga dapat memicu ketegangan dan emosi yang tinggi di antara pihak-pihak yang bersengketa, sehingga mediasi berubah menjadi ajang pertarungan ego daripada upaya penyelesaian masalah. Sikap ini menutup peluang untuk mencapai kesepakatan yang adil dan memuaskan bagi semua pihak yang terlibat.⁶² Tanpa adanya kemauan untuk

⁵⁸ Ibid.

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ Wibowo, S. *Faktor-Faktor Penghambat dalam Proses Mediasi Sengketa Pertanahan di Indonesia*. Jurnal Konflik dan Resolusi, 14(2), 2021.

⁶¹ Rahmawati, D. *Egosentrisme dalam Mediasi: Tantangan dalam Penyelesaian Sengketa*. Jurnal Psikologi Sosial, 19(1), 2020.

⁶² Hasan, A. *Sikap Egosentris dalam Mediasi: Dampaknya terhadap Kesepakatan yang Adil*, Jurnal Konflik dan Mediasi, 11(3), 2020.

mendengarkan dan memahami perspektif lain, mediasi kehilangan esensinya sebagai cara untuk menyelesaikan konflik secara damai dan kooperatif.⁶³

2. Klaim Kepemilikan Tanah yang Berbeda.

Penyebab utama dari masalah ini adalah adanya perbedaan klaim kepemilikan tanah yang berasal dari dasar hukum yang berbeda, seperti sertifikat resmi dan hukum adat. Ketidakesesuaian antara klaim-klaim ini menciptakan konflik yang sulit diselesaikan karena masing-masing klaim memiliki dasar dan interpretasi hukum yang berbeda. Perbedaan dalam interpretasi peraturan dan hukum yang berlaku juga memperumit mediasi, karena mediator harus menyeimbangkan dan menghormati kedua klaim yang bertentangan tersebut. Dalam banyak kasus, terdapat lebih dari satu pihak yang mengklaim hak atas tanah yang sama dengan dasar yang berbeda. Misalnya, satu pihak mungkin mengklaim hak atas tanah berdasarkan sertifikat resmi yang diterbitkan oleh lembaga pemerintah, sementara pihak lain mungkin mengklaim hak berdasarkan penggunaan dan penguasaan tanah secara adat yang telah berlangsung lama.⁶⁴

Ketidakesesuaian antara klaim-klaim ini menciptakan konflik yang sulit diselesaikan karena masing-masing klaim memiliki dasar hukum dan administratifnya sendiri, yang sering kali bertentangan satu sama lain. Kendala ini juga dipengaruhi oleh perbedaan interpretasi terhadap peraturan dan hukum yang berlaku. Sementara hukum negara mungkin memberikan dokumen kepemilikan yang sah, hukum adat sering kali memiliki aturan dan tradisi tersendiri yang juga dianggap sah oleh komunitas lokal. Ketidakesesuaian antara kedua sistem hukum ini mempersulit mediasi karena mediator harus mempertimbangkan dan menghormati kedua klaim yang berbeda tersebut. Dalam banyak kasus, mediasi bisa gagal jika tidak ada pemahaman yang memadai mengenai perbedaan ini dan bagaimana cara menyeimbangkannya.⁶⁵

3. Ketidakhadiran Para Pihak Bersengketa dan Kurangnya Itikad Baik.

Mediasi mengharuskan kehadiran dan partisipasi aktif bagi semua pihak yang terlibat untuk memastikan dialog yang konstruktif dan solusi yang adil. Akan tetapi permasalahan ini sering sekali terjadi yang mana salah satu pihak tidak hadir dalam agenda mediasi yang telah ditentukan oleh BPN, setelah diundang dengan patut dan

⁶³ William Ury. *Getting to Yes: Negotiating Agreement Without Giving In*. Penguin Books. 2011.

⁶⁴ Kusuma, P. *Peran Hukum Adat dalam Sengketa Tanah di Indonesia*. Jurnal Hukum dan Pembangunan. 2017. 47(1), 82-99.

⁶⁵ Suryadi, A. *Konflik Tanah antara Hukum Adat dan Hukum Negara di Indonesia*. Jurnal Studi Sosial dan Hukum. 2015. 12(2), 55-70.

layak. Kemudian ketidakhadiran salah satu pihak saat mediasi yang sudah ditentukan, berarti para pihak dianggap tidak ada itikad baik untuk melakukan mediasi, setelah 3 kali dibuat undangan oleh pihak BPN dan tetap juga tidak menghadiri mediasi maka mediasi tersebut dianggap gagal, pihak BPN akan memberitahu kegagalan mediasi tersebut.⁶⁶

Ketidakhadiran para pihak dipicu dengan alasan kesibukan dan seperti mengulur-ngulur waktu. Dalam pasal 38 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan telar diatur bahwa pelaksanaan mediasi dilakukan paling lama 30 hari,⁶⁷ jika waktu lebih dari yang sudah ditentukan dan berkendala dengan hal lain yang memperumit proses mediasi, maka mediasi dianggap gagal. Permasalahan ini menyebabkan mediator kesulitan menjalankan tugasnya untuk menjembatani komunikasi dan menemukan solusi yang diterima bersama, sehingga menghambat penyelesaian sengketa. Tanpa kehadiran pihak-pihak ini, proses mediasi tidak dapat berjalan efektif dan tujuan untuk menyelesaikan sengketa secara damai dan efisien menjadi sulit tercapai, yang akhirnya memaksa kasus tersebut untuk dibawa ke jalur litigasi yang lebih kompleks dan memakan waktu.⁶⁸

4. Faktor Eksternal Seperti Sosial-Ekonomi.

Faktor ini dipengaruhi oleh kondisi sosial-ekonomi salah satu para pihak yang bersengketa. Ketimpangan sosial mempengaruhi sikap dan perilaku pihak yang bersengketa, membuat mereka lebih sulit untuk berkompromi. Pihak yang berada dalam kondisi ekonomi yang lemah mungkin merasa lebih tertekan untuk menerima kesepakatan yang kurang menguntungkan karena mereka membutuhkan penyelesaian cepat untuk mengatasi kebutuhan finansial mendesak. Di sisi lain, pihak yang lebih kuat secara ekonomi mungkin menggunakan posisi mereka untuk menekan pihak lain agar menerima syarat yang lebih menguntungkan bagi mereka.⁶⁹ Ketimpangan sosial-ekonomi ini sering kali menimbulkan ketidakpuasan dan ketidakpercayaan terhadap

⁶⁶ Ibid.

⁶⁷ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

⁶⁸ Dian Pratiwi. *Efektivitas Proses Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Indonesia*. Buku Pengantar Hukum Sengketa. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia. 2020. pp. 45-57

⁶⁹ Ibid.

proses mediasi, yang pada akhirnya dapat menggagalkan upaya untuk mencapai resolusi yang adil dan berkelanjutan.⁷⁰

5. Kompleksitas Hukum dan Regulasi.

Sengketa tanah sering melibatkan hukum yang rumit, di mana ketidakjelasan atau perbedaan interpretasi hukum antara pihak-pihak yang terlibat memperburuk situasi. Penyebab utamanya termasuk perbedaan penafsiran peraturan pertanahan, kesalahan administrasi dalam pencatatan tanah, dan konflik antara hukum adat dan hukum negara.⁷¹ Tumpang tindih dan inkonsistensi dalam hukum serta regulasi membuat mediasi menjadi lebih kompleks dan sering kali gagal mencapai kesepakatan yang adil. Kesalahan administrasi dan peraturan yang tumpang tindih dapat menyebabkan kebingungan dalam kepemilikan dan penggunaan tanah. Hal ini meliputi sengketa kepemilikan tanah yang disebabkan oleh ketidakakuratan pencatatan atau tumpang tindih hak, serta konflik penggunaan tanah, seperti antara tujuan komersial dan pertanian.

Sengketa sering terjadi di daerah dengan hukum adat yang bertentangan dengan hukum nasional, memerlukan mediasi yang hati-hati dan sensitif terhadap perbedaan nilai dan pandangan hukum.⁷² Permasalahan dokumentasi yang tidak lengkap, ketidakjelasan status kepemilikan, dan ketidakpatuhan terhadap peraturan memperumit proses mediasi.⁷³ Dokumen kepemilikan yang tidak valid atau sengketa ganda atas tanah juga merupakan hambatan besar. Selain itu, ketidakmampuan memberikan kompensasi yang adil dalam pengadaan tanah dapat menambah ketidakpercayaan dan mengurangi peluang keberhasilan mediasi.

⁷⁰ Andi Hakim. *Dampak Ketimpangan Sosial-Ekonomi terhadap Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Buku Mediasi dan Keadilan Sosial. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia. 2022. pp. 78-93

⁷¹ Bambang Sutrisno. *Kompleksitas Hukum dalam Sengketa Pertanahan: Studi Kasus di Indonesia*. Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik. 2021. vol. 9, no. 1, pp. 45-59

⁷² Dewi Sartika. *Peran Hukum Adat dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*. Buku Pengantar Hukum Adat dan Nasional. Jakarta: Universitas Indonesia. 2020. pp. 78-92

⁷³ Gunawan, A. *Hambatan dalam Mediasi Sengketa Pertanahan: Dokumentasi dan Kepemilikan*. Jurnal Hukum dan Peradilan, 13(1). 2020.

KESIMPULAN

Berdasarkan data yang diperoleh, dapat disimpulkan bahwa efektivitas mediasi di BPN Kota Banda Aceh masih rendah. Mediasi sering kali tidak berjalan efektif karena adanya berbagai kendala dan tantangan yang menghambat prosesnya. Salah satu contoh kasus pada tahun 2020 menunjukkan ketidakefektifan mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, yaitu sengketa antara masyarakat dan perusahaan mengenai klaim kepemilikan tanah. Mediasi ini gagal mencapai kesepakatan karena ketidakmampuan kedua belah pihak untuk berkompromi serta dominasi emosi dalam penyelesaian sengketa yang memperburuk situasi, sehingga proses mediasi menjadi terhambat dan sulit diselesaikan. Ketidakefektifan mediasi ini disebabkan oleh beberapa faktor, termasuk egosentrisme, kurangnya itikad baik, dan berbagai faktor lainnya. Faktor-faktor ini menghalangi mediasi dari pencapaian tujuan utamanya, yaitu menyelesaikan sengketa secara damai dan efisien di luar jalur pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Budi Santoso. *Hukum Pertanahan di Indonesia*. Genta Publishing. 2020.

Abdul Kadir Muhammad. *Menyelesaikan Sengketa dengan Mediasi*. Penerbit Universitas Indonesia. 2018.

Ahmad Yani. *Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa: Pendekatan Multidisiplin*. 2017.

Pratama, R. *Pengaruh Keengganan Pihak Terhadap Pelaksanaan Putusan Mediasi dalam Sengketa Pertanahan*. Buku Mediasi dan Litigasi. Jakarta: Penerbit Hukum Utama. 2019.

Rahayu, W. *Mediasi dalam Sengketa Pertanahan: Teori dan Praktek*. Jakarta: Penerbit Cendekia. 2018.

Andi Hakim. *Dampak Ketimpangan Sosial-Ekonomi terhadap Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Buku Mediasi dan Keadilan Sosial, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2022.

Dewi Sartika. *Peran Hukum Adat dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*. Buku Pengantar Hukum Adat dan Nasional, Jakarta: Universitas Indonesia, 2020.

Murad. Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas*. Mandar maju. Bandung. 1992.

Sophar Maru Hutagalung. 2012. *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Sinar Grafika : Jakarta .

Jurnal

- Hajati, S., Sekarmadji, A., & Winarsih, S. *Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Efisiensi Dan Berkepastian Hukum*. Jurnal Dinamika Hukum. 2014.
- Hermawan, D. *Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia*. Jurnal Hukum dan Pembangunan, 2020. 50(1), 25-40.
- Setiawan, E. *Efektivitas Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di BPN*. Jurnal Hukum dan Peradilan, 2019. 9(2), 112-130.
- Mujiburohman, D. A. *Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap*. BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan. 2018.
- Santosa, M. *Perubahan Tata Guna Tanah dan Sengketa: Analisis Kasus di Daerah Perkotaan*. Jurnal Tata Ruang dan Pembangunan. 2021.
- Maryono, Agus. *Pengelolaan Sengketa Pertanahan di Indonesia*. Jurnal Agraria Indonesia. 2014.
- Hadi, S. *Mediasi dan Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa: Perspektif Hukum dan Praktik*. Jurnal Penelitian Hukum. 2021.
- Huda, N. *Tumpang Tindih Sertifikat Tanah dan Solusinya*. Jurnal Penelitian Hukum dan Keadilan. 2020.
- Salim, H. *Penyelesaian Sengketa Tanah dan Eksekusi Putusan: Studi Kasus di Pengadilan Negeri*. Jurnal Hukum dan Keadilan. 2019.
- Siregar, E. *Mekanisme Eksekusi Putusan Pengadilan dalam Sengketa Tanah*. Jurnal Studi Hukum. 2021.
- Sudaryo, R. *Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional*. Jurnal Hukum dan Pembangunan. 2019.
- John Smith. *Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Journal of Land Law. 2017.
- Fatimah Abdullah. *Efektifitas Mediasi Sengketa Pertanahan: Studi Kasus Banda Aceh*. Jurnal Resolusi Konflik. 2020.
- Rahmawati, D. *Mediasi sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan dan Pengaruhnya terhadap Keadilan Sosial*. Jurnal Pembangunan Sosial. 2021.
- Hasan, A. *Sikap Egosentris dalam Mediasi: Dampaknya terhadap Kesepakatan yang Adil*. Jurnal Konflik dan Mediasi. 2020. 11(3), 70-85.

Prawira, R. *Kendala dan Solusi dalam Proses Mediasi Sengketa Pertanahan*. Jurnal Administrasi Publik. 2019.

Bambang Sutrisno. *Kompleksitas Hukum dalam Sengketa Pertanahan: Studi Kasus di Indonesia*. Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik. 2021

Zulaeha, M. *Mediasi Interest Based Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Udayan. 2016.

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Menteri Agrarian dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Wawancara

Wawancara dengan Yunni Efrina Caniago, SH, MH. Jabatan : Analis Hukum Pertanahan, Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. 26 juni 2024, Pukul 14.00 WIB

AR - RANIRY