

PENERAPAN TEHNIK MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI KABUPATEN MUARO JAMBI

OLEH:

Permono, S.H., M.H. dan Dr. Rosmidah, S.H., M.H.

RINGKASAN

Tujuan penelitian adalah menganalisis Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa pertanahan dan menganalisis implementasi teknik mediasi sebagai alternative penyelesaian sengketa pertanahan di Kab. Muaro Jambi. Tipe penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian bahwa sengketa tanah yang terjadi di Kab. Muaro Jambi pada dasarnya berhubungan dengan pembangunan. Sengketa tanah yang terjadi di Kab. Muaro Jambi pada dasarnya berhubungan dengan pembangunan. *Pertama*, sengketa tanah karena penetapan fungsi tanah *kedua*, sengketa tanah sebagai akibat program swasembada beras yang dalam praktiknya mengakibatkan penguasaan tanah terkonsentrasi disatu tangan dan banyaknya masyarakat tidak memiliki tanah, *ketiga*, sengketa tanah diareal perkebunan, baik karena pengalihan dan penerbitan hak guna usaha maupun pembangunan perkebunan inti rakyat dan sengketa bekas tanah perkebunan HGU, *kelima*, sengketa tanah akibat penggusuran dan pengambilalihan tanah-tanah rakyat untuk pembangunan sarana yang dinyatakan sebagai kepentingan umum maupun kepentingan keamanan, *keenam* tidak adanya bukti kepemilikan tanah, dan *ketujuh* sengketa batas tanah. Terdapat beberapa model mediasi yaitu model mediasi berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999, model mediasi berdasarkan keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007, dan model mediasi berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016. Secara faktual mediasi yang dilakukan di masyarakat belum menggunakan mekanisme seperti yang ada dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga model-model penyelesaian sengketa tanah melalui mekanisme mediasi belum tergambar dapat menyelesaikan kasus pertanahan secara efektif, efisien dan berkepastian hukum. Saran, hendaknya dilakukan penataan ulang kepemilikan tanah guna memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah serta pendaftaran tanah.

Kata kunci: Mediasi; Sengketa Pertanahan.

A. PENDAHULUAN

Masalah pertanahan muncul seiring dengan perkembangan pembangunan dimana kebutuhan tanah semakin meningkat, sementara tanah termasuk tanah Negara tidak

mengalami penambahan sehingga kewenangan Negara dihadapkan dengan hak asasi warga Negara, khususnya hak milik individu dan hak komunal.

Pelaksanaan pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan di Indonesia sebagaimana diamanatkan UUD 1945 Pasal 33 (3) dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sampai saat ini masih banyak mendapat sorotan dari masyarakat, bahkan ada pihak-pihak tertentu yang mempunyai keinginan untuk merevisi UUPA tersebut. Pada sisi lain banyak pula pihak menilai bahwa substansi yang termuat dalam UUPA sebenarnya masih sangat relevan dengan perkembangan zaman dewasa ini, karena mereka beranggapan bahwa berbagai permasalahan pertanahan yang muncul kepermukaan semata-mata berada pada tataran implementasinya. Namun demikian, harus diakui bahwa pelaksanaan UUPA selama ini belumlah optimal memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi masyarakat. Paling tidak terdapat tiga kondisi yang mencerminkan permasalahan utama pengelolaan bidang pertanahan.

Pertama, makin tingginya jumlah kasus konflik pertanahan. Sengketa/konflik pertanahan ini dapat terjadi antara individu dengan individu, masyarakat dengan pihak swasta, swasta dengan swasta serta masyarakat dengan pemerintah. Termasuk juga di dalamnya sengketa terhadap tanah ulayat yang akan dimanfaatkan baik untuk kepentingan pertanian maupun untuk kepentingan perkebunan.

Kedua, masih terjadi ketimpangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah. Ketimpangan struktur ini mencerminkan masih terdapat focus kepemilikan/ penguasaan tanah hanya pada kelompok tertentu. Sehingga masih banyak masyarakat yang belum mendapatkan manfaat atas tanah sebagai salah satu sumber kehidupan. Ketimpangan struktur kepemilikan dan penguasaan tanah ini juga terhadap keberadaan tanah ulayat, meskipun dalam berbagai peraturan perundang-undangan telah memberikan pengakuan terhadap hak atas tanah ulayat kepada masyarakat adat.

Ketiga, lemahnya jaminan kepastian hukum hak atas tanah, khususnya bagi masyarakat ekonomi lemah. Jaminan kepastian hukum ini sangat diperlukan terutama bagi kalangan ekonomi lemah agar menghindari adanya kemungkinan peluang dilakukan

penyerobotan oleh pihak lain yang lebih kuat secara ekonomi baik individu maupun swasta. Dalam rangka meningkatkan kepastian hukum maka sangat diperlukan kualitas pelayanan terutama dalam memberikan hak atas tanah. Perlunya jaminan kepastian hukum ini juga sangat penting, khususnya kepada tanah ulayat yang dapat dimanfaatkan oleh kepentingan masyarakat untuk meningkatkan taraf ekonominya.

Menurut Muzakkir, persoalan pertanahan dan persengketaan tanah secara massal dapat mempengaruhi upaya membangun dan menguatkan Negara Kesatuan Republik Indonesia dan dapat merenggangkan kohesi nasional dalam wadah Negara yang Bhineka Tunggal Ika.¹ Menurut Bernhard Limbong, akar masalah pertanahan disebabkan oleh kurang tertibnya administrasi pertanahan dan ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah.²

Konflik pertanahan di Indonesia jika dicermati yang terjadi selama ini sangat berdimensi luas, baik konflik horizontal maupun vertikal. Konflik vertikal yang paling dominan, yaitu antara masyarakat dengan pemerintah atau perusahaan milik Negara dan perusahaan milik swasta. Salah satu yang menonjol adalah kasus pengakuan atas tanah perkebunan ataupun pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Konflik horizontal yang paling sering terjadi, antara lain kasus sertifikat ganda atau kepemilikan beberapa sertifikat pada sebuah bidang tanah.

Konflik penguasaan dan pemilikan tanah sebenarnya tidak perlu terjadi jika pemerintah telah melakukan penatagunaan tanah secara baik. UUPA telah menggariskan bahwa tanah sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan bumi, air dan ruang angkasa, maka pemanfaatannya harus dapat menjamin terwujudnya cita-cita negara. Untuk mencapai cita-cita tersebut perlu adanya suatu rencana mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan tanah untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan negara. Dengan adanya rencana tersebut, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi negara dan rakyat.

¹Muzakkir, Makalah disampaikan pada workshop “Strategi Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan” yang diselenggarakan BPN RI, Batam, 20 November 2007.

²Bernhard Limbong, Konflik Pertanahan, Pustaka Margareta, Jakarta 2012, hal.66.

Pengelolaan tata guna tanah yang diharapkan pada hakikatnya adalah untuk dapat menjamin:

- a. Terwujudnya tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan tanah serta lingkungan hidup.
- b. Terarahnya peruntukan tanah sesuai rencana tata ruang wilayah dan adanya kepastian penggunaan tanah bagi setiap orang dan badan hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah.
- c. Terarahnya penyediaan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang diselenggarakan baik oleh pemerintah maupun masyarakat sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pada dasarnya sumber sengketa/konflik pertanahan sekarang ini sering terjadi antara lain disebabkan oleh:

1. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata;
2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan non pertanian;
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah;
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat);
5. Lemahnya posisi masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah;
6. Permasalahan pertanahan dalam penerbitan sertifikat yang antara lain:
 - a. Proses penerbitan sertifikat tanah yang lama dan mahal,
 - b. Sertifikat palsu,
 - c. Sertifikat tumpang tindih (*overlapping*),
 - d. Pembatalan sertifikat.³

Sengketa tanah tidak dapat dihindari, sebab kebutuhan akan tanah sangat tinggi, sementara jumlah bidang tanah terbatas. Selain itu masyarakat menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan terutama kepastian hukumnya. Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat misalnya tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa. Di Kab. Muaro Jambi pada tahun 2017 terdapat sembilan sengketa pertanahan yang diselesaikan melalui mekanisme mediasi, namun masih dalam proses.

³Lutfi I Nasoetion, 2002, *Konflik Pertanahan (Agraria) Menuju Keadilan Agraria*, Bandung: Yayasan AKATIGA, hal. 112

Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses. Proses penyelesaian sengketa melalui litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (kooperatif) di luar pengadilan atau disebut non litigasi. Proses litigasi menghasilkan kesepakatan yang bersifat adversial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya. Sebaliknya, melalui proses di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan-kesepakatan yang bersifat "win-win solution" dihindari dari kelambatan proses penyelesaian yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif, menyelesaikan komprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik.

Penggunaan pranata penyelesaian sengketa diluar pengadilan tersebut kemudian diterapkan di Negara Indonesia yang di atur melauai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, telah menyediakan beberapa pranata pilihan penyelesaian sengketa (PPS) secara damai yang dapat ditempuh para pihak untuk menyelesaikan sengketa atau beda pendapat perdata mereka.

Pilihan penyelesaian sengketa (PPS) di luar pengadilan hanya dapat ditempuh bila para pihak menyepakati penyelesaiannya melalui pranata pilihan penyelesaian sengketa (PPS). Kemudian pilihan penyelesaian sengketa (PPS) dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan ini berkembang pada kasus-kasus perkara lain seperti kasus-kasus perkara pidana tertentu dan sengketa tenaga kerja ataupun pada sengketa lingkungan dan sengketa tanah, sehingga pilihan penyelesaian sengketa diluar pengadilan tidak hanya berlaku pada kasus-kasus perdata saja. Secara ekonomis, sengketa itu telah memaksa pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya. Semakin lama proses penyelesaian sengketa itu, maka semakin besar biaya yang harus dikeluarkan dan sering kali biaya yang dikeluarkan untuk menyelesaikan sengketa tanah hingga selesai tidak sebandingkan dengan harga dari obyek tanah yang disengketakan. Namun oleh sebagian orang atau golongan tertentu tanah sebagai harga diri yang harus dipegang teguh, tanah akan dipertahankan sampai mati. Selama konflik berlangsung tanah yang menjadi obyek konflik biasanya berada dalam keadaan status quo sehingga tanah yang bersangkutan tidak dapat dimanfaatkan. Akibatnya terjadi penurunan

kualitas sumber daya tanah yang dapat merugikan kepentingan banyak pihak dan tidak tercapainya asas manfaat tanah.

B. PEMBAHASAN

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (selanjutnya disingkat UUPA) yang diterbitkan dalam rangka mewujudkan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 itu sejak semula berciri populis. Sebagai undang-undang maka pasal-pasal yang ada didalamnya merupakan perwujudan dari sila-sila dalam Pancasila.

Dalam perjalanan waktu terjadi pergeseran kebijakan pertanahan dari yang semula berciri populis kearah kebijakan yang cenderung prokapital yang terjadi karena pilihan orientasi kebijakan ekonomi, yang lebih cenderung menekankan pada pemerataan dan kemudian bergeser kearah pertumbuhan ekonomi. Artinya akses untuk memperoleh dan memanfaatkan tanah untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia itu belum dapat dinikmati oleh setiap orang karena ada perbedaan akses politik dan modal.

Dalam Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Pasal 13 dan Pasal 14 ayat (1) huruf K yang mengatur bahwa pelayanan bidang pertanahan merupakan urusan wajib yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi/Kabupaten/Kota yang dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah ternyata menimbulkan masalah baru, yaitu mengenai bentuk lembaga, pembagian tugas, tata cara kerja serta pelayanan bidang pertanahannya agar UUPA dapat dilaksanakan secara utuh dan sejalan dengan UU No. 32 Tahun 2004. Kondisi ini kemudian dimanfaatkan oleh sejumlah oknum untuk memanfaatkan kekosongan hukum sehingga terjadilah peningkatan sejumlah sengketa/konflik tanah.

Konflik tanah yang terjadi di Indonesia umumnya khususnya di Jambi semuanya berhubungan dengan modal pembangunan seperti :

- (1). Konflik tanah karena penetapan fungsi tanah dan kandungan hasil bumi serta beragam tanaman dan hasil diatasnya sebagai sumber-sumber yang akan dieksploitasi secara masif.
- (2). Konflik tanah di area perkebunan baik karena pengalihan dan penerbitan HGU maupun karena pembangunan perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan program sejenisnya.
- (3). Konflik tanah akibat penggusuran tanah untuk kepentingan industri, pariwisata, real estate, kawasan industri, pembangunan pabrik dan sebagainya

- (4). Konflik akibat pencabutan hak rakyat atas tanah karena pembangunan taman nasional atau hutan lindung dan sebagainya yang mengatasnamakan kelestarian lingkungan .

Problem sengketa tanah tergolong perkara multidimensional yang mencakup beragam aspek; hukum, sosial, ekonomi, sejarah, adat, budaya, agama. Hukum positif dan pengadilan umum hingga hari ini tampak belum menunjukkan kontribusi signifikan dalam menanggulangi akumulasi konflik pertanahan. Akibat yang seringkali timbul justru maraknya bentrok masa, intimidasi dan kekerasan yang memakan korban akibat konflik pertanahan. Kondisi demikian menuntut perlunya pendekatan yang komprehensif menyangkut kemungkinan munculnya permasalahan konflik di lingkungan perusahaan karenanya perlu manajemen resolusi konflik pertanahan yang tujuan penyelamatan aset tanah perusahaan, mengidektifikasi potensi konflik dan pengadministrasikan aset pertanahan perusahaan.

Kebanyakan kasus konflik tanah yang terjadi di Propinsi Jambi dipicu masalah sengketa penguasaan lahan. Ada perusahaan yang menyerobot lahan warga dibagian lain ada pula warga yang mengklaim memiliki lahan perusahaan. Sementara Pemerintah Daerah (Pemda) tidak berdaya mengambil kebijakan lantaran pemberian izin penetapan HGU merupakan kewenangan pusat. Kondisi demikian mengakibatkan jika terjadi konflik dengan masyarakat di daerah Pemerintah Daerah dianggap tidak berpihak kepada masyarakat sehingga Perusahaan merasa dilindungi oleh pemerintah pusat dan bertindak sesenaknya terhadap masyarakat yang mencoba menghalangi perusahaan untuk menguasai lahan. Masalanya apakah pengaturan kewenangan pemberian Hak Guna Usaha yang dibebankan kepada pemerintah pusat demikian telah memberikan kepastian hukum?Seharusnya kewenangan itu ada pada pemerintah daerah karena daerah lebih mengetahui keadaan daerahnya.

Secara nasional pemetaan persoalan tanah berada pada konflik kewenangan penguasaan tanah atau antara tanah negara dengan tanah hak.karena secara yuridis tanah Negara adalah tanah yang belum dilekatkan hak-hak atas tanah.Pada intinya pembaruan agraria (reform agraria) adalah upaya structural yang mendasarkan diri pada hubungan-hubungan intra dan antar subyek-subyek agraria dalam kaitan akses (penguasaan dan pemanfaatan terhadap obyek-obyek agraria.Namun secara konkret, pembaruan agraria

diarahkan untuk melakukan perubahan struktur penguasaan tanah dan perubahan jaminan kepastian penguasaan tanah bagi rakyat yang memanfaatkan tanah dan kekayaan alam yang menyertainya.

Berdasarkan berbagai pandangan di atas, dapat disimpulkan bahwa baik sengketa maupun konflik pertanahan secara substansi terjadi perbedaan atau perselisihan antara dua pihak atau lebih terhadap sumber daya tanah. Berdasarkan dimensi dampak, konflik memiliki dampak yang lebih luas bila dibandingkan dengan istilah sengketa. Konflik pertanahan yang sudah dan sedang berlangsung dan mungkin tetap akan berlangsung bila tidak dicarikan jalan ke luarnya yang obyektif, maka akan selalu menjadi topik yang menarik untuk dibahas dan diselesaikan dalam konteks penyelenggaraan ke depan.

Dalam konteks tipologi, BPN membagi sengketa pertanahan menjadi sengketa penguasaan dan pemilikan, sengketa prosedur penetapan dan pendaftaran tanah, sengketa batas/letak bidang tanah, sengketa ganti rugi eks tanah partikelir, sengketa tanah ulayat, sengketa tanah obyek landreform, sengketa pengadaan tanah, dan sengketa pelaksanaan putusan.

Menurut Mudjiono, ada beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah. *Pertama*, peraturan yang belum lengkap; *kedua*, ketidaksesuaian peraturan; *ketiga*, pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia; *keempat*, data yang kurang akurat dan kurang lengkap; *kelima*, data tanah yang keliru; *keenam*, keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah; *ketujuh*, transaksi tanah yang keliru; dan *kedelapan*, adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Menurut KPA tipologi sengketa agraria ruang lingkupnya lebih luas di mana terdapat 6 (enam) corak sengketa tanah yang terjadi di Indonesia yang semuanya berhubungan dengan model pembangunan. *Pertama*, sengketa tanah karena penetapan fungsi tanah dan kandungan hasil bumi, serta beragam tanaman dan hasil di atasnya sebagai sumber-sumber yang akan dieksploitasi secara massif; *kedua*, sengketa tanah sebagai akibat program swasembada beras yang dalam praktiknya mengakibatkan penguasaan tanah terkonsentrasi disatu tangan dan membengkoknya petani tak bertanah, serta konflik-konflik yang bersumber

pada keharusan petani untuk menggunakan bibit unggul dan masukan-masukan non organik seperti pestisida, pupuk urea dan sebagainya; *ketiga*, sengketa tanah diareal perkebunan, baik karena pengalihan dan penerbitan hak guna usaha maupun pembangunan perkebunan inti rakyat dan program sejenisnya, misalnya tebu rakyat intensifikasi pabrik dan sebagainya; *kelima*, sengketa tanah akibat penggusuran dan pengambilalihan tanah-tanah rakyat untuk pembangunan sarana yang dinyatakan sebagai kepentingan umum maupun kepentingan keamanan; dan *keenam*, sengketa akibat pencabutan hak rakyat atas tanah karena pembangunan taman nasional atau hutan lindung dan sebagainya yang mengatasnamakan kelestarian lingkungan.

Sengketa merupakan kelanjutan dari adanya masalah. Sebuah masalah akan berubah menjadi sengketa bila masalah tersebut tidak dapat diselesaikan. Sepanjang para pihak dapat menyelesaikan masalahnya dengan baik maka sengketa tidak akan terjadi. Namun bila terjadi sebaliknya, para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai solusi pemecahan masalahnya, maka akan timbul sengketa. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui beberapa cara.

Pada dasarnya keberadaan cara penyelesaian sengketa telah ada sejak adanya manusia itu sendiri. Dengan segala kelebihan dan kekurangan yang diberikan Tuhan kepada manusia, membawa manusia itu kedalam berbagai konflik, baik dengan manusia lain dalam lingkungan bahkan dengan dirinya sendiri.

Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses. Proses penyelesaian sengketa melalui litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (kooperatif) di luar pengadilan. Proses litigasi menghasilkan kesepakatan yang bersifat adversial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya. Sebaliknya, melalui proses di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan-kesepakatan yang bersifat "win-win solution" dihindari dari kelambatan proses penyelesaian yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif, menyelesaikan komprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik.

Namun karena kodrat manusia, maka manusia selalu berusaha mencari cara penyelesaian konflik dalam rangka untuk selalu mencari posisi keseimbangan dan agar tetap dapat bertahan hidup. Sejarah menunjukkan bahwa peradaban manusia berkembang sesuai dengan alam lingkungannya, kebutuhannya serta nilai-nilai baru yang berkembang kemudian. Konflik dan cara penyelesaiannya pun berkembang sejajar dengan perkembangan peradaban manusia itu sendiri. Pada saat kepentingan manusia masih bertumpu pada kekuasaan atau kekuatan fisik, nilai yang ingin dicapai dengan penyelesaian itu hanyalah menang atau kalah, jaya atau hancur, tanpa kompromi. Setelah kekuasaan atau kekuatan itu ditransformasikan ke dalam hukum maka nilai menang atau kalah itu masih juga melekat pada tujuan menyelesaikan konflik tersebut, meskipun cara penyelesaiannya tidak lagi mengandalkan pada kekuatan atau kekuasaan fisik, tetapi dengan mengadu pembuktian di depan hukum.

Penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan banyak sekali kekurangannya diantaranya sangat birokratis, memakan waktu tenaga dan biaya yang cukup banyak. Walaupun prinsip penyelesaian sengketa di pengadilan adalah diselesaikan dengan waktu cepat dan biaya murah namun kenyataannya hal itu sulit dilaksanakan. Penyelesaian sengketa yang lambat dan rumit merugikan para pencari keadilan dalam segala aspek, terlebih apabila hal ini menyangkut dunia bisnis, maka akan mengakibatkan ekonomi biaya tinggi, serta dapat menguras potensi serta sumber daya perusahaan. Pada gilirannya, hal ini berpengaruh pada jalinan hubungan yang tidak harmonis pada sesama kolega bisnis. Sementara dalam dunia bisnis sangat diperlukan penyelesaian sengketa cepat, biaya murah serta informal prosedur. Hal ini disebabkan penyelesaian perkara di pengadilan, pihak yang kalah dalam suatu sengketa sering menggunakan upaya hukum baik banding mau pun kasasi dan bahkan kalau ditemukan bukti baru maka akan menggunakan upaya peninjauan kembali. Dalam suatu sengketa seseorang ingin masalahnya segera selesai namun kenyataan seperti itu mungkin sulit dapat terwujud kalau salah satu pihak menggunakan semua upaya hukum yang ada. Suatu hal yang wajar setiap orang yang dikalahkan akan selalu menggunakan upaya hukum yang ada demi mendapatkan putusan pengadilan yang sesuai dengan yang diharapkan. Sering kali upaya hukum yang demikian itu memang sengaja

dimanfaatkan bagi seseorang yang walaupun mereka menyadari bahwa mereka adalah pihak yang dalam posisi lemah, namun upaya hukum itu ditempuh guna dapat menunda pelaksanaan pembayaran yang diwajibkan kepadanya. Dengan adanya rentang waktu upaya hukum tersebut maka pihak yang kalah tadi minimal ada waktu untuk memenuhi kewajibannya tersebut.

Salah satu alternatif penyelesaian sengketa (tanah) adalah melalui upaya mediasi. Mediasi sebagai penyelesaian sengketa alternatif menawarkan cara penyelesaian sengketa yang khas. Karena prosesnya relatif sederhana, maka waktunya singkat dan biaya dapat ditekan.

Penyelesaian kasus pertanahan melalui jalur peradilan banyak sekali kekurangannya diantaranya sangat birokratis, memakan waktu tenaga dan biaya yang cukup banyak. Walaupun prinsip penyelesaian sengketa di pengadilan adalah diselesaikan dengan waktu cepat dan biaya murah namun kenyataannya hal itu sulit dilaksanakan. Salah satu cara penyelesaian secara alternatif kasus pertanahan dapat dilakukan melalui mediasi yang tepat maka pengelolaan, pengkajian dan penanganan kasus pertanahan yang merupakan tugas dari seluruh lapisan masyarakat dalam membantu tugas Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan kasus-kasus pertanahan dapat terselesaikan dengan cepat.

Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan merumuskan bahwa yang dimaksud dengan sengketa pertanahan menurut Pasal 1 angka 2 Perka BPN No. 3 Tahun 2011 yang selanjutnya disingkat sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis, sedangkan konflik pertanahan menurut Pasal 1 angka 3 Perka BPN No. 3 Tahun 2011 adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, ke-ompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Artinya, BPN berwenang menyelesaikan perselisihan pertanahan, baik dalam bentuk sengketa maupun konflik pertanahan. Pengertian sengketa tanah juga dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN No. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan

Sengketa Pertanahan yang telah dicabut dengan keluarnya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 Tahun 2016.

Ada enam jenis penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan berdasar Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999, yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, pemberian pendapat hukum, dan arbitrase. Pengaturan mengenai mediasi dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999. Menurut rumusan dari Pasal 6 ayat (3) Undang- Undang Nomor 30 Tahun 1999 tersebut juga dikatakan bahwa atas kesepakatan tertulis para pihak sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seseorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui bantuan seorang mediator. Undang-Undang tidak memberikan rumusan definisi atau pengertian yang jelas dari mediasi atau mediator. Dalam literature hukum misalnya dalam Black's Law Dictionary dikatakan bahwa mediasi dan mediator adalah *mediation is private, informal dispute resoluti- on process ini which a neutral third person, the mediator, helps disputing parties to reach an agreement. The mediator has no power to im- prose a decision on the parties.*

Cara mediasi yang tepat maka pengelolaan, pengkajian dan penanganan kasus pertanahan yang merupakan tugas dari seluruh lapisan masyarakat dalam membantu tugas Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan kasus-kasus pertanahan agar dapat terselesaikan dengan cepat. Hal tersebut merupakan salah satu keuntungan dari mediasi.

Di Indonesia pengaturan dan penggunaan mediasi sebagai salah satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa pertanahan dapat ditemukan dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 23 c Peraturan Presiden (Perpres) RI No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, menentukan bahwa Deputy Bidang Pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pada BPN menyelenggarakan fungsi pelaksanaan alternative penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya. Ketentuan Pasal 23 Perpres No. 10 Tahun 2006, pendekatan musyawarah mufakat pada dasarnya merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa pertanahan. Namun, penggunaan istilah mediasi baru secara eksplisit dituangkan dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2008 yang telah dicabut dengan dengan

keluarnya Peraturan Mahkamah Agung No. 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Hal ini tidak terlepas dari gejala semakin populernya istilah mediasi dalam lingkup ilmu hukum dan para pembuat kebijakan maupun peraturan perundang-undangan di Indonesia. Tidak ada ketentuan hukum yang rinci tentang penggunaan mediasi dalam konteks sengketa pertanahan. Ketentuan teknisnya diatur dalam Keputusan Kepala BPN No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penangan Penyelesaian Masalah Pertanahan dan Ketentuan Teknis yang diterbitkan oleh BPN No. 05/Juknis/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Dari konsideran Petunjuk Teknis tersebut dapat diketahui, bahwa salah satu undang-undang yang menjadi dasar adalah UU No. 30 tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. UU ini secara tegas mengatur bahwa penggunaan arbitrase maupun alternative penyelesaian sengketa bersifat sukarela. Dengan demikian, penggunaan mediasi untuk sengketa pertanahan juga bersifat sukarela.

Keuntungan penyelesaian sengketa melalui mediasi, menurut Christopher W. Moore dalam buku Gatot Soemarsono adalah:

1. Keputusan yang hemat dalam pertimbangan keuangan dibandingkan dengan biaya-biaya yang harus dikeluarkan jika melalui litigasi.
2. Hasil-hasil yang memuaskan para pihak: Pihak-pihak yang bersengketa pada umumnya merasa lebih puas dengan jalan keluar yang telah disetujui bersama.
3. Penyelesaian secara tepat: jika dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui litigasi, yang memakan waktu sampai bertahun-tahun.
4. Tingkat pengendalian lebih besar dan hasil yang bisa diduga.
5. Pemberdayaan individu. Negosiasi melalui mediasi bisa merupakan sebuah forum untuk mempelajari dan mempergunakan kekuatan atau pengaruh pribadi.
6. Melestarikan hubungan yang sudah berjalan atau mengakhiri hubungan dengan cara yang lebih ramah.
7. Keputusan yang bisa dilaksanakan. Kesepakatan yang dinegosiasikan atau dimediasi dahulu bisa mencakup prosedur-prosedur yang ditambal sulam untuk mereka bagaimana caranya keputusan tersebut dilaksanakan.
8. Kesepakatan yang lebih baik dari pada hanya menerima hasil kompromi atau prosedur menang kalah.

9. Keputusan yang berlaku tanpa mengenal waktu; keputusan melalui mediasi cenderung bertahan sepanjang masa.⁴

Menurut Bagir Manan, keuntungan dari pelaksanaan mediasi adalah:

1. 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 sengketa. Hakim mempunyai kesempatan mendalami sedalam-dalamnya setiap perkara, baik kepentingan pekerjaan hakim maupun kepentingan pihak yang berperkara.
2. Pada tingkat kepercayaan social yang lebih rendah terhadap keputusan hakim, mediasi merupakan salah satu penangkal karena penyelesaian mediasi ditentukan oleh pihak-pihak bukan oleh hakim.
3. 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.⁵

Kelemahan penyelesaian sengketa melalui mediasi menurut Christopher W. Moore adalah:

1. Bisa memakan waktu yang lama.
2. Mekanisme yang sulit, karena cara eksekusi putusan hanya seperti kekuatan eksekusi suatu kontrak.
3. Sangat digantungkan dari itikad baik para pihak untuk menyelesaikan sengketa sampai selesai.
4. Mediasi tidak akan membawa hasil yang baik, terutama jika informasi dan kewenangan tidak cukup diberikan kepadanya.
5. Jika lawyer tidak dilibatkan dalam proses mediasi, kemungkinan adanya fakta-fakta hukum yang penting yang tidak disampaikan kepada mediator sehingga putusannya menjadi bias.⁶

Penggunaan pranata penyelesaian sengketa diluar pengadilan tersebut kemudian diterapkan di Negara Indonesia yang di atur melaui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, telah menyediakan beberapa pranata pilihan penyelesaian sengketa (PPS) secara damai yang dapat ditempuh para pihak untuk menyelesaikan sengketa atau beda pendapat perdata mereka.

⁴ Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Suatu Pengantar*, PT Fikahati, Jakarta, 2006, hal. 139.

⁵ Bagir Manan, *Mediasi Sebagai Alternative Penyelesaian Sengketa*, Majalah Hukum Varia Pengadilan, Tahun XXI No. 148, IKAHI, Jakarta, 2006, hal. 10.

⁶ Gatot Soemartono, *Op. Cit*, hal. 139.

Pilihan penyelesaian sengketa (PPS) di luar pengadilan hanya dapat ditempuh bila para pihak menyepakati penyelesaiannya melalui pranata pilihan penyelesaian sengketa (PPS). Kemudian pilihan penyelesaian sengketa (PPS) dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan ini berkembang pada kasus-kasus perkara lain seperti kasus-kasus perkara pidana tertentu dan sengketa tenaga kerja ataupun pada sengketa lingkungan dan sengketa tanah, sehingga pilihan penyelesaian sengketa diluar pengadilan tidak hanya berlaku pada kasus-kasus perdata saja. Secara ekonomis, sengketa itu telah memaksa pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya. Semakin lama proses penyelesaian sengketa itu, maka semakin besar biaya yang harus dikeluarkan dan sering kali biaya yang dikeluarkan untuk menyelesaikan sengketa tanah hingga selesai tidak sebandingkan dengan harga dari obyek tanah yang disengketakan. Namun oleh sebagian orang atau golongan tertentu tanah sebagai harga diri yang harus dipegang teguh, tanah akan dipertahankan sampai mati. Selama konflik berlangsung tanah yang menjadi obyek konflik biasanya berada dalam keadaan status quo sehingga tanah yang bersangkutan tidak dapat dimanfaatkan. Akibatnya terjadi penurunan kualitas sumber daya tanah yang dapat merugikan kepentingan banyak pihak dan tidak tercapainya asas manfaat tanah

Berdasarkan data yang ada, penyelesaian kasus pertanahan di Kab. Muaro Jambi penyelesaian pertanahan lebih cenderung diselesaikan di Pengadilan (baik di Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara). Penyelesaian dengan cara mediasi dianggap kurang efektif karena tidak menggunakan model mediasi yang bisa diterima oleh para pihak. Padahal secara faktual seharusnya kasus tersebut dapat dilakukan melalui mediasi secara efektif daripada dibawa ke Pengadilan baik ke Pengadilan Negeri maupun ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Berdasarkan wawancara dengan Pejabat Kantor Pertanahan Kab. Muaro Jambi, tidak berhasilnya penyelesaian kasus-kasus yang menjadi kewenangannya dengan cara mediasi disebabkan oleh beberapa hal. *Pertama*, para pihak kurang paham fungsi mediasi; *kedua*, para pihak cenderung berorientasi pada kalah menang; *ketiga*, para pihak lebih cenderung memaksakan kehendak masing-masing; dan *keempat*, penyelesaian mediasi selalu menggunakan aparat pemerintah daerah (terutama dalam konflik

pertanahan) dan pada prakteknya biaya yang dikeluarkan lebih banyak lagi dan membutuhkan waktu yang lama berkaitan dengan koordinasi.

Mediasi pada intinya adalah *“a process of negotiations facilitated by a third person who assist disputens to pursue a mutually agreeable settlement of their conflict.”* Sebagai suatu cara penyelesaian sengketa alternatif, mediasi mempunyai ciri-ciri yakni waktunya singkat, terstruktur, berorientasi kepada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peras serta para pihak secara aktif. Keberhasilan mediasi ditentukan itikad baik kedua belah pihak untuk bersama-sama menemukan jalan keluar yang disepakati.

Aria S. Hutagalung (2005) menegaskan mediasi memberikan kepada para pihak perasaan kesamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan atau paksaan. Dengan demikian, solusi yang dihasilkan mengarah kepada *win-win solution*. Upaya untuk mencapai *win-win solution* ditentukan oleh beberapa faktor di antaranya proses pendekatan yang obyektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak-pihak dan memberikan hasil yang saling menguntungkan dengan catatan bahwa pendekatan itu harus menitikberatkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik. Selain itu, faktor kemampuan yang seimbang dalam proses negosiasi atau musyawarah. Perbedaan kemampuan tawar menawar akan menyebabkan adanya penekanan oleh pihak yang satu terhadap yang lainnya. Pilihan penyelesaian sengketa melalui mediasi mempunyai kelebihan dari segi biaya, waktu, dan pikiran bila dibandingkan dengan berperkara di muka pengadilan, di samping itu kurangnya kepercayaan atas kemandirian lembaga peradilan dan kendala administratif yang melingkupinya membuat lembaga pengadilan merupakan pilihan terakhir untuk penyelesaian sengketa.

Mediasi yang terdapat dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tersebut secara garis besar adalah sebagai berikut. *Pertama*, pelaksanaannya didahului adanya proses negosiasi; *kedua*, mediator yang ditunjuk pada prinsipnya adalah siapa saja boleh asalkan disepakati para pihak; *ketiga*, mediator membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka; *keempat*, hasil akhir dari proses mediasi tersebut adalah kesepakatan yang tidak mempunyai kekuatan eksekutorial; dan *kelima*, pelaksanaannya kesepakatan tersebut dasarnya adalah itikad baik.

Model mediasi yang kedua adalah model mediasi berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan. Pelaksanaan model ini dilakukan oleh pejabat/pegawai yang ditunjuk dengan surat tugas/surat perintah dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kanwil BPN, Kepala BPN. Jadi mediator yang menangani perkara tidak didasarkan pada kesepakatan para pihak, tetapi didasarkan pada surat tugas. Mediator yang ditunjuk termasuk tipe Authoritative Mediator dalam arti bahwa mediator tersebut mempunyai kemampuan untuk mempengaruhi hasil akhir dari sebuah proses mediasi, sedangkan para pihaknya harus mempunyai kepentingan langsung terhadap masalah yang dimediasi. Terdapat beberapa tahapan dalam mediasi ini. *Pertama*, persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak. Dalam kaitannya dengan persiapan tersebut maka seorang mediator harus mengetahui pokok masalah dan duduk masalah. Menganalisis apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau tidak. Selanjutnya dibentuk tim penanganan sengketa tentatif, karena ada kalanya pejabat struktural yang berwenang dapat langsung menyelenggarakan mediasi. Selanjutnya menyiapkan bahan-bahan yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, selanjutnya dibuat resume telaah agar mediator sudah menguasai substansi masalah, meluruskan persoalan, saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan di bidang pertanahan, misalnya melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan, kepentingan ahli waris lain, melanggar hakekat pemberian haknya. Dalam tahap ini diakhiri dengan penentuan waktu dan tempat mediasi.

Kedua, undangan. Undangan ini disampaikan kepada para pihak yang berkepentingan, instansi terkait (apabila dipandang perlu) untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud dan diminta untuk membawa serta data/informasi yang diperlukan. Struktur pertemuan disusun dengan posisi tempat duduk "U seat" atau lingkaran.

Ketiga, kegiatan mediasi. Kegiatan ini diawali dengan upaya mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personel antar pihak). Agar suasana di antara kedua belah pihak yang bersengketa lebih cair, akrab dan tidak kaku. Pada tahap awal inilah mediator perlu memberikan penjelasan antara lain: (a) sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (kedudukan Netral); (b) kehendak para pihak tidak dibatasi; (c) kedudukan para pihak dan

kedudukan mediator sendiri harus netral; (d) kunci dari sesi ini adalah penegasan mengenai kesediaan para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia; dan (e) dalam hal-hal tertentu berdasarkan kewenangannya (authoritative mediator dapat melakukan intervensi/campur tangan dalam proses mencari kesepakatan dari persoalan yang disengketakan (bukan memihak), untuk menempatkan kesepakatan yang hendak dicapai sesuai dengan hukum pertanahan. Hal ini perlu dipahami oleh para pihak agar tidak menimbulkan dugaan *a priori*.

Selanjutnya dilakukan klarifikasi para pihak. Dengan klarifikasi ini para pihak mengetahui kedudukan masing-masing. Mediator akan mengkondisikan agar tidak ada rasa *a priori* pada salah satu pihak/kedua belah pihak dengan objektif serta kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama. Masing-masing berhak memberikan dan memperoleh informasi/data yang disampaikan lawan. Para pihak dapat membantah atau minta klarifikasi dari lawan dan wajib menghormati pihak lainnya. Pengaturan pelaksanaan mediasi dalam arti bahwa sejak awal mediasi telah disampaikan aturan-aturan mediasi yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam mediasi tersebut. Aturan tersebut merupakan inisiatif dari mediator atau dapat pula disusun berdasarkan kesepakatan para pihak. Dalam hal terjadi penyimpangan terhadap aturan tersebut dapat dilakukan asal dengan persetujuan para pihak. Aturan-aturan tersebut antara lain menentukan: (a) apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan mediator; (b) aturan tata tertib diskusi dan negosiasi; (c) pemanfaatan dari kaukus; dan (d) pemberian waktu berfikir, dan sebagainya. Perumusan aturan tersebut mungkin akan mengundang perdebatan yang panjang, namun bagi mediator yang sudah terbiasa melakukan tugasnya tidak sulit meng-atasinya.

Keempat, menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah. Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya agar proses negosiasi selau selalu terfokus pada persoalan (isu) tersebut. Di sini dapat terjadi kesalahpahaman baik mengenai permasalahannya, pengetahuan yang terkait dengan sengketanya atau hal yang terkait dengan pengertian status tanah negara dan hak individual. Perlu upaya/kesepakatan untuk menyamakan pemahaman mengenai berbagai hal. Mediator/BPN harus memberi

koreksi jika pengertian-pengertian persoalan yang disepakati tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesesatan.

Selanjutnya menetapkan agenda musyawarah. Setelah persoalan yang dapat menimbulkan misinterpretasi diatasi, kemudian ditentukan agenda yang perlu dibahas (setelah diketahui persoalan yang melingkupi sengketa). Agenda musyawarah dimaksudkan agar proses musyawarah, diskusi, negosiasi dapat terarah dan tidak melebar/keluar dari fokus persoalan, mediator harus menjaga momen pembicaraan sehingga tidak terpancing atau terbawa/larut oleh pembicaraan para pihak. Mediator menyusun acara/agenda diskusi yang mencakup substansi permasalahan, alokasi waktu, jadwal pertemuan berikutnya yang perlu memperoleh persetujuan para pihak.

Kelima, identifikasi kepentingan. Identifikasi ini dilakukan untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta apakah ada relevansi sebagai bahan untuk dinegosiasi. Pokok masalah harus fokus dalam proses mediasi selanjutnya. Jika terdapat penyimpangan mediator harus mengingatkan untuk kembali pada fokus permasalahan. Kepentingan yang menjadi fokus mediasi dapat menentukan kesepakatan penyelesaiannya. Kepentingan di sini tidak harus dilihat dari aspek hukum saja, dapat dilihat dari aspek lain sepanjang memungkinkan dilakukan negosiasi dan hasilnya tidak melanggar hukum.

Keenam, generalisasi opsi-opsi para pihak. Dalam tahap ini dilakukan pengumpulan opsi-opsi sebagai alternatif yang diminta, kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut sehingga terdapat hubungan antara alternatif dengan permasalahannya. Dengan generalisasi opsi yang tidak membedakan dari siapa opsi itu muncul dan berfokus terhadap upaya pembahasan opsi yang mungkin akan jadi solusi, maka proses mediasi akan lebih mudah. Sebagaimana diketahui bahwa opsi adalah sejumlah usulan yang akan dijadikan sebagai alternatif penyelesaian sengketa dalam suatu proses mediasi.

Para pihak dapat mengajukan opsi-opsi penyelesaian yang diinginkan. Dalam mediasi *authoritatif* mediator juga dapat menyampaikan opsi atau alternatif yang lain. Sebagai contoh generalisasi opsi yang dipilih misalnya: batas tanah tetap dibiarkan, tanah tetap dikuasai secara nyata, pihak yang seharusnya berhak meminta ganti rugi. Tawar menawar opsi dapat berlangsung alot dan tertutup dan bahkan besar kemungkinan dapat deadlock. Di sini

mediator harus menggunakan sesi pribadi atau kaukus. Cara tawar menawar terhadap opsi-opsi yang telah ditetapkan dapat menimbulkan kondisi yang tidak diinginkan. Mediator harus mengingatkan maksud dan tujuan serta fokus permasalahan yang dihadapi. Dalam hal mediator melihat adanya kepentingan yang tersembunyi maka dapat dilakukan kaukus atau sesi pribadi. Sesi pribadi dengan salah satu pihak harus sepengetahuan dan persetujuan pihak lawan. Pihak lawan harus diberikan kesempatan menggunakan sesi pribadi yang sama. Proses ini sering kali harus dilakukan secara berulang-ulang dalam waktu yang berbeda. Hasil dari tahap ini adalah serangkaian daftar opsi yang dapat dijadikan alternatif penyelesaian sengketa yang bersangkutan.

Ketujuh, penentuan opsi yang dipilih. Ada daftar opsi yang dipilih selanjutnya dilakukan pengkajian opsi-opsi tersebut oleh masing-masing pihak. Para pihak diberi kesempatan untuk menentukan menerima atau menolak opsi tersebut, serta menghitung untung rugi bagi masing-masing pihak. Para pihak dapat konsultasi pada pihak lain misalnya pengacara, para ahli mengenai opsi-opsi tersebut. Mediator harus mampu mempengaruhi para pihak untuk tidak menggunakan kesempatan guna menekan pihak lawan. Disini diperlukan perhitungan dengan pertimbangan logis, rasional dan objektif untuk merealisasikan kesepakatan terhadap opsi yang dipilih tersebut. Di sinilah kemampuan mediator akan diuji. Hasil dari kegiatan ini berupa penentuan opsi mana yang diterima kedua belah pihak, namun belum final, harus dibicarakan lebih lanjut.

Kedelapan, negosiasi akhir. Para pihak melakukan negosiasi final yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa dimaksud. Hasil dari tahap ini adalah keputusan penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan para pihak yang bersengketa. Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi opsi yang diterima, serta hak dan kewajiban para pihak. Selanjutnya dilakukan klarifikasi kesepakatan kepada para pihak. Klarifikasi ini diperlukan agar para pihak tidak ragu-ragu lagi akan pilihannya untuk menyelesaikan sengketa tersebut dan sukarela melaksanakannya.

Kesembilan, formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa. Dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau perjanjian. Dengan kesepakatan tersebut secara substansial mediasi telah selesai. Setiap kegiatan mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi

sebagai bahan laporan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindaklanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku. Agar mempunyai kekuatan mengikat berita acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

Berdasarkan uraian tersebut, maka model mediasi yang terdapat dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007 tersebut secara garis besar adalah: pelaksanaannya didahului adanya proses negosiasi; mediatornya adalah pegawai atau pejabat Badan Pertanahan Nasional yang mendapat tugas untuk itu; mediator membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka dan bertipe *authoritative mediator*; hasil akhir dari proses mediasi tersebut adalah kesepakatan dan dibuatkan berita acara pelaksanaan; dan, kesepakatan tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekutorial dan pelaksanaannya kesepakatan tersebut dasarnya adalah etikat baik

C. PENUTUP

Sengketa tanah yang terjadi di Kab. Muaro Jambi pada dasarnya berhubungan dengan pembangunan. *Pertama*, sengketa tanah karena penetapan fungsi tanah *kedua*, sengketa tanah sebagai akibat program swasembada beras yang dalam praktiknya mengakibatkan penguasaan tanah terkonsentrasi disatu tangan dan banyaknya masyarakat tidak memiliki tanah, *ketiga*, sengketa tanah diareal perkebunan, baik karena pengalihan dan penerbitan hak guna usaha maupun pembangunan perkebunan inti rakyat dan program sejenisnya, *kelima*, sengketa tanah akibat penggusuran dan pengambilalihan tanah-tanah rakyat untuk pembangunan sarana yang dinyatakan sebagai kepentingan umum maupun kepentingan keamanan, *keenam* tidak adanya bukti kepemilikan tanah, dan *ketujuh* sengketa batas batah. Terdapat beberapa model mediasi yaitu model mediasi berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999, model mediasi berdasarkan keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007, dan model mediasi berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016. Secara faktual mediasi yang dilakukan di masyarakat belum menggunakan mekanisme seperti yang ada dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga model-model penyelesaian secara mediasi belum tergambar dapat menyelesaikan kasus pertanahan

secara efektif, efisien dan berkepastian hukum. Saran, hendaknya dilakukan penataan ulang kepemilikan tanah guna memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah serta pendaftaran tanah pertama kali.

DAFTAR PUSTAKA

- Mufidi, M. Faiz. "Alternatif Penyelesaian Sengketa menurut Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa". *Jurnal Ilmu Hukum Syiar Hukum*, Vol. 8 No. 3 November 2005;
- Punch, Keith F. 2005. *Introduction to Social Research: Quantitative and Qualitative Approaches*. 2nd Edition. London: Sage;
- Rachman, Sofia. "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan". *Jurnal Cita Hukum*, Vol. 2 No. 1, 2010;
- Rahmi, Elita. "Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Dan Realitas Pembangunan Indonesia". *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 10, No. 3, September 2010;
- , "Tarik Menarik antara Desentralisasi dan Sentralisasi Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Urusan Pertanahan". *Jurnal Hukum*, Vol. 16, Edisi Khusus, Oktober 2009. Yogyakarta: FH.UII;
- Salami, Rochani Urip dan Rahadi Wasi Bintoro. "Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Sengketa Transaksi Elektronik (E-Commerce)". *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 13 Januari 2013. Purwokerto: FH UNSOED;
- Sugiatminingsih. "Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan". *Jurnal Salam*, Vol. 12 No. 2 Juli-Desember 2009. Malang : STIH Sunan Giri;
- Sumardji. "Dasar dan Ruang Lingkup Wewenang dalam Hak Pengelolaan". *Majalah Yuridika*, Vol. 21 No. 3 Mei 2006. Surabaya: FH UNAIR;
- Sunarno. "Praktek ADR (Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan) dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah". *Jurnal Media Hukum*, Vol. 13 No. 1 2006. Yogyakarta: FH UMY;
- Usman, Rachmadi. 2003. *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti;

- Wijaya, Gunawan. 2001. *Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada;
- Alting, Husen. "Konflik Penguasaan Tanah di Maluku Utara: Rakyat versus Penguasa dan Pengusaha". *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 13, No. 2, Mei 2013. Purwokerto: FH UNSOED;
- Hasan, Ahmad. "Penyelesaian Sengketa melalui Upaya (Non Litigasi) menurut Peraturan Perundang-undangan". *Jurnal Al-Banjar*, Vol. 5, No. 9, Januari-Juni 2007. Banjarmasin: PPS IAIN Antasari;
- Mudjiono. "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan". *Jurnal Hukum*, Vol. 14, No. 3, 14 Juli 2007. Yogyakarta: FH UII;
- Ari Sukanti Hutagalung, 2002, *Penyelesaian sengketa Tanah menurut Hukum Yang Berlaku*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 8 Maret 2002, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2003, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya, Bagian Pertama*, Jilid I. Djambatan, Yakarta.
- Bambang Sunggono, 1994, *Hukum dan Kebijakan Publio*, Sinar Grafika, Jakarta
- Elita Rahmi, 2007, *Model Pembaharuan UUPA Dalam Rangka Redistribusi Tanah dan Penguatan Hak Masyarakat Lokal Atas Tanah di Kab. Batanghari, Jambi*, Laporan Penelitian, Jambi.
- _____, 2011, *Hukum Pertanahan dalam sistem hukum Indonesia*, UNPAD Press, Bandung.
- Eddy Ruchiyat, 1996, *Politik Pertanahan Sebelum dan sesudah berlakunya UUPA*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Erwiningsih, W. 1999, *Aktualisasi Hukum Agraria Guna menunjang Otonomi Daerah*, Jurnal Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Nomor 13,
- Fauzy Syam, et al, 2003, *Otonomi Daerah Bukan Sengketa*, Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Otonomi Daerah, Jambi.
- Hasan, Djuhaendah, 1996, *Lembaga jaminan kebendaan bagi tanah dan benda lain yang melekat pada tanah dalam konsep penerapan asas pemisahan horizontal, suatu konsep dalam menyongsong lahirnya lembaga hak tanggungan*, Citra aditya Bakti, Bandung.

Hasni, 2010, Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan tanah, Rajawali Press, Jakarta.

Hambali Thalib, 2009, Sanksi Pemidanaan dalam Konflik pertanahan, kebijakan Alternatif Penyelesaian konflik Pertanahan di Luar kodifikasi Hukum Pidana, Kencana Prenada media Group, Yakarta.

Husin Alting, 2010, Dinamika Hukum Dalam Pengakuan dan perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat atas tanah, Penerbit Laksbang Preesindo, Yogyakarta

Idham, 2004, Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah, PT Alumni, Bandung.

Julius Sembiring, 2012, Tanah Negara, STPN Press, Yogyakarta.

Kusnaka Adimiharja, 2001, Kearifan Local komunitas adat mengelola sumber daya agraria, jurnal Analisis Social, Vol 6 Tanggal 2 Juli 2001, Bandung.

Maria,SW,Sumardjono, Juni 2001, Kebijakan Pertanahan antara regulasi dan implementasi, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.

_____, 26 Maret 1996, Implikasi pertanahan dan Penyelesaiannya secara hukum, Makalah, Disampaikan pada seminar penyelesaian konflik pertanahan, Yogyakarta.

Noer Fauzi, 1999, Petani dan Penguasa; Dinamika perjalanan politik agraria Indonesia, Insist Press, KPA dan Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Parlindungan,AP, 1999, pendaftaran tanah Di Indonesia, CV Mandar maju, Bandung.

Rosmidah, 2009, Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Propinsi Jambi, Hasil penelitian DP2M DIKTI, Fak. Hukum Universitas Jambi.

Usman Rachmadi, 2003 Pilihan penyelesaian Sengketa di luar pengadilan, PT Citra Aditya, Bandung.

Supriadi, 2007, Hukum Agraria, PT Sinar Grafika, Bandung.

Sudirman, et all, 2005, Mekanisme Penyusunan Kebijakan Daerah di Bidang kehutanan (Proses, Implementasi dan dampak desentralisasi pada sector kehutanan di Tanjung Jabung Barat Jambi.

Salindeho,J. 1987, Masalah Tanah Dalam pembangunan, penerbit Sinar Grafika, Jakarta.

Sunindhia dan Widiyanti, 1988, Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa pemikiran), Penerbit PT Bina Aksara, Jakarta.