



Peranan Badan Pertanahan Nasional sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Tanah (Setudy di Kantor BPN Kota Kendari)

INFO PENULIS	INFO ARTIKEL
Sri Khayati Universitas Sulawesi Tenggara srikhayati65@gmail.com	ISSN: 2808-1307 Vol. 6, No. 1, April 2026 https://jurnal.ardenjaya.com/index.php/ajsh
© 2026 Arden Jaya Publisher All rights reserved	

Saran Penulisan Referensi

Khayati, S. (2026). Peranan Badan Pertanahan Nasional sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Tanah (Setudy di Kantor BPN Kota Kendari). *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora*, 6(1), 1654-1668.

Abstrak

judul penelitian "Peranan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator penyelesaian sengketa tanah '(Suatu Studi di Badan Pertanahan Nasional Kota kendari). Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui . Bagaimanakah mekanisme penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan kendari 2. Upaya-upaya apakah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kendari sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah. Metode yang digunakan adalah yuridis empiris, yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek di lapangan. Teknik analisis data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus. Berdasarkan penelitian, diperoleh hasil :1.mekanisme penyelesaian masalah sengketa pertanahan melalui mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan kota kendari telah sesuai dengan peraturan dan mekanisme yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan namun dalam hasil penyelesaiannya belum maksimal 2. Upaya yang dilakukan pihak Badan pertanaha yaitu membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan. Mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan umum. Mediator akan sering bertemu dengan para pihak secara pribadi. Sebagai wadah informasi antara para pihak, mediator akan mempunyai lebih banyak informasi mengenai sengketa dan persoalan-persoalan dibandingkan para pihak dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu kesepakatan petunjuk teknis yang memadai sehingga tidak ada keraguan lagi bagi aparat pelaksana untuk menjalankannya.

Kata kunci: Badan Pertanahan Nasional (BPN), mediasi, sengketa tanah, penyelesaian sengketa, Kantor Pertanahan Kota Kendari.

Abstract

The title of this research is *"The Role of the National Land Agency as a Mediator in Land Dispute Resolution (A Study at the National Land Agency of Kendari City)."* This study aims to determine: (1) the mechanism for resolving land disputes through mediation at the Kendari Land Office, and (2) the efforts undertaken by the National Land Agency (BPN) of Kendari as a mediator in resolving land disputes. The research employed an empirical juridical method, which examines not only positive legal aspects but also their implementation in practice. The data were analyzed using a descriptive qualitative approach. After the data were collected, they were systematically described and analyzed to obtain a clear understanding of the problem, and conclusions were drawn deductively, moving from general concepts to specific findings. The results of the study indicate that: (1) the mechanism for resolving land disputes through mediation conducted by the Kendari Land Office has been implemented in accordance with the regulations and procedures stipulated in the Decree of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 34 of 2007 concerning Technical Guidelines for Handling and Resolving Land Issues; however, the outcomes of the dispute resolution process have not been fully optimal. (2) The efforts made by the National Land Agency as a mediator include assisting the disputing parties in understanding each other's perspectives and identifying issues that are considered important by both parties. The mediator facilitates the exchange of information, encourages discussions regarding differences in interests, perceptions, and interpretations of the dispute, and helps the parties prioritize issues while focusing on shared goals and common interests. The mediator also conducts private meetings with each party when necessary. As an information facilitator, the mediator possesses more comprehensive information about the dispute than the parties involved and is therefore able to determine whether sufficient grounds exist for reaching an agreement based on appropriate technical guidelines, thereby eliminating uncertainty for the officials responsible for implementing the resolution.

Keywords: National Land Agency (BPN), mediation, land dispute, dispute resolution, Kendari Land Office.

A. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu Negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tersurat didalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, maka tidak akan terlepas dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya dibidang yang menyangkut tanah. Dalam bentuk negara yang demikian, pemerintah akan memasuki hampir seluruh aspek kehidupan dan penghidupan rakyat, baik sebagai perorangan maupun sebagai masyarakat. Warga masyarakat ingin selalu mempertahankan hak-haknya, sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Agar tata kehidupan masyarakat dapat berlangsung secara harmonis, diperlukan suatu perlindungan terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat terwujud apabila terdapat suatu pedoman, kaidah atau pun standar yang dipatuhi oleh masyarakat. Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, kebebasan, dan harkat diri seseorang. Di sisi lain, negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak itu tidak bersifat mutlak karena dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat dan negara.

Dalam kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Masalah pertanahan merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit

dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politis, psikologis dan lain sebagainya, sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya harus memperhatikan aspek yuridis akan tetapi juga harus memperhatikan berbagai aspek kehidupan lainnya agar supaya penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat. Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah di negara kita ini belum tertib dan terarah. Masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Disamping itu, fakta juga menunjukkan bahwa penguasaan dan pemilikan tanah masih timpang. Ada sekelompok kecil masyarakat yang memiliki tanah secara liar dan berlebihan, dan ada juga sekelompok besar masyarakat yang hanya memiliki tanah dalam jumlah sangat terbatas. Bahkan banyak pula yang sama sekali tidak memiliki, sehingga terpaksa hidup sebagai penggarap. Tidak jarang pula, dan bukan barang aneh, timbul ihwal penguasaan tanah oleh oknum-oknum tertentu secara sepihak. Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik.

Pengaduan-pengaduan masalah pertanahan pada dasarnya merupakan suatu fenomena yang mempersoalkan kebenaran suatu hukum yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini dapat berupa produk-produk pertanahan tersebut, riwayat perolehan tanah, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, pembebasan tanah dan sebagainya. Pendek kata, hampir semua aspek pertanahan dapat mencuat menjadi sumber sengketa pertanahan, seperti halnya keliru akan batas-batas tanah maupun keliru akan pemberian warisan. Oleh karenanya tanah perlu ada pengaturannya serta lembaga negara yang secara khusus berkecimpung dan berwenang dalam pertanahan ataupun masalah penengangan pertanahan. Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, dikuatkan atas pembentukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang disusun dengan memperhatikan sisi dan aspek aspirasi dan peran serta masyarakat guna dapat menunjang kesejahteraan umum. Sehingga BPN berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya dibidang pertanahan, serta dalam membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan penyelesaian bila mana terdapat sengketa antar masyarakat mengenai haknya dibidang pertanahan.

Bahwa semua permasalahan memerlukan penyelesaian yang tuntas. Apabila permasalahannya di bidang pertanahan karena keberadaannya, tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan hidup dan kehidupan manusia, bermacam-macam jalur penyelesaian yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan masalah pertanahan tersebut. Salah satunya adalah dengan penyelesaian sengketa alternatif atau mediasi. Selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan/litigasi, di dalam sistem hukum nasional dikenal penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar peradilan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. 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 sengketa melalui mediasi di bidang pertanahan, harus sering dilakukan oleh aparat Badan Pertanahan Nasional, namun di dalam pembicaraannya belum begitu dikenal oleh masyarakat. Hal ini disebabkan adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa itu sendiri, adanya kurang percaya pada efektivitas pelaksanaan putusan mediasi dan kekhawatiran akan menimbulkan kerancuan dan pemanfaatan lembaga arbitrase yang telah ada.

Berkenaan dengan sengketa hukum dengan pertanahan, penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan atau secara alternatif sangatlah memungkinkan dan relevan. Ini disebabkan karena hal biaya yang begitu besar dan jangka waktu yang lama terhadap lembaga pengadilan, maka penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui cara perundingan, mediasi, arbitrase atau pun yang lain merupakan jalan keluar yang sangat bermanfaat.

Dalam penyelesaian sengketa khususnya sengketa pertanahan yang memang merupakan sengketa yang paling pelik di masyarakat dilihat dari pengaduannya yang memang banyak terjadi dalam berbagai varian kasusnya, serta penyelesaian dengan akhir "win - win solution" yang merupakan harapan dari masyarakat membutuhkan adanya bantuan pihak ke tiga yang membantu dalam mengeksplorasi berbagai alternatif penyelesaian sengketa tersebut.

Di dalam praktiknya, penyelesaian sengketa pertanahan melalui *Alternative Dispute Resolution* (ADR) khususnya melalui mediasi menunjukkan kecenderungan kalau masyarakat

telah memperoleh tempat. Secara lingkup formal BPN melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional telah membentuk Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dalam struktur organisasi BPN. Dan dalam teknis pelaksanaannya BPN telah menerbitkan Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007. Berdasarkan pemahaman yang demikian itu penyelesaian sengketa melalui mediasi perlu di populerkan, terutama bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Karena hal ini selain dimungkinkan pemanfaatannya, dari tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dapat mencakup sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa dengan cara demikian. Mengingat bahwa masyarakat kota kendari dengan penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai mufakat, kiranya pemanfaatan lembaga mediasi dapat merupakan alternatif yang berdampak positif untuk penyelesaian sengketa pertanahan. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk menelitinya dalam skripsi dengan judul : “Peranan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator Penyelesaian Sengketa Tanah”. (Suatu Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Kendari). Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan memahami bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan kota Kendari? dan untuk mengetahui dan memahami upaya-upaya apakah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah secara mediasi?

Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Agraria mengenai peran kantor pertanahan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah secara mediasi di Kantor Pertanahan kota Kendari

2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi pihak Kantor Pertanahan dalam rangka penyelesaian sengketa tanah secara mediasi.

B. Metodologi

Tipe penelitian

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian empiris yuridis yaitu penelitian hukum yang mengkaji bagaimana hukum berkerja dan diterapkan dalam masyarakat dengan menggunakan data lapangan sebagai sumber utama

Jenis dan Sumber Data

Jenis Penelitian yang dilakukan penulis bersifat deskriptif. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksud dari penelitian dePsriptif adalah terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori baru.

Didalam penelitian ini sumber data yang digunakan adalah :

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang berupa keterangan-keterangan dari pihak-pihak yang terkait secara langsung dengan permasalahan yang diteliti yaitu hasil wawancara dilapangan.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang secara tidak langsung memberikan keterangan yang bersifat mendukung sumber data primer. Terdiri atas perundang-undangan ,buku-buku yang berkaitan dengan judul.

Tehnik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan ada 2 metode yaitu dilakukan :

1. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Dalam penelitian kepustakaan ini penulis berupaya pengumpulan dan mengkaji berbagai ketentuan buku-buku, peraturan perundang -undangan yang relevan dengan topik bahasan, kemudian di analisa.

Dari hasil analisa tersebut penulis jadikan sebagai bahan yang mendukung dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di kantor Badan Pertanahan Nasional.

2. Penelitian Lapangan (Field Research)

Dalam penelitian lapangan ini penulis melakukan wawancara dengan para petugas mediator maupun dengan pemilik hak atas tanah.

Analisa Data

Setelah data penelitian dikumpulkan kemudian dianalisa secara secara kualitatif lalu dideskripsikan guna menjawab dua permasalahan yang telah dirumuskan dalam skripsi ini.

C. Hasil dan Pembahasan

Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Kendari.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian masalah pertanahan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan BPN.

Dari hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Kendari, berdasarkan wawancara yang dilakukan peneliti pada tanggal 18 April 2025 dengan Bapak Jusvan Triadi,S.SIT selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, didapat keterangan dan data yang bahwasanya dari setiap sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang masuk dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Kendari diselesaikan menurut kewenangan Kantor Pertanahan Kota Kendari dalam menangani dan menyelesaikan suatu sengketa pertanahan di Kota Kendari yang mencakup kecamatan-kecamatan bersangkutan dengan pengaduan masalah pertanahan yang diterima, penyelesaian sengketa tanah sendiri menyangkut penanganan masalah pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari sendiri maupun penanganan tindak lanjut untuk penyelesaian masalah oleh lembaga lain.

Atas dasar pengaduan terhadap masalah pertanahan yang diajukan kepada Kantor Pertanahan Kota Kendari kemudian pengkajian terhadap permasalahan bersangkutan oleh Seksi dan Sub seksi Konflik, Sengketa dan Perkara.

Tabel Data Penyelesaian Perkara di Badan Pertanahan Nasional
Kota Kendari Tahun 2022 s/d 2025

NO	Tahun	Pengaduan	Kreteria kasus	Mediasi
1	2022	12	3.penguasaan lahan 9 Batas	7
2	2023	10	6,Girik 4.Penyerobotan Lahan	2
3	2024	7	1,Petok D 6 Pengusaan lahan	2
4	2025	14	4.penyerobotan tanah dan penguasaan	5

Sumber data .Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Kendari

Data di atas menunjukkan banyaknya pengaduan atas permasalahan pertanahan masyarakat di Kota Kendari Dari jumlah pengaduan dan yang diselesaikan melalui mediasi oleh bagian mediasi Kantor Pertanahan Kota Kendari, sebageian kecil dapat tercapai kesepakatan,namun belum diselesaikan secara keseluruhan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari oleh Bagian Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara. Keterangan ini didapat dan diperoleh langsung dari Kabag Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Kendari dari hasil wawancara bapak Jusvan Ttriadi,S.SIT..Dapat dilihat antara jumlah pengaduan dan penyelesaian melalui mediasi sangat jauh hasil yang diharapkan dikarenakan tidak semua pengaduan adalah menyangkut mengenai sengketa.

Kantor Pertanahan Kota Kendari memiliki kewenangan untuk menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan yang diterima dan didaftarkan. Dasar hukum kewenangan Kantor Pertanahan Kota Kendari tersebut seperti halnya tercantum secara eksplisit dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional, dan dalam Peraturan Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Penanganan maupun penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan selain dapat diselesaikan melalui jalur litigasi secara peradilan, dapat juga ditangani oleh Kantor Pertanahan dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Ini didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 01 Tahun 1999 tanggal 29 Januari 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan. Dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan ini disebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

1. Keabsahan suatu hak
2. Pemberian hak atas tanah
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Bahwa untuk menangani sengketa pertanahan yang disampaikan pada Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan dan Tim Kerja Pengolah Sengketa Pertanahan yang diketuai oleh Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah pada unit kerja Deputy Bidang Hak-hak atas Tanah Badan Pertanahan Nasional dengan sejumlah anggota dan tugas dari Sekretariat dan Tim Kerja (Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1999).

Berdasar pada Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan yaitu Kanwil Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang bersangkutan. Yang diselenggarakan dan merupakan kewenangan Kantor Pertanahan dengan Pasal 3, tugas dan fungsi tersebut sebagai kewenangan diantaranya adalah pengkoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan; hak tanah dan pendaftaran tanah; pengaturan dan penataan pertanahan; pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat; serta pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan

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

Dalam rangka penyelesaian masalah sengketa tersebut untuk memberikan perlakuan yang seimbang kepada para pihak diberikan kesempatan secara transparan untuk mengajukan pendapatnya mengenai permasalahan tersebut. Di samping itu, dalam kasus-kasus tertentu kepada mereka dapat diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri rumusan penyelesaian masalahnya. Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional hanya menindak lanjuti pelaksanaan putusan secara administratif sebagai rumusan penyelesaian masalah yang telah mereka sepakati.

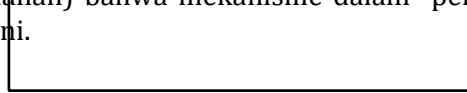
Berdasarkan kewenangan penyelesaian masalah dengan cara mediasi itu dapat memberikan pengaruh terhadap putusan penyelesaian masalah sehingga disamping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum, dengan demikian mediasi oleh BPN bersifat autoritatif.

Penyelesaian sengketa pertanahan termasuk melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan Badan Pertanahan Nasional untuk menjadi mediator di dalam penyelesaian sengketa pertanahan, oleh karena pertanahan dikuasai aspek hukum publik dan hukum privat, tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi.

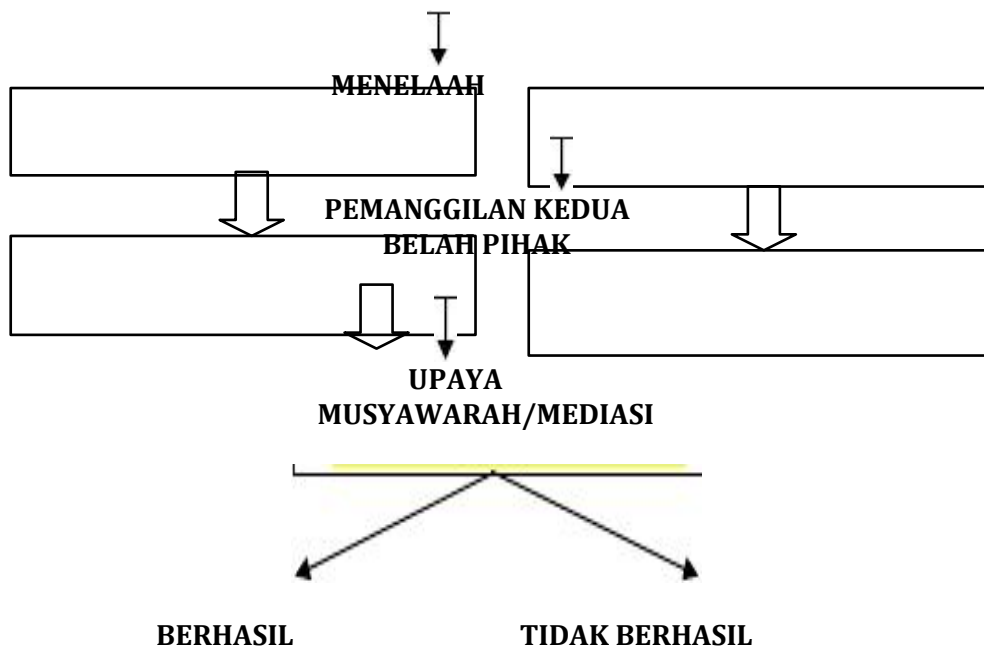
Hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Oleh karena itu, kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan. Hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif di lapangan.

Dalam sengketa yang dihadapi oleh para pihak, penyelesaian sengketa tidaklah selalu harus dilakukan di pengadilan akan tetapi bisa dilakukan sendiri diantara mereka menurut dasar musyawarah dan mufakat, serta yang terpenting adalah adanya rasa kekeluargaan, karena cara ini tidak merusak hubungan kekerabatan diantaranya. Akan tetapi apabila didalam musyawarah untuk mencapai mufakat tersebut mengalami kegagalan, maka biasanya mereka membawa

persoalan tersebut kekelurahan atau kekantor pertanahan, dalam hal ini kepala desa atau Kepala Kantor Pertanahan yang membantu penyelesaian, dalam hal ini mereka hanya berperan sebagai penengah atau sering disebut dengan seorang mediator. Dari hasil wawancara tanggal 18 April 2025 dengan Bapak Jusvan Triadi (Sebagai Kasi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan) bahwa mekanisme dalam menyelesaikan sengketa tanah bisa dilihat di tabel dibawah ini.



**Bagan mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah
Di Kantor Pertanahan Kota Kendari**



Sumber : Diolah dari data sekunder

keterangan bagan :

1. Pihak penggugat melaporkan gugatannya dikantor pertanahan kota Kendari atau pada seksi bagian tata usaha;
2. Seksi bagian tata usaha lalu membuat surat rekomendasi yang di tujuan kepada seksi sengketa, konflik dan perkara guna di tangannya permasalahan yang diajukan oleh si penggugat;
3. Seksi sengketa, konflik dan perkara membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa guna diadakannya negosiasi-negosiasi untuk mencapai titik temu kesepakatan yang dapat memuaskan para pihak yang bersengketa (*win-win solution*);
4. Setelah adanya kesepakatan dari para pihak untuk dilaksanakannya penyelesaian masalah melalui lembaga mediasi maka seksi sengketa, konflik dan perkara membuat suatu berita

acara guna dilaksanakan mediasi tersebut. Adapun bentuk dari berita acara tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Judul, yang dimaksud judul disini adalah judul Berita Acara untuk kegiatan tertentu, jadi yang termuat didalam judul adalah kegiatannya, obyek dan letak tanahnya secara jelas, sehingga tidak menimbulkan kerancuan atau tidak sesuai dengan maksudnya;
 - b. Hari Tanggal Kegiatan, yang dimaksudkan disini adalah hari dan tanggal pelaksanaan kegiatan yang dimaksud didalam Berita Acara tersebut;
 - c. Dasar Pelaksanaan Kegiatan, disebutkan dasar pelaksanaan kegiatan musyawarah tersebut maksudnya adalah pelaksanaan orang yang ditugasi untuk melakukan musyawarah atau mediasi tersebut.
 - d. Orang yang ditugasi untuk melaksanakan kegiatan, disebutkan nama dan identitas kedinasan dari orang yang ditugasi melaksanakan musyawarah sesuai dengan Surat Keputusan;
 - e. Jenis Kegiatan, disebutkan jenis kegiatan yang telah dilaksanakan;
 - f. Pihak-pihak yang hadir, pihak yang hadir disebutkan pula didalam Berita Acara tersebut;
 - g. Hasil Kegiatan, yang dicantumkan merupakan kesimpulan dari musyawarah yang telah dilaksanakan tersebut;
 - h. Ketentuan Penutup, bagian ini hanya memuat kalimat penutup berita acara tersebut;
 - i. Tanda Tangan, yang menandatangani Berita Acara adalah orang yang ditugasi sesuai dengan surat tugas yang mendasarinya atau orang yang melaksanakan tugas dimaksud oleh karena tidak semua yang hadir membubuhkan tanda tangan, maka sebagai kelengkapan Berita Acara tersebut
5. Setelah dibuatnya Berita Acara maka pihak mediator dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional akan mengadakan mediasi dengan kedua belah pihak yang sedang bersengketa guna mendapatkan putusan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak;
 6. Apabila kedua belah pihak yang bersengketa sepakat dengan putusan yang diberikan oleh seorang mediator, maka putusan tersebut akan ditindaklanjuti.

Adapun penindak lanjutan putusan tersebut dengan perbuatan administrasi yaitu penyelesaian sengketa itu sendiri.

Adapun fungsi dari perjanjian perdamaian, berita acara, notulis maupun laporan tersebut merupakan dokumen tertulis sebagai dasar pertimbangan kepala Badan pertanahan Nasional untuk merumuskan putusan penyelesaian sengketa yang diterima Badan Pertanahan Nasional, sedangkan realisasi fisik maupun administrasinya yaitu perubahan data sebagai akibat dari penyelesaian sengketa tersebut dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten / Kota. Putusan mediasi harus ditandatangani oleh parapihak, mediator dan saksi-saksi. Penandatanganan hendaknya dilakukan pada hari dan tanggal saat diambilnya putusan tersebut secara bersamaan dan tidak diperkenankan dilakukan secara terpisah. Salah satu ciri dari penyelesaian masalah dengan mediasi adalah putusannya merupakan kehendak yang dirumuskan secara bebas oleh para pihak. Mereka boleh menentukan pilihan penyelesaian masalahnya karena itu putusan penyelesaian masalah dirumuskan dalam bentuk suatu kesepakatan (*agreement*). Akibat untung-rugi yang timbul dari putusan tersebut merupakan resiko sepenuhnya dari para pihak. Setiap lembaga penyelesaian sengketa mengandung keuntungan dan kekurangannya masing-masing, karena pendekatan penyelesaian yang dipergunakan berbeda-beda. Proses mediasi dalam rangka penyelesaian sengketa menggunakan pendekatan yang memberikan perhatian utama pada kepentingan-kepentingan yang berkaitan dengan persoalan yang diajukan oleh para pihak (*interest based*). Ini artinya bahwa mediasi memberikan penekanan pada kemanfaatannya bagi para pihak dalam penyelesaian sengketa yang dihadapi.

Dengan penekanan pada interest tersebut, berbagai kepentingan para pihak yang saling bersengketa dapat diakomodasi secara maksimal. Hal ini akan berpengaruh pada kepuasan pihak-pihak yang bersangkutan atas penyelesaian sengketa yang diputus sehingga mereka secara sukarela melaksanakan putusan penyelesaian sengketa tersebut. Inilah keuntungan substantif dari penyelesaian sengketa melalui mediasi. Disamping itu, masih terdapat keuntungan-keuntungan lain yang tidak bersifat substantif. Dari segi prosedural, mediasi dirasakan lebih sederhana dibandingkan dengan penyelesaian sengketa lain misalnya melalui lembaga peradilan. Hal ini disebabkan para pihak tidak semata-mata "berlindung" dengan pembuktian-pembuktian melainkan juga mencari pemecahan masalah yang dihadapi dengan mempertemukan perbedaan-perbedaan pendapat, sehingga dapat digali akar permasalahan yang sebenarnya. Bukan tidak mungkin dalam suatu sengketa yang tampaknya sangat besar,

sebenarnya itu bersumber dari persoalan-persoalan yang sangat sederhana, misalnya timbulnya sengketa batas tanah antar tetangga yang tampaknya sedemikian rumit, padahal sebenarnya berawal dari perasaan ketersinggungan salah satu pihak saja. Hal seperti ini tidak mungkin ditemukan dalam penyelesaian sengketa di depan pengadilan karena disana putusan penyelesaian sengketa didasarkan pengkajian atas kebenaran bukti-bukti yang seringkali hanya dilihat dari segi formal dan segi waktu penyelesaian sengketa serta bukan kebenaran materiil. Penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan memerlukan waktu yang sangat lama. Hal ini disebabkan adanya upaya-upaya hukum yang disediakan bagi pihak-pihak yang tidak puas terhadap penyelesaian sengketa yang telah diputus. Bahkan proses peradilan dapat diulang-ulang dengan menggunakan lembaga peradilan yang berbeda maupun dalam perkara yang berbeda.

Setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap pun, pelaksanaan eksekusinya juga sering tidak sederhana. Berbeda dengan melalui lembaga mediasi, para pihak dapat mengemukakan kehendaknya dan akan dipertemukan guna mencari penyelesaian yang terbaik melalui negosiasi-negosiasi sehingga menghasilkan kesepakatan penyelesaian sengketa yang dapat diterima oleh kedua belah pihak, dan tidak kalah pentingnya adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak dalam menyelesaikan sengketa.

Secara umum mediasi memang memerlukan biaya, namun tidak sebesar yang diperlukan untuk proses diperadilan. Khusus mediasi di bidang pertanahan yang dilakukan oleh BPN tidak dikenakan biaya. Meskipun dari berbagai hal mediasi mengandung banyak keunggulan, bukan berarti tidak terdapat kelemahan. Kelemahan mediasi terletak pada "kekuatan mengikatnya" putusan mediasi. Pada sengketa yang murni beraspek keperdataan, putusan penyelesaian sengketa diserahkan sepenuhnya pada para pihak. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

Di samping itu kelemahan dari putusan mediasi juga dapat terjadi pada tindak lanjut pelaksanaan putusan tersebut. Apakah putusan mediasi dapat dipaksakan pelaksanaannya atau tidak bergantung pada konsistensi mereka untuk secara sukarela menerima atau melaksanakan putusan yang telah disepakati. Hal ini berbeda dengan putusan arbitrase, yang pelaksanaannya dapat dipaksakan setelah memperoleh fiat eksekusi dari pengadilan. Walaupun demikian, dalam menentukan kesepakatannya tidak boleh melanggar norma-norma yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar terdapat kepastian hukum dan perlindungan hukum oleh Negara, sebagaimana telah dikemukakan bahwa tidak semua sengketa dapat diselesaikan melalui lembaga penyelesaian sengketa alternatif (mediasi).

Berdasarkan pemikiran ini, maka tidak semua putusan mediasi dapat dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Hanya putusan-putusan yang telah mempertimbangkan aspek yuridis, fisik, dan administrasi saja yang dapat dilaksanakan. Bahkan secara analogi berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) UU No. 30 Tahun 1999, sengketa yang dapat diselesaikan adalah sengketa mengenai hak-hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa.

Hasil wawancara tanggal 18 April 2024 dengan Bapak Jusvan Triadi, S.SIT. (Sebagai Mediator) menjelaskan bahwa Secara mendasar seorang mediator berperan sebagai penengah yang membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa yang dihadapinya. Seorang mediator juga akan membantu para pihak untuk membimbing persoalan yang ada agar menjadi masalah yang perlu dihadapi secara bersama. Selain itu, juga guna menghasilkan kesepakatan, sekaligus seorang mediator harus membantu para pihak yang bersengketa untuk merumuskan berbagai pilihan penyelesaian sengketa. Tentu saja pilihan penyelesaian sengketa harus dapat diterima dan memuaskan kedua belah pihak. Setidaknya peran utama yang mesti dijalankan seorang mediator adalah mempertemukan kepentingan-kepentingan yang saling berbeda, agar mencapai titik temu yang dapat dijadikan sebagai pangkal tolak pemecahan masalahnya.

Sebagai mediator, Kantor Pertanahan Kota Kendari mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan yang dihadapi oleh masyarakat dan .Mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan umum. Mediator akan sering bertemu dengan para pihak secara pribadi. Sebagai wadah informasi antara para pihak, mediator akan mempunyai lebih banyak informasi mengenai sengketa dan persoalan-persoalan dibandingkan para pihak dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu kesepakatan. Mediator juga memberikan informasi baru atau sebaliknya membantu para pihak dalam menemukan cara-

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

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

Selanjutnya peran mediator menganalisis dan mendiagnosis suatu sengketa tertentu dan kemudian mendesain serta mengendalikan proses serta intervensi lain dengan tujuan menuntun para pihak untuk mencapai suatu mufakat sehat. Diagnosis sengketa penting untuk membantu para pihak mencapai mufakat. Peran penting mediator itu:

1. melakukan diagnosis konflik;
2. identifikasi masalah serta kepentingan-kepentingan kritis;
3. menyusun agenda;
4. memperlancar dan mengendalikan komunikasi;
5. mengajar para pihak dalam proses keterampilan tawar menawar;
6. membantu para pihak mengumpulkan informasi penting;
7. penyelesaian masalah untuk menciptakan pilihan-pilihan;
8. diagnosis sengketa untuk memudahkan penyelesaian problem.

Disamping tersedianya mediator sebagai penengah yang berupaya membantu menyelesaikan sengketa yang dihadapi, perkembangan pemberdayaan mediasi sebagai solusi praktis, juga disebabkan karena adanya perubahan di sosial dan ekonomi yang mengakibatkan perubahan di bidang hukum. Keadaan tersebut di atas merupakan akses dari globalisasi, karena globalisasi, adalah karakteristik hubungan antara penduduk dunia yang melampaui batas-batas konvensional, seperti bangsa dan negara.

Berdasarkan perkembangan hukum tersebut, timbul kebutuhan untuk mengoptimalkan sistem penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yaitu lembaga penyelesaian sengketa alternatif

Upaya yang Dilakukan Pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Kendari Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi.

Terbitnya Peraturan Presiden No. 10 tahun 2006 sengketa-sengketa pertanahan, Kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan, khususnya yang terjadi di Wilayah kota Kendari sengketa-sengketa pertanahan yang di ajukan oleh masyarakat antara lain di sebabkan kondisi sebagai berikut:

a. Administrasi Pertanahan dimasa lalu

Administrasi pertanahan di masa lalu tidak dilaksanakan secara tertib, bahwa pencatatan data pertanahan, terutama tanah-tanah milik adat telah dilakukan untuk keperluan pajak bumi. Pencatatan adat pertanahan ini sebenarnya dapat dipergunakan sebagai bukti petunjuk dari kepemilikan sebidang tanah. Seiring dengan perjalanan waktu telah terjadi perubahan data baik mengenai. Subyek maupun fisik tanahnya, tetapi tidak diikuti dengan perubahan data administrasinya.

Kondisi administrasi pertanahan tersebut terjadi dalam kurun waktu yang sangat lama, sehingga dengan bergantinya generasi dan perubahan sosial budaya dalam masyarakat, dapat menciptakan sengketa-pertanahan.

Di daerah-daerah yang belum dilaksanakan pencatatan data pertanahan, penguasaan/pemilikan tanah tidak didukung dengan buktibukti surat melainkan mengandalkan fakta fisik penguasaan dan alat bukti kesaksian. Hal yang demikian ini juga akan berpengaruh bagi terjadinya sengketa pertanahan seiring dengan pergantian generasi, perkembangan pembangunan dan perubahan sosial budaya.

Kurang tertibnya administrasi pertanahan juga dapat disebabkan karena tidak konsistennya pemerintah dalam mengambil kebijakan di bidang pertanahan. Sebagaimana diketahui pemerintah telah mengambil kebijakan-kebijakan di bidang pertanahan misalnya

seperti misalnya penghapusan tanah partikelir, nasionalisasi perusahaan milik Belanda, dan sebagainya, namun konsekwensi administrative sebagai tindak lanjut kebijakan tersebut kurang memperoleh penanganan sehingga menimbulkan sengketa pertanahan dikemudian hari.

b. Ketimpangan Struktur Penguasaan/Pemilikan Tanah

Tanah merupakan sumber kemakmuran bagi bangsa Indonesia, yang sebagian besar struktur kehidupannya bertumpu pada sektor agraris. Ketimpangan penguasaan/pemilikan tanah dapat menjadi sumber sengketa pertanahan disebabkan adanya kecemburuan memperoleh akses tanah untuk memenuhi keperluan hidupnya. Oleh karena itu secara proporsional harus ada keadilan dalam distribusi sumberdaya tanah. Dalam hal ini dikehendaki harus ada keseimbangan penguasaan/pemilikan tanah oleh masyarakat sesuai dengan profesinya (Bandingkan dengan rumusan kerangka acuan dalam "REFORMA AGRARIA" mandate politik, konstitusi dan hokum dalam mewujudkan "Tanah untuk keadilan dan kesejahteraan rakyat") Disamping itu, mengingat keterbatasan persediaan tanah yang relative tetap di bandingkan dengan jumlah penduduk yang terus berkembang maka diperlukan pembatasan penguasaan/pemilikan tanah oleh suatu keluarga.

Hal tersebut dimaksudkan agar disamping terdapat keadilan dalam distribusi tanah juga agar tanah dapat diusahakan secara aktif oleh pemiliknya, sehingga memberikan manfaat yang optimal serta memberi kontribusi yang signifikan bagi sebesarbesarnya kemakmuran rakyat. Adapun kebijakan penataan penguasaan / pemilikan tanah terutama bagi tanah pertanian dilaksanakan antara lain dengan program redistribusi tanah dan transmigrasi. Ketidakadilan dalam redistribusi tanah secara proporsional dapat mendorong masyarakat untuk melakukan tindakan-tindakan melawan hukum untuk memperoleh tanah. Caranya dengan menyeroobot atau menduduki tanah baik yang sudah ada haknya maupun tanah Negara.

c. Meningkatkan permintaan akan tanah

Kondisi keterbatasan akan sumber daya tanah berhadapan dengan permintaan akan tanah untuk pembangunan yang semakin meningkat dapat pula menjadi pemicu timbulnya sengketa pertanahan.

Hal ini disebabkan sulitnya mencari tanah pengganti bagi masyarakat yang tanahnya akan dipergunakan untuk pembangunan tersebut. Semenara itu dengan pengambilalihan tanah tersebut akan menyebabkan meningkatnya nilai tanah setempat baik yang disebabkan oleh kurangnya persediaan tanah maupun disebabkan oleh dampak yang timbul sebagai akibat aktivitas pembangunan dimaksud.

Disamping itu dalam kaitan dengan peningkatan permintaan akan tanah, tidak jarang terdapat sekelompok orang yang sengaja mempergunakan kesempatan untuk mengeruk keuntungan pribadi dengan cara spekulasi tanah. Aktivitas para spekulasi tanah ini dikemudian hari dapat mengundang sengketa pertanahan, dari kondisi tersebut, sengketa pertanahan yang bersumber dari pengadaan tanah biasanya berupa tuntutan ganti rugi yang tidak sesuai dan penggunaan tanah yang oleh masyarakat dinilai tidak sesuai dengan rencana semula serta pembangunan yang dilaksanakan, dinilai menguntungkan golongan tertentu yang dampaknya tidak atau kurang dirasakan oleh bekas pemilik tanah.

d. Tanah terlantar

Ditengah-tengah kondisi penguasaan/pemilikan tanah oleh masyarakat yang sangat minim bahkan banyak anggota masyarakat yang tidak mempunyai tanah, maka penelantaran tanah merupakan suatu hal yang mengundang ketidakadilan dan kecemburuan sosial. Oleh karena itu dalam rangka memenuhi kebutuhannya, seringkali tanah yang demikian diserobot atau diduduki secara tidak sah oleh masyarakat.

e. Tuntutan Reformasi

Reformasi yang masih bergema sampai saat ini semula bertumpu kepada tiga tuntutan yaitu: supremasi hukum, transparansi dan keberpihakan pada kepentingan rakyat (*populisme*). Dalam perjalanannya, ketiga tuntutan tersebut berkembang dengan tidak seimbang, yaitu dengan dominannya tuntutan akan keberpihakan pada kepentingan rakyat.

Besarnya dominasi populisme menyebabkan munculnya semacam "sakralisasi" istilah "rakyat untuk berbagai kepentingan. Dengan perkataan lain terjadi penghalalan segala cara demi untuk atau asal untuk kepentingan "rakyat". Oleh karena itu dalam euphoria reformasi sekarang ini dominasi tuntutan populisme telah cenderung mengesampingkan tuntutan supremasi hukum. Persoalannya adalah: apakah setiap tuntutan yang di dasarkan pada dalih untuk kepentingan rakyat selalu mengandung kebenaran.

Persoalan tersebut perlu pelurusan karena sekarang ini juga muncul modus operandi dari orang-orang tertentu yang memanfaatkan momen kerakyatan ini untuk tujuan mencari keuntungan pribadi secara tidak bertanggung jawab. Sementara itu masyarakat dengan mudah

diperalat oleh orang-orang tersebut untuk mendukung tujuan pihak-pihak tersebut. Di bidang pertanahan, gejala tersebut sering dijumpai, dengan dalih "kerakyatan" masyarakat di mobilisasi untuk menlintut tanahnya tanpa mempertimbangkan aspek kebenaran yuridis, fisik maupun administrasi.

Berdasarkan hasil penelitian, kendala yang menonjol dalam penyelesaian sengketa tanah yang perlu upaya dilakukan pihak Badan Pertanahan Nasional adalah kesiapan sumber daya manusia baik intern maupun ekstern di samping perlu dilakukan penyempurnaan peraturan perundang-undangan dan penguatan kewenangan kelembagaan terutama di daerah. Sumber daya manusia berkaitan dengan pemahaman para aparat pelaksana dalam penguasaan wawasan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan ketentuan pertanahan, ketekunan dalam menghadapi tugas menghadapi masalah dan sengketa pertanahan untuk memperlihatkan etos kerja yang tinggi serta pembangunan peraturan perundang-undangan dan memberikan kewenangan yang lebih besar kepada aparat pelaksana di daerah. Peran serta masyarakat telah secara normatif diakui dalam berbagai kebijakan tertulis dan peraturan perundang-undangan di dalam konteks pengelolaan lingkungan hidup peran serta masyarakat merupakan hal yang sangat penting dan oleh karenanya mendapat tempat penting dalam peraturan perundang-undangan nasional. Proses penataan ruang, analisis mengenai dampak lingkungan dan perizinan membuka peluang bagi peran serta masyarakat, sehingga *Alternative Dispute Resolution* diperlukan untuk mencapai kesepakatan yang mampu mencerminkan kepentingan dan kebutuhan para pihak yang terlibat dalam pengambilan keputusan. Dengan demikian, dapat disimpulkan *Alternative Dispute Resolution*, merupakan alternatif yang paling efektif dan efisien dalam menyelesaikan sengketa atau konflik kepentingan dan pemenuhan kebutuhan para pihak yang bersengketa untuk duduk secara bersama-sama.

Secara umum, menurut bapak Saofa (Tim Mediator) mengemukakan sekurang-kurangnya ada 4 (empat) faktor utama yang memberikan dasar diperlukannya pengembangan penyelesaian sengketa alternatif di yaitu

1. Tuntutan masyarakat terhadap mekanisme penyelesaian sengketa yang efisien dan mampu memenuhi rasa keadilan ;
2. Upaya untuk mengimbangi meningkatnya daya kritis masyarakat yang dibarengi dengan tuntutan berperan serta aktif dalam proses pembangunan (termasuk pengambilan keputusan terhadap urusan-urusan publik). Hak masyarakat berperan serta dalam penetapan kebijakan publik tersebut menimbulkan konsekuensi diperlukannya wadah atau mekanisme penyelesaian sengketa untuk mawadahi perbedaan pendapat (*conflicting opinion*) yang muncul dari keperansertaan masyarakat tersebut ;
3. Menumbuhkan iklim persaingan sehat (*peerpressive*) bagi lembaga peradilan. Kehadiran lembaga-lembaga penyelesaian sengketa alternatif dan kuasi peradilan (*tribunal*) apabila sifatnya pilihan (*optional*), maka akan terjadi proses seleksi yang menggambarkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap lembaga penyelesaian sengketa tertentu. Kehadiran pembanding (*peer*) dalam bentuk lembaga penyelesaian sengketa alternatif ini, diharapkan mendorong lembaga-lembaga penyelesaian sengketa tersebut meningkatkan citra dan kepercayaan masyarakat;
4. Sebagai langkah alternatif membendung derasnya arus perkara mengalir ke pengadilan.

Merumuskan jalan keluar untuk mengakhiri perbedaan kepentingan dan pemenuhan kebutuhan individual menjadi kepentingan dan kebutuhan bersama. Jalan keluar yang dirumuskan berisikan penyelesaian yang memuaskan kedua belah pihak yang sedang bersengketa. Selain itu, cara penyelesaiannya dirumuskan pula secara bersama oleh para pihak, baik dengan atau tanpa bantuan pihak ketiga. Apabila didalam penyelesaian sengketa para pihak yang bersengketa tidak sepakat dengan diadakannya penyelesaian melalui lembaga mediasi, maka pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan permasalahannya melalui lembaga lain seperti lembaga litigasi atau lembaga peradilan.

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

Berbagai penyelesaian sengketa pertanahan cukup banyak ditawarkan baik yang bersifat litigasi maupun non litigasi tetapi dalam banyak hal hasilnya terasa kurang memuaskan. Penyelesaian secara mediasi baik yang bersifat tradisional ataupun melalui berbagai Lembaga *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yang bersifat modern walaupun untuk satu dua kasus tertentu dapat diselesaikan dengan baik, tetapi dalam kebanyakan hal tidak memberikan penyelesaian yang memuaskan dan bersifat tuntas. Bahkan penyelesaian melalui pengadilan pun terkadang dirasakan oleh masyarakat tidak memuaskan. Tidak sedikit mereka yang telah menduduki tanah selama bertahun-tahun ditolak gugatannya untuk mempertahankan hak atau mendapatkan hak karena adanya pihak lain yang menguasai tanah yang bersangkutan. Atau sebaliknya gugatan seseorang terhadap penguasaan tanah tertentu dikabulkan pengadilan walaupun bagi pihak yang menguasai tanah tidak cukup kuat atau gugatan kurang beralasan.

Penyelesaian sengketa pertanahan tidak selamanya harus dilakukan melalui proses peradilan. Penyelesaian yang dilakukan melalui musyawarah dengan melibatkan tokoh-tokoh masyarakat terkadang cukup efektif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Penyelesaian demikian dapat dikategorikan sebagai bentuk penyelesaian melalui mediasi tradisional. Selain itu dikenal pula penyelesaian melalui kantor Pertanahan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam rangka penyelesaian sengketa melalui cara ini telah ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nol. 01 Tahun 1999 tanggal 29 Januari 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan. Dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan ini disebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

- a. Keabsahan suatu hak;
- b. Pemberian hak atas tanah;
- c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Pasal 2 disebutkan bahwa untuk menangani sengketa pertanahan yang disampaikan pada Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan dan Tim Kerja Pengolah Sengketa Pertanahan yang diketuai oleh Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah pada unit kerja Deputy Bidang Hak-hak atas Tanah Badan Pertanahan Nasional dengan sejumlah anggota dan tugas dari Sekretariat dan Tim Kerja dimaksud.

Selanjutnya pada tanggal 31 Mei 2007 ditetapkan pula Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani oleh Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Petunjuk Teknis No. 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Ketentuan ini adalah merupakan penjabaran lebih jauh dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2006 yang menentukan dalam Pasal 345 bahwa salah satu fungsi Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan adalah pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya.

Petunjuk teknis ini dibuat karena selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan/litigasi, di dalam sistem hukum nasional dikenal penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar peradilan/non litigasi sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dikatakan pula bahwa salah satu alternatif penyelesaian sengketa diselesaikan melalui proses mediasi yang merupakan proses penyelesaian berdasarkan prinsip *win-win solution* yang diharapkan memberikan penyelesaian secara memuaskan dan diterima semua pihak.

Petunjuk teknis ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi mediator yang ditunjuk oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam menangani proses mediasi. Sedangkan tujuan dari petunjuk teknis ini adalah terdapat keseragaman, kesatuan pemahaman dan ataupun standarisasi bagi mediator yang ditunjuk dalam proses mediasi.

Dalam Juknis ini pengertian mediasi dirumuskan sebagai salah satu proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur yang disepakati oleh para pihak di mana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak.

Dalam Petunjuk Teknis ini disebutkan Mediator adalah orang/Pejabat yang ditunjuk jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan untuk menyelesaikan permasalahannya. Pada bagian lain disebutkan bahwa mediasi dilaksanakan oleh Pejabat/Pegawai yang ditunjuk dengan surat tugas/surat perintah dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kepala

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Ada tiga tipe Mediator yang disebutkan dalam petunjuk teknis ini yaitu:

a. Mediator Jaring Sosial (*Social Network Mediator*)

- 1) Tokoh-tokoh masyarakat/informal misalnya: ulama atau tokoh-tokoh agama, tokoh adat, tokoh pemuda dan lain-lain;
- 2) Biasanya mempunyai pengaruh besar dalam masyarakat;
- 3) Penyelesaian sengketa didasari nilai-nilai sosial yang berlaku, nilai keagamaan/religi, adat kebiasaan sopan santun, moral dan sebagainya).

b. Mediator sebagai Pejabat yang berwenang (*Authoritative Mediator*)

- 1) Tokoh formal misalnya pejabat-pejabat yang mempunyai kompetensi di bidang sengketa yang ditangani;
- 2) Disyaratkan orang yang mempunyai pengetahuan dengan sengketa yang ditangani.

c. Mediator Independen (*Independent Mediator*)

- 1) Mediator profesional, orang yang berprofesi sebagai mediator, mempunyai legitimasi untuk melakukan negosiasi-negosiasi dalam mediasi;
- 2) Konsultan hukum, pengacara arbiter.

Disebutkan dalam petunjuk ini Mediator yang melakukan mediasi adalah termasuk tipe *Authoritative Mediator*. Hasil akhir dari Mediasi Pertanahan adalah keputusan Penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan para pihak yang bersangkutan.

Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi opsi yang diterima, hal dan kewajiban para pihak. Dengan kesepakatan tersebut secara substansi mediasi telah selesai, sementara tindak lanjut pelaksanaannya menjadi kewenangan Pejabat Tata Usaha Negara. Setiap kegiatan mediasi hendaknya dituangkan dalam Berita Acara Mediasi. Formalisasi kesepakatan secara tertulis dengan menggunakan format perjanjian. Agar mempunyai kekuatan mengikat berita acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator. Mediasi pertanahan sebagaimana tersebut di atas tidak melibatkan pengadilan sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan sebagai berikut bahwa :

1. mekanisme penyelesaian masalah sengketa pertanahan melalui mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari. di kota Kendari telah sesuai dengan peraturan dan mekanisme yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan namun dalam hasil penyelesaiannya belum maksimal
2. Upaya yang dilakukan pihak Badan pertanahan Kota Kendari yaitu membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi, mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan mengatur pengungkapan emosi. Mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan umum. Mediator akan sering bertemu dengan para pihak secara pribadi. Sebagai wadah informasi antara para pihak, mediator akan mempunyai lebih banyak informasi mengenai sengketa dan persoalan-persoalan dibandingkan para pihak dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu kesepakatan petunjuk teknis yang memadai sehingga tidak ada keraguan lagi bagi aparat pelaksana untuk menjalankannya.

Saran

Adapun saran yang dapat diberikan adalah :

1. Sebagai seorang mediator, Badan Pertanahan Nasional tentunya mempunyai peran yang penting dalam memaksimalkan lembaga mediasi sebagai tempat penyelesaian sengketa;
2. Bertindak sebagai seorang Mediator atau penengah dalam penyelesaian masalah hendaknya dapat berperan dengan baik dan tidak memihak salah satu pihak;
3. Memberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat agar dapat melaksanakan mediasi dengan baik.

E. Referensi

Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan*

- DY.Wiranto;2010.*hukum acara mediasi dalam perkara perdata di lingkup peradilan umum*.Alfabeda. Bandung
- Gatot soemartono;2006,*Arbitrasi dan mediasi indonesia*, PT.Gradidia pustaka Jakarta
- Hasan Wargakusumah, 2000, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Karya, Bandung.
- Lexy J. Moleong, 2000, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda
- Maria S.W. Sumardjono, 2008,"*Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Kompas, Jakarta.
- Nurmaningsih Amriani;2011.*mediasi alternatif sengketa perdata di peradilan*,PT.Grafindo.jakarta.
- P. Joko Subagyo, 2006, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan Kelima, Rineka Cipta, Jakarta.
- Racmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Retnowulan Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata, 1997, *Hukum Acara*
- Ronny Hanitijo Soemitro, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum, Fakultas Hukum dan Pengetahuan Kemasyarakatan*. Unissula, Semarang
- Rusmadi Murad, 2007, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Rangkailterna
- Susanti Adi Nugroho, 2009, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian -Sengketa*, Edisi Pertama, Cetakan ke-1 Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta.