

**PERAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PADA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG**
(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)

TESIS

OLEH

ELSARIA TARIGAN
NPM.181803068



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2020**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)21/12/21

**PERAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PADA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG**
(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)

TESIS

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada
Pascasarjana Universitas Medan Area



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2020**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 21/12/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)21/12/21

UNIVERSITAS MEDAN AREA MAGISTER ILMU HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul : Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa pada Kantor
Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Studi di Kantor Pertanahan
Kabupaten Deli Serdang)

Nama : Elsaria Tarigan

NPM : 181803068

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Dayat Limbong., SH., M.Hum

Dr. M. Citra Ramadhan., SH., MH

**Ketua Program Studi
Magister Ilmu Hukum**



Dr. M. Citra Ramadhan., SH., MH

Direktur



Prof. Dr. Ir. Retna Astuti Kuswardani, MS

Telah diuji pada Tanggal 05 September 2020

N a m a : Elsaria Tarigan

N P M : 181803068



Panitia Penguji Tesis :

Ketua : Dr. Taufik Siregar., SH., M.Hum

Sekretaris : Dr. Wessy Trisna., SH., M.Hum

Pembimbing I : Dr. Dayat Limbong., SH., M.Hum

Pembimbing II : Dr. M. Citra Ramadhan., SH., MH

Penguji Tamu : Dr. Isnaini., SH., M.Hum

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :ElsariaTarigan

NPM : 181803068

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Judul : **PERAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada program sarjana ataupun pascasarjana di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan dalam keadaan sadar dan sehat:

Medan, 8 Agustus 2020
Yang Membuat Pernyataan



Elsaria Tarigan

ABSTRAK

PERAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)

Oleh :

Nama : Elsaria Tarigan
NPM : 181803068
Program : Magister Ilmu Hukum
Pembimbing I : Dr. Dayat Limbong, S.H., M.Hum
Pembimbing II : Dr.M. Citra Ramadhan, S.H., MH

Tanah memiliki arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karena tanah menjadi suatu kebutuhan yang pokok pada kehidupan manusia. Dalam kehidupan manusia sehari-hari sering terjadi perselisihan dan terjadi pertumpahan darah yang disebabkan oleh sengketa tanah, hal ini diketahui berawal dari adanya keberatan suatu hak atas tanah, mediasi diharapkan dapat menyelesaikan sengketa pertanahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana pengaturan hukum dalam melaksanakan mediasi. Bagaimana peran Kantor Pertanahan Dalam Menyelesaikan Sengketa tanah secara mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Apa saja kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten deli Serdang dalam melaksanakan mediasi dalam sengketa pertanahan.

Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris, yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek di lapangan dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang penyelesaian sengketa tanah secara secara mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Dari hasil penelitian bahwa pengaturan hukum yang mengatur penyelesaian sengketa melalui mediasi dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan juga berpedoman pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 Juknis Nomor 05/Juknis/D.V/2007. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang mempunyai peran sebagai mediator yang membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Berbagai kendala yang merintangi pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yaitu ketidakhadiran para pihak yang bersengketa, tidak ada itikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa, perbedaan kemampuan dan pendidikan diantara para pihak, aturan yang dianggap memperlambat proses penyelesaian sengketa.

Kata Kunci: Mediasi, Peran, dan Kendala

ABSTRACT

THE ROLE OF MEDIATION IN DISPUTE SETTLEMENT IN DISTRICT LAND OFFICE DELI SERDANG (Study at the Land Office Deli Serdang Regency)

By :

Nama : *Elsaria Tarigan*
NPM : *181803068*
Study Program : *Master in Law Science*
Advisor I : *Dr. Dayat Limbong, S.H, M.Hum*
Advisor II : *Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., MH*

Land has a very important meaning in human life, because land becomes a basic need in human life. In everyday human life disputes often occur and bloodshed occurs due to land disputes, this is known to begin with an objection to a right to land, mediation is expected to resolve land disputes in accordance with applicable regulations.

The formulation of the problem in this research is how the legal arrangements in carrying out mediation. What is the role of the Land Office in Settling mediated land disputes at the Deli Serdang District Land Office. What are the obstacles faced by the Deli Serdang District Land Office in carrying out mediation in land disputes.

The method used is an empirical juridical approach. Juridical empirical, which is a study besides looking at the positive legal aspects also look at the application or practice in the field in this case the approach is used to analyze qualitatively about the resolution of land disputes in mediation at the Deli Serdang District Land Office.

The results of this research that the legal arrangements governing dispute resolution through mediation are carried out based on the Regulation of the Minister of Agrarian / Head of Land Agency Number 11 of 2016 concerning Settlement of Land Cases and also guided by Decree of the Head of National Land Agency Number 34 of 2007 Technical Guideline Number 05 / Juknis / D.V / 2007. The Deli Serdang District Land Office has a role as a mediator who helps the parties in understanding each other's views and helps find things that are considered important to them. Various obstacles that hinder the implementation of mediation at the Deli Serdang District Land Office are the absence of the parties to the dispute, there is no good faith from each party to the dispute, differences in ability and education between the parties, rules that are considered to slow down the process of dispute resolution.

Keywords: *Mediation, Roles, and Constraints*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan berkat-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini. Tesis ini berjudul **“Peran Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)”**, yang disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk pendidikan Strata 2 (S-2) Program Magister Ilmu Hukum pada Universitas Medan Area. Penulis telah banyak menerima bantuan dari berbagai pihak secara langsung mau pun tidak langsung sebagai bantuan dan motivasi terhadap penulisan sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kekurangan karena keterbatasan kemampuan. Penulis dengan rendah hati akan menerima saran dan petunjuk yang bersifat membangun yang ditujukan untuk menyempurnakan tesis ini.

Selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan menyusun tesis ini, penulis banyak memperoleh pendidikan, bimbingan, dan bantuan baik secara moril maupun materil dari berbagai pihak. Oleh sebab itu pada kesempatan ini dengan hati yang tulus penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc. Selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Ibu Prof. Dr. Ir. Hj. Retna Astuti K, M.S. Selaku Direktur Pascasarjana Universitas Medan Area

3. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan, S.H, M.H, Selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Drs. Muhammad Fauzi, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.
5. Bapak Sujono, S.H, M.H, selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah Dan Pengendalian Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.
6. Bapak Dr. Dayat Limbong, S.H, M.H, selaku Pembimbing I yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan dan pengarahan dengan penuh perhatian hingga tesis ini selesai.
7. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan, S.H, M.H, selaku Pembimbing II yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan dan pengarahan dengan penuh perhatian hingga tesis ini selesai
8. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah membimbing dan mendidik penulis serta seluruh staff pegawai yang telah memberikan bantuan dan pelayanan selama perkuliahan.
9. Penulis berterimakasih atas cinta, dukungan, perhatian, pengorbanan serta bimbingan yang diberikan oleh orang tua penulis Bapak Alm. T.M. Tarigan dan Ibu Almh S.M.E br. Ginting. Mereka adalah motivator, inspirator serta teladan bagi penulis. Penulis juga tidak lupa berterima kasih kepada saudara penulis yaitu Dra. Eva E Tarigan dan Almh Yohanna R Tarigan yang telah menjadi pendorong dan penyemangat.
10. Spesial Terima Kasih penulis ucapkan kepada Suami Tercinta Hotdin Simbolon, S.H, M.Kn yang telah memberikan sumbangan materil dan moril dalam penulisaan tesis ini. Dan juga kepada anak-anakku tersayang Hanna

Priscilla Simbolon, Samuel Armando Simbolon dan Rahel Felicia Simbolon yang senantiasa menghibur dan menjadi sukacita bagiku.

11. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Pascasarjana Universitas Medan Area khususnya mahasiswa Magister Ilmu Hukum yang telah memberi motivasi dan dukungan setulus-tulusnya sehingga penulis bersemangat dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, penulis harapkan semoga tesis ini bermanfaat bagi pembaca, dan Semoga Tuhan Yesus Kristus selalu melimpahkan berkat yang tiada berkesudahan kepada kita semua.

Medan, 28 April 2020
Penulis



Elsaria Tarigan
181803068

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Manfaat Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
1. Manfaat Teoritis.....	11
2. Manfaat Praktis	11
E. Keaslian Penelitian	12
F. Kerangka Teori Dan Kerangka Konsep	16
1. Kerangka Teori	16
2. Kerangka Konsep.....	39
G. Metode Penelitian.....	41
1. Spesifikasi Penelitian.....	41
2. Pendekatan Penelitian	43
3. Lokasi Penelitian	43
4. Alat Pengumpul Data.....	44
5. Teknik Pengumpul Data	46
6. Analisis Data.....	46

BAB II	PENGATURAN HUKUM YANG MENGATUR PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI JALUR MEDIASI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG	48
	A. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi.....	48
	B. Pengaturan Hukum Yang Mengatur Tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan Melalui Mediasi Pada Kantor Pertanahan	57
	1. Pengaturan Hukum Yang Mengatur Tentang Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pada Kantor Pertanahan.....	57
	2. Prinsip Hukum Penyelesaian Tanah Melalui Jalur Mediasi Pada Kantor Pertanahan Deli Serdang.....	67
	C. Kekuatan Hukum Dari Hasil Mediasi Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang	70
BAB III	PERAN DAN EFEKTIVITAS ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI JALUR MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG	73
	A. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Dalam Melaksanakan Mediasi Untuk Menyelesaikan Sengketa Pertanahan	73
	B. Penerapan Mediasi Dalam Sengketa Pertanahan Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.....	81
	C. Efektivitas Alternatif Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang	92
BAB IV	KENDALA DALAM PELAKSANAAN ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI JALUR MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG	101
	A. Kendala Kendala Yang Ditemui Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Dalam Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan Melalui Jalur Mediasi.....	101

B. Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Dalam Mengatasi Kendala Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Mediasi	106
BAB V PENUTUP	111
A. Kesimpulan.....	111
B. Saran	114
DAFTAR PUSTAKA.....	116



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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.

Untuk mewujudkan terpeliharanya keamanan dan ketertiban dalam masyarakat, kasus-kasus sengketa yang muncul harus segera di selesaikan. Pada hakekatnya, kasus pertanahan itu adalah *conflict of interest* dibidang pertanahan yang terjadi antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum dan badan hukum dengan badan hukum, dan lain sebagainya. Kasus dan sengketa pertanahan sering terjadi didaerah-daerah seluruh Wilayah Indonesia.

Berdasarkan data yang ada terjadi peningkatan kasus dan sengketa pertanahan dalam jumlah yang cukup besar dan menjadi salah satu permasalahan serius dalam pembangunan. Dalam mewujudkan terciptanya pembangunan perlu dilakukan upaya-upaya untuk mengurangi terjadinya kasus dalam sengketa

pertanahan. Salah satu upaya yang dilakukan adalah dengan mempelajari kronologis kasus dalam sengketa pertanahan sehingga dapat dicari solusi penyelesaian yang sesuai dengan kriteria kasus pertanahan yang ada. Sehubungan dengan hal yang tersebut diatas, guna kepastian hukum yang diamanatkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka terhadap kasus pertanahan sengketa dapat diselesaikan adanya campur tangan antara masyarakat dengan pemerintah.

Badan Pertanahan Nasional adalah suatu instansi pemerintahan yang mempunyai fungsi melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional juga berkewajiban untuk menangani segala sengketa pertanahan, mengingat bahwa dalam penyelesaian sengketa tanah yang ada, diperlukan pengumpulan data administratif yuridis dan fisik melalui suatu penelitian, dalam suatu mekanisme dan tata cara penanganan masalah pertanahan yang berlaku di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.¹

Munculnya sengketa hukum berawal dari tuntutan suatu hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan suatu harapan mendapatkan penyelesaian administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan, dan sengketa hak ulayat.

Badan Pertanahan Nasional menetapkan aturan tentang cara penyelesaian sengketa yang tercantum dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional

¹Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Terhadap suatu kasus pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, solusi penyelesaiannya dapat dilaksanakan dengan tahapan-tahapan sebagai berikut: Pelayanan pengaduan dan informasi kasus, pengkajian kasus, penanganan kasus dan penyelesaian kasus, yaitu penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh dengan 2 (dua) cara yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) dan penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi).

Berbagai upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses litigasi (peradilan) yang ada dianggap belum mampu menyelesaikan sengketa yang ada, sehingga berbagai upaya alternatif penyelesaian sengketa pertanahan seperti mediasi, fasilitasi dan lainnya kemudian mengemuka dengan sasaran untuk meminimalisir sengketa pertanahan yang sarat dengan kepentingan, baik untuk kepentingan pembangunan maupun masyarakat sendiri. Pilihan penyelesaian sengketa melalui cara perundingan/mediasi ini mempunyai kelebihan bila dibandingkan dengan berperkara di muka pengadilan yang tidak menarik dilihat dari segi waktu, biaya, dan pikiran/tenaga.

Di samping itu, kurangnya kepercayaan atas kemandirian lembaga peradilan dan kendala administratif yang melingkupinya, membuat pengadilan merupakan pilihan terakhir untuk penyelesaian sengketa. Mengingat permasalahan pertanahan yang muncul dewasa ini di mana secara kualitas maupun kuantitas semakin meningkat memerlukan penanganan yang sistematis sehingga alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi bisa diberdayakan.

Kenyataan dimanapun biaya perkara selalu mahal dan makin mahal. Hal ini merupakan hambatan bagi pencari keadilan. Bukan saja bagi yang miskin. Mereka yang berkemampuan “rata-rata” juga makin tidak mampu membayar biaya perkara. Sekedar, untuk lebih menarik perhatian, penulis mengutip tulisan yang terdapat pada buku yang dikarang oleh Bagir Manan sebagai berikut:²

“The cost of legal services is well known to be high, and the cost of litigation is so high as to be almost prohibitively for people of ordinary means”. (Biaya pelayanan hukum diketahui mahal. Biaya perkara sedemikian rupa tinggi sehingga hampir-hampir tidak terjangkau oleh orang-orang yang hanya mempunyai kemampuan rata-rata).

Pada dasarnya, mediasi adalah penyelesaian sengketa yang biasanya dilakukan secara informal yang membutuhkan peran pihak ke tiga yang netral untuk membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi diantara para pihak yang sedang mengalami sengketa. Hal ini tentu berbeda dengan pelaksanaan mediasi pada kantor pertanahan yang dilakukan secara formal.

Mediasi pada kantor pertanahan harus di dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Mediasi digunakan sebagai mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan oleh BPN. Mediasi bertujuan untuk:

- a) menjamin transparansi dan ketajaman analisis;
- b) pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif;
- c) meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik;

² Bagir Manan, *Menegakkan Hukum Suatu Pencarian*, (Jakarta, Asosiasi Advokat Indonesia, 2009), hlm. 94-95

- d) menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan; dan
- e) memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik melalui musyawarah.

Peraturan tersebut mencoba memberikan pengaturan yang lebih komprehensif, dan lebih lengkap sehubungan dengan proses mediasi pada kantor pertanahan. Diarahkannya para pihak yang berperkara untuk menempuh proses perdamaian harus didahului melalui laporan. Di dalam Pasal 4 Perkaban No. 11 Tahun 2016 dasar penyelesaian dibedakan berdasarkan datangnya laporan. Dalam hal ini, laporan dapat berasal dari “Inisiatif Kementerian” atau “Pengaduan Masyarakat”.

Penyelesaian Sengketa mediasi dapat dilakukan sebelum kasusnya sampai ke pengadilan. Mediasi dilaksanakan secara tertutup di Kantor Pertanahan oleh pejabat/pegawai yang ditunjuk dengan surat tugas/surat perintah dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dalam hal ini Mediator adalah orang/pejabat yang ditunjuk dari jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang tersertifikasi dan disepakati oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahannya (*Authoritative Mediator*). Para pihak yang bersengketa harus mempunyai kepentingan langsung terhadap masalah yang dimediasikan.³ Dalam pelaksanaan mediasi yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan, bertindak selaku mediator adalah Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan dan lebih khusus lagi

³Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2007, Petunjuk Teknis Tentang Pelaksanaan Mediasi, Juknis No.05/ JUKNIS/ D.V/ 2007.

ditangani oleh Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan beserta beberapa jajaran Kantor Pertanahan lainnya.

Kepala Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan/tujuan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Di Kabupaten Deli Serdang ada beberapa penanganan masalah yang telah dilakukan mediasi oleh Bapak Sujono, S.H., M.H sebagai Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Sengketa pertanahan yang di selesaikan melalui jalur mediasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang jumlahnya sangat sedikit apabila dibandingkan dengan perkara pertanahan yang berasal dari Kabupaten Deli Serdang masuk di pengadilan. Hal ini sangat disayangkan dengan peran penting mediasi yang begitu di abaikan oleh masyarakat pada umumnya.

Peran Mediasi dalam penyelesaian sengketa sangat penting untuk mengatasi masalah penumpukan perkara, serta memperluas akses para pihak untuk memperoleh rasa keadilan yang diinginkan. Kantor Pertanahan Deli Serdang dalam melaksanakan mediasi lebih banyak mencapai kesepakatan damai, walaupun ada beberapa sengketa yang tidak berhasil sehingga harus berlanjut menempuh mekanisme pengadilan.

Adanya kendala yang ditemukan dalam setiap pelaksanaan mediasi pada Kantor Pertanahan Deli Serdang mengakibatkan gagalnya kesepakatan damai apabila tidak segera diatasi. Ketidakberhasilan pencapaian kesepakatan damai pada pelaksanaan mediasi pada Kantor Pertanahan Deli Serdang, tentu akan mengakibatkan kurang diminatinya penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi.

Meskipun mediasi memiliki maksud dan tujuan yang baik, pelaksanaan mediasi harus dilakukan dengan optimal mengingat peran penting mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Peran Kantor Pertanahan Deli Serdang sebagai mediator dan fasilitator juga mempengaruhi keberhasilan ataupun efektivitas mediasi. Selain itu keberhasilan mediasi juga di tentukan oleh pihak yang bersengketa. Para pihak akan menyadari penyelesaian sengketa melalui mediasi memiliki banyak keuntungan dan manfaat jika masing-masing pihak berupaya untuk menyelesaikannya melalui proses perundingan yang dilakukan.

Telah dikemukakan diatas, mediasi lebih murah dibandingkan kalau berperkara. Ada berbagai keuntungan mediasi, yaitu:⁴

- 1) Ada dua asas penting dalam mediasi, yaitu:
 - a. menghindari “kalah menang” (*win – lose*), melainkan “sama-sama menang” (*win-win solution*). Sama-sama menang tidak saja dalam arti ekonomi atau keuang-an, melainkan termasuk juga kemenangan moril dan reputasi (nama baik dan kepercayaan).
 - b. putusan tidak mengutamakan pertimbangan dan alasan hukum, melainkan atas dasar kesejajaran, kepatutan dan rasa keadilan.
- 2) Telah pula dikemukakan, penyelesaian melalui mediasi mempersingkat waktu penyelesaian dibandingkan berperkara.
- 3) Bagi masyarakat Indonesia, berperkara menimbulkan efek sosial, yaitu putusannya tali silaturahmi (hubungan persaudaraan atau hubungan sosial).

⁴ Bagir Manan, Op. Cit, hlm. 98-100

- 4) Mediasi sangat sesuai dengan dasar pergaulan sosial masyarakat Indonesia yang mengutamakan dasar kekerabatan, paguyuban, kekeluargaan dan gotong-royong.
- 5) Mediasi merupakan gejala global. Menyadari peliknya berperkara (ongkos, waktu, hukum, yang makin kompleks, reputasi, dan lain-lain), maka mediasi sebagai alternatif cara penyelesaian sengketa telah berkembang mengglobal
- 6) Dipandang dari sudut pelanggaran peradilan, ada beberapa keuntungan mediasi, yaitu:
 - a. makin banyak sengketa yang dapat diselesaikan melalui mediasi, akan mengurangi tekanan jumlah perkara yang masuk ke pengadilan. Hal ini akan berpengaruh pada kemungkinan penunggakan atau “*pending*” dalam penyelesaian perkara. Hakim mempunyai kesempatan mendalami sedalam-dalamnya setiap perkara, yang akan meningkatkan mutu putusan, baik untuk kepentingan pertimbangan hukum maupun kepentingan pihak yang berperkara.
 - b. Pada tingkat kepercayaan sosial yang rendah terhadap reputasi hakim, mediasi merupakan salah satu alat penangkal, karena penyelesaian mediasi ditentukan oleh pihak-pihak, bukan oleh hakim.
 - c. 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.

Oleh karena itu berdasarkan hal inilah penyelesaian sengketa melalui mediasi perlu di populerkan mengingat perannya yang sangat penting dan

menguntungkan, serta dapat dikatakan cukup memuaskan para pihak, terutama bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ini belum banyak diketahui oleh masyarakat luas khususnya pada masyarakat yang berada di wilayah Kabupaten Deli Serdang. Namun, dengan segala capaian yang ada pelaksanaan mediasi masih memiliki beberapa catatan yang terkait dengan persepsi warga masyarakat yang memandangnya secara beragam. Diantaranya ada yang berpandangan bahwa pihak yang dimintakan menyelesaikan sengketa hanya berkedudukan sebagai tempat mengaduberkenaan dengan sengketa tanah yang dihadapi, sementara itu mereka dalam posisi yang lemah berhadapan dengan lawan konflik, meskipun pada akhirnya pihak yang menjadi mediator itu diharapkan untuk sedikit memperjuangkan kepentingannya.

Warga masyarakat lainnya memandangnya sebagai cara untuk memenangkan konflik, baik karena mereka mempunyai dasar untuk mememenangkannya maupun tidak. Selain persepsi dari masyarakat yang ada, satu hal yang masih perlu diperhatikan dari cara mediasi adalah bahwa hasil kesepakatan atau keputusan tidak selamanya dipatuhi dan dilaksanakan oleh para pihak.

Hal ini akan menjadi kajian yang cukup menarik, bahwa ternyata sebuah solusi alternatif masih terindikasi memiliki permasalahan terkait celah kelemahannya, termasuk cara mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah ini. Hal tersebut menjaditantang tersendiri bagi Kantor Pertanahan dalam mengupayakan caramediasi, menjadi alternatif dalam penyelesaian sengketa tanah yang ada.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas tersebut, penelitian ini sangatlah penting untuk dilakukan, maka dalam hal ini membuat penulis untuk membuat penelitian tesis dengan judul **“Peran Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum yang mengatur tentang alternatif penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ?
2. Bagaimanakah Peran Dan Efektivitas Alternatif Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ?
3. Apa sajakah yang menjadi Kendala dalam pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, adapun tujuan yang dihendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hukum yang mengatur tentang alternatif penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui mediasi untuk mewujudkan kepastian hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis Peranan Efektivitas dari alternatif penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai Kendala dalam pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

D. Manfaat Penelitian

Didalam melakukan penelitian ini, penulis mengharapkan ada manfaat yang dapat diambil baik bagi penulis maupun bagi masyarakat pada umumnya. Besarnya manfaat yang diberikan menunjukkan nilai dan kualitas dari penelitian ini, manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah pengetahuandibidang hukum khususnya hukum agraria, sekaligus pengetahuandibidang studi kenotariatan.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi sebagai literatur maupun refrensi untuk dijadikan acuan penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini berguna sebagai salah satu syarat dalam rangka memenuhi tugas akhir sebagai mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Medan Area guna memperoleh gelar Magister Hukum
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pemerintah dan masyarakat khususnya yang sedang terlibat dalam

proses menyelesaikan sengketa dengan cara non-litigasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan Deli Serdang.

- c. Penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum perdata, khususnya dalam hal penyelesaian sengketa tanah oleh Badan Pertanahan Nasional
- d. Penelitian ini dapat dijadikan tolak ukur bagi pemerintah dalam menyelesaikan konflik pertanahan khususnya di Badan Pertanahan Nasional Kab. Deli Serdang guna membantu masyarakat dalam menyelesaikan sengketa melalui mediasi di Deli Serdang.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi yang ada dan dari penelusuran yang dilakukan di Kepustakaan Pascasarjana Universitas Medan Area dan beberapa Universitas lainnya, bahwa penelitian dengan judul Peran Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pada Kantor Pertanahan (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang) Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang, belum pernah ada yang melakukan penelitian sebelumnya. Namun, pernah ada yang meneliti tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi tetapi tidak sama dengan judul yang saya teliti. Adapun penelitian-penelitian tersebut akan diuraikan sebagai berikut:

1. Tesis atas nama Agustina Sulistiani, dari Universitas Gadjah Mada dengan judul “Analisis Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pendaftaran Tanah

Melalui Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa”.⁵ Dengan rumusan masalah:

- 1) Bagaimana pelaksanaan mediasi sebagai upaya hukum dalam penyelesaian sengketa pendaftaran hak atas tanah?
 - 2) Apakah kendala dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa pendaftaran tanah melalui mediasi?
 - 3) Bagaimana upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan ketertarikan masyarakat menggunakan jalur mediasi sebagai upayahukum dalam menyelesaikan sengketa?
2. Tesis atas nama Herwandi, dari Universitas Diponegoro dengan Judul “Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi Di Kantor Pertanahan Jakarta Utara”.⁶ Penelitian ini membahas tentang:
- 1) Bagaimana peran Kantor Pertanahan Jakarta Utara dalam rangka menyelesaikan sengketa tanah secara mediasi?
 - 2) Bagaimana upaya Kantor Pertanahan Jakarta Utara dalam rangka menyelesaikan sengketa tanah secara mediasi?
3. Tesis atas nama Bunga Desyana Pratami, SH, NIM: 16921040, dari Universitas Islam Indonesia, dengan judul “Penyelesaian Sengketa

⁵ Agustina Sulistiani, “*Analisis Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pendaftaran Tana Melalui Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*”, Tesis, Program Studi Magister Hukum, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 2016

⁶ Herwandi, “*Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi Di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*”, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2010.

Pertanahan Melalui Mediasi (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta)”.⁷ Dengan rumusan masalah yang diteliti adalah:

- 1) Bagaimana pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Yogyakarta, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul?
 - 2) Apa faktor penghambat dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Yogyakarta, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul?
4. Skripsi atas nama Tommy Is Yudistiro, NIM: 1542011015, dari Universitas Bandar Lampung, dengan judul “Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandar Lampung”.⁸ Dengan rumusan masalah yang diteliti adalah:
- 1) Bagaimana prosedur penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandar Lampung?
 - 2) Bagaimana tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandar Lampung?

⁷ Bunga Desyana Pratini, “*Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta)*”, Tesis, Program Studi Magister Hukum, Universitas Islam Indoneisa, 2018

⁸ Tommy Is Yudistiro, “*Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Bandar Lampung*”, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, 2019

5. Jurnal Hukum yang ditulis oleh Nia Kurniati dengan judul “Mediasi-Abitase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah”⁹ dalam penelitiannya mengkaji tentang:

- 1) Bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan diluar pengadilan?
- 2) Bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan yang berkepastian hukum, bermanfaat dan berkeadilan?

Sedangkan Tesis yang di tulis oleh penulis dengan judul “Peran Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pada Kantor Pertanahan (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)” membahas tentang:

- 1) Bagaimana pengaturan hukum yang mengatur tentang alternatif penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui mediasi untuk mewujudkan kepastian hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ?
- 2) Bagaimanakah Peran alternatif penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ?
- 3) Bagaimanakah efektifitas penerapan alternatif penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui jalur mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang?

Tesis yang ditulis oleh penulis ini memiliki perbedaan yang signifikan dengan tesis, skripsi, dan jurnal yang disebutkan diatas, dimana tesis ini memfokuskan penelitian kepada analisa aturan hukum yang mengatur tentang alternatif penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui mediasi untuk

⁹ Nia Kurniati, “Mediasi-Abitase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah”, Jurnal Hukum, Volume 18 No. 3, Fakultas Hukum, Universitas Padjajaran, 2016, hlm. 198.

mewujudkan kepastian hukum, Peran Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pada Kantor Pertanahan (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang) Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang serta efektivitas penerapan mediasi pada Kantor Pertanahan Kab. Deli Serdang. Perbedaan darisemua tesis, skripsi, dan jurnal diatas yaitu pembahsannya memfokuskan kepada aturan, faktor penghambatalternatif penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi dan peran kantor pertanahan yang ada di daerah ataupun wilayah kantor pertanahan masing-masing.

Dengan demikian tesis yang dibuat penulis atas nama Elsaria Tarigan, dengan judul “Peran Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pada Kantor Pertanahan (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)“, mengandung unsur kebaruan (*novelty*) sehingga hasil dari penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara hukum maupun akademis.

E. Kerangka Teori Dan Kerangka Konsep

1. Kerangka Teori

Kerangka teori dalam penelitian hukum sangat diperlukan untuk membuat jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofisnya.¹⁰ Teori hukum sendiri boleh disebut sebagai kelanjutan dari mempelajari hukum positif, setidak-tidaknya dalam urutan yang demikian itulah kita merekonstruksikan kehadiran teori hukum secara jelas.¹¹ Berdasarkan hal tersebut, maka kerangka teori dapat diartikan sebagai kerangka pemikiran atau

¹⁰Satjipto Rahardjo, Pengantar *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991) hlm. 254.

¹¹*Ibid*, hlm 253

butir-butir pendapat, teori, tesis dari peneliti mengenai sesuatu kasus ataupun permasalahan (*problem*), yang menjadi bahan perbandingan, pegangan yang mungkin disetujui atau tidak disetujui¹², yang merupakan masukan eksternal dalam penelitian ini.

Berikut akan diuraikan kerangka teori yang berhubungan dengan Peran Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang:

a) Teori Mediasi

Mediasi berasal dari bahasa latin, *mediere*, yang berarti berada ditengah. Mediasi yang dipakai sekarang ini diserap dari Bahasa Inggris, *mediation*. Di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia(KBBI), kata mediasi diberi makna sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat.¹³ Orang yang melakukan mediasi dinamakan mediator.

Menurut Christper W. Moore sebagaimana dikutip Desriza Ratman, mediasi adalah suatu masalah yang dapat dibantu (penyelesaian masalahnya) oleh pihak ketiga yang dapat diterima oleh kedua belah pihak, adil dan tidak memihak serta tidak mempunyai wewenang untuk membuat keputusan, tetapi mempercepat para pihak yang bersengketa agar dapat mencapai suatu keputusan bersama dari masalah yang disengketakan.¹⁴

¹²M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2003), hlm. 80.

¹³ Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm. 726.

¹⁴ Desriza Ratman, *Medias iNon-Litigasi Terhadap Sengketa Medik dengan Konsep Win-Win Solition*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2012), hlm.133.

Dalam Kamus Hukum Indonesia pengertian mediasi adalah proses penyelesaian sengketa secara damai yang melibatkan bantuan pihak ketiga untuk memberikan solusi yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa.¹⁵

Sedangkan menurut PERMA Nomor 1 Tahun 2016, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu mediator.¹⁶

Dari beberapa definisi mediasi dapat ditarik beberapa kesimpulan tentang ciri dari proses mediasi misalnya:

1. Adanya pihak ketiga yang netral dan imparial, artinya tidak terlibat atau terkait dengan masalah yang dipertikaikan. Netral dan imparial dalam arti juga tak memihak dan tak bias.
2. Dalam kasus yang bersifat individual, mestinya pihak yang bertikai yang memilih mediator, tetapi bisa juga mediator menawarkan diri, namun pihak yang bertikai harus setuju terhadap tawaran itu. Pihak ketiga harus diterima di kedua belah pihak.
3. Penyelesaian dibuat oleh pihak yang bertikai, dan harus dapat diterima tanpa paksaan dari pihak manapun.
4. Tugas mediator terutama adalah menjaga agar proses negosiasi berjalan dan tetap jalan, membantu memperjelas apa sesungguhnya masalah dan kepentingan dari pihak yang bertikai. Dengan kata lain peran mediator adalah

¹⁵ B.N. Marbun, Kamus Hukum Indonesia, (Jakarta: Sinar Harapan, 2006), hlm. 168.

¹⁶ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi di Pengadilan.

mengontrol proses, sedang peran pihak yang bertikai adalah mengontrol isi dari negosiasi.¹⁷

Selain itu berdasarkan uraian definis mediasi diatas terdapat juga elemen-elemen mediasi sebagai berikut:

1. Penyelesaian sengketa secara sukarela.
2. Intervensi atau bantuan.
3. Pihak ketiga yang tidak memihak.
4. Pengambilan keputusan oleh para pihak secara konsensus.
5. Dilaksanakan dengan partisipasi aktif dari semua yang terlibat dalam sengketa terutama mediator.¹⁸

Mediasi dari pengertian yang diberikan, jelas melibatkan keberadaan pihak ketiga (baik perorangan maupun dalam bentuk suatu lembaga independen) yang bersifat netral dan tidak memihak, yang akan berfungsi sebagai mediator. Sebagai pihak ketiga yang netral, independen, tidak memihak dan ditunjuk oleh para pihak secara langsung maupun melalui lembaga mediasi, mediator berkewajiban untuk melaksanakan tugas dan fungsinya berdasarkan pada kehendak dan kemauan para pihak.¹⁹ Dalam mediasi, penyelesaian perselisihan atau sengketa lebih banyak muncul dari keinginan dan inisiatif para pihak, sehingga mediator berperan membantu mereka mencapai kesepakatan. Dalam membantu pihak yang bersengketa, mediator bersifat imparisial atau tidak memihak. Kedudukan mediator seperti ini sangat penting, karena akan

¹⁷ Musahadi, *Mediasi dan Resolusi Konflik di Indonesia*, (Semarang: Walisongo Mediation Center, 2007), hlm. 84.

¹⁸ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 176.

¹⁹ Gunawan Widjaja, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 91.

menumbuhkan kepercayaan yang memudahkan mediator melakukan kegiatan mediasi. Kedudukan mediator yang tidak netral, tidak hanya menyulitkan kegiatan mediasi tetapi dapat membawa kegagalan.

Pengertian mediasi dapat diklasifikasikan ke dalam tiga unsur penting yang saling terkait satu sama lain. Ketiga unsur tersebut berupa; ciri mediasi, peran mediator, dan kewenangan mediator. Dalam ciri mediasi tergambar bahwa mediasi berbeda dengan berbagai bentuk penyelesaian sengketa lainnya, terutama dengan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan seperti arbitrase.

Dalam mediasi, seorang mediator berperan membantu para pihak yang bersengketa dengan melakukan identifikasi persoalan yang dipersengketakan, mengembangkan pilihan, dan mempertimbangkan alternatif yang dapat ditawarkan kepada para pihak untuk mencapai kesepakatan. Mediator dalam menjalankan perannya hanya memiliki kewenangan untuk memberikan saran atau menentukan proses mediasi dalam mengupayakan penyelesaian sengketa. Mediator tidak memiliki kewenangan dan peran menentukan dalam kaitannya dengan isi persengketaan, ia hanya menjaga bagaimana proses mediasi dapat berjalan, sehingga menghasilkan kesepakatan (*agreement*) dari para pihak.²⁰ Proses penyelesaian sengketa melalui mediasi sangat efektif untuk menyelesaikan sengketa-sengketa yang melibatkan para pihak atau melibatkan masyarakat, seperti sengketa pertanahan dan sengketa lainnya.

²⁰ Syahrial Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syari'ah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 6-7.

Prinsip-prinsip mediasi dapat di temukan dari beberapa pengertian dan kajian-kajian literatur mengenai mediasi. Adapun beberapa prinsip-prinsip mediasi yang disimpulkan dari lembaga mediasi sebagai berikut:

1. Mediasi Bersifat Sukarela

Pada prinsipnya inisiatif pilihan penyelesaian sengketa melalui mediasi tunduk pada kesepakatan para pihak. Hal ini dapat dilihat dari sifat kekuatan mengikat dari kesepakatan hasil mediasi didasarkan pada kekuatan kesepakatan berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata. Dengan demikian, pada prinsipnya pilihan mediasi tunduk pada kehendak atau pilihan bebas para pihak yang bersengketa. Mediasi tidak bisa dilaksanakan apabila salah satu pihak saja yang menginginkannya.

Pengertian sukarela dalam proses mediasi juga ditujukan pada kesepakatan penyelesaian. Meskipun para pihak telah memilih mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa mereka, namun tidak ada kewajiban bagi mereka untuk menghasilkan kesepakatan dalam proses mediasi tersebut.

2. Lingkup Sengketa Pada Prinsipnya Bersifat Keperdataan

Jika dilihat dari berbagai peraturan setingkat Undang-Undang yang mengatur tentang mediasi di Indonesia dapat disimpulkan bahwa pada prinsipnya sengketa-sengketa yang dapat diselesaikan melalui mediasi adalah sengketa keperdataan

3. Proses Sederhana

Para pihak dapat menentukan cara-cara yang lebih sederhana dibandingkan dengan proses beracara formal di Pengadilan. Jika penyelesaian sengketa melalui litigasi dapat selesai bertahun-tahun, jika kasus terus naik

banding, kasasi, sedangkan pilihan penyelesaian sengketa melalui mediasi lebih singkat, karena tidak terdapat banding atau bentuk lainnya. Putusan bersifat final and binding yang artinya putusan tersebut bersifat inkraacht atau mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

4. Proses Mediasi Tetap Menjaga Kerahasiaan Sengketa Para Pihak

Mediasi dilaksanakan secara tertutup sehingga tidak setiap orang dapat menghadiri sesi-sesi perundingan mediasi. Hal ini berbeda dengan badan peradilan dimana sidang umumnya dibuka untuk umum. Sifat kerahasiaan dari proses mediasi merupakan daya tarik tersendiri, karena para pihak yang bersengketa pada dasarnya tidak suka jika persoalan yang mereka hadapi dipublikasikan kepada umum.

5. Mediator Bersifat Menengahi

Dalam sebuah proses mediasi, mediator menjalankan peran untuk menengahi para pihak yang bersengketa. Peran ini diwujudkan melalui tugas mediator yang secara aktif membantu para pihak dalam memberikan pemahaman yang benar tentang sengketa yang mereka hadapi dan memberikan alternatif solusi yang terbaik bagi penyelesaian sengketa tersebut.²¹

Mediator memiliki sejumlah kewenangan dalam menjalankan proses mediasi. Mediator memperoleh kewenangan tersebut dari para pihak, dimana mereka mengizinkan dan setuju adanya pihak ketiga menyelesaikan sengketa mereka. Kewenangan mediator terfokus pada upaya menjaga dan

²¹ Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: PT. Telaga Ilmu Indonesia, 2009), hlm. 44.

mempertahankan proses mediasi. Mediator diberikan kewenangan oleh para pihak melakukan tindakan dalam rangka memastikan bahwa mediasi sudah berjalan sebagaimana mestinya. Kewenangan mediator terdiri atas:

1. Mengontrol proses dan menegaskan aturan dasar

Mediator berwenang mengontrol proses mediasi sejak awal sampai akhir. Ia memfasilitasi pertemuan para pihak, membantu para pihak melakukan negosiasi, membantu membicarakan sejumlah kemungkinan untuk mewujudkan kesepakatan dan membantu menawarkan sejumlah solusi dalam penyelesaian sengketa.

2. Mempertahankan struktur dan momentum dalam negosiasi

Mediator berwenang menjaga dan mempertahankan struktur dan momentum dalam negosiasi esensi mediator terletak pada negosiasi, di mana para pihak diberikan kesempatan melakukan pembicaraan dan tawar-menawar dalam menyelesaikan sengketa.

3. Mengakhiri proses bilamana mediasi tidak produktif lagi

Ketika mediator melihat para pihak tidak mungkin lagi diajak kompromi dalam negosiasi, maka mediator berwenang menghentikan proses mediasi. Mediator dapat menghentikan proses mediasi untuk sementara waktu atau penghentian untuk selamanya (mediasi gagal)

Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi sangat dirasakan manfaatnya, karena para pihak telah mencapai kesepakatan yang mengakhiri persengketaan mereka secara adil dan saling menguntungkan. Bahkan dalam mediasi yang gagal pun, dimana para pihak belum mencapai kesepakatan, sebenarnya juga telah dirasakan manfaatnya. Kesiapan para pihak bertemu dalam

suatu proses mediasi paling tidak telah mampu mengklarifikasikan akar persengketaan dan mempersempit perselisihan di antara mereka. Hal ini menunjukkan adanya keinginan para pihak untuk menyelesaikan sengketa, namun mereka belum menemukan format tepat yang dapat disepakati oleh para pihak. Penyelesaian sengketa memang sulit dilakukan, namun bukan berarti tidak mungkin diwujudkan dalam kenyataan. Modal utama penyelesaian sengketa adalah keinginan dan itikad baik para pihak dalam mengakhiri persengketaan mereka. Keinginan dan itikad baik ini, kadang-kadang memerlukan bantuan pihak ketiga dalam perwujudannya.

Mediasi merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga. Mediasi dapat memberikan sejumlah keuntungan antara lain:²²

1. Mediasi diharapkan dapat menyelesaikan sengketa secara tepat dan relatif murah dibandingkan dengan membawa perselisihan tersebut ke pengadilan atau ke lembaga arbitrase.
2. Mediasi akan memfokuskan perhatian para pihak pada kepentingan mereka secara nyata dan pada kebutuhan emosi atau psikologis mereka, sehingga mediasi bukan hanya tertuju pada hak-hak hukumnya.
3. Mediasi memberikan kesempatan para pihak untuk berpartisipasi secara langsung dan secara informal dalam menyelesaikan perselisihan mereka.
4. Mediasi memberikan para pihak kemampuan untuk melakukan kontrol terhadap proses dan hasilnya.

²²*Ibid*, hlm. 25-26.

5. Mediasi dapat mengubah hasil yang dalam litigasi dan arbitrase sulit diprediksi dengan suatu kepastian melalui suatu consensus.
6. Mediasi memberikan hasil yang tahan uji dan akan mampu menciptakan saling pengertian yang lebih baik di antara para pihak yang bersengketa karena mereka sendiri yang memutuskannya.
7. Mediasi mampu menghilangkan konflik atau permusuhan yang hampir selalu mengiri setiap putusan yang bersifat memaksa yang dijatuhkan oleh hakim.

Mediasi ini juga bertujuan untuk lebih menekankan tentang upaya perdamaian di Pengadilan dan juga sebagai penyempurna dari peraturan-peraturan yang dulu tentang adanya pelembagaan perdamaian yang selama ini upaya damai di Pengadilan seakan-akan hanya sebagai formalitas saja bukan sebagai anjuran yang ditekan oleh Undang-Undang dan juga sebagai landasan hukum pengadilan dalam penyelesaian perkara dan mediasi ini diambil ketika para pihak menghendaki sengketa diselesaikan secara damai. Mengembangkan mediasi di Indonesia merupakan suatu hal yang bermanfaat. Dilihat dari kekuatan potensial mediasi yaitu:

1. Mampu memenuhi segitiga kepuasan, yaitu kebutuhan substantif, kebutuhan prosedural dan psikologis dari para pihak yang bersengketa. Kebutuhan substantif (rasional) adalah kebutuhan yang langsung mengenai pokok sengketa yang terjadi. Kebutuhan prosedural yaitu cara mediator memperlakukan para pihak yang bersengketa dalam proses mediasi. Para pihak itu sendiri yang menentukan atau yang memutuskan cara penyelesaian sengketa mereka dengan menempatkan mereka sebagai subyek bukan sebagai

obyek. Kebutuhan psikologis yaitu tetap menjaga dan memelihara hubungan pertemanan antara para pihak, meskipun kedua belah pihak pernah bersengketa. Dan hubungan pertemanan itu masih akan tetap terjaga oleh karena penyelesaian mereka *win-win solution*..

2. Penyelesaian mediasi lebih murah, cepat, dan efisien meski hal tersebut sifatnya relatif tapi berpotensi.
3. Kepesertaannya, di sini kepesertaan dalam mediasi tidak terbatas pada orang yang merugikan saja. Dalam kasus-kasus publik misalnya terdapat sengketa atau konflik antara perusahaan iklan rokok atau media cetak, sebagai contoh dalam persoalan rokok melibatkan banyak pihak.²³

Dalam bidang pertanahan salah satu alternatif penyelesaian sengketa diselesaikan melalui proses mediasi yang merupakan proses penyelesaian berdasarkan prinsip *win-win solution* yang diharapkan penyelesaiannya secara memuaskan dan diterima semua pihak. Pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari.

Selain itu yang menjadi salah satu fungsi Deputi Bidang Pengkajian dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan sebagaimana yang diatur dalam pasal 345 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 adalah pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya.

Dalam hal Mediasi pada kantor pertanahan apabila menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang

²³ Moch. Faisal Salam, *Penyelesaian Sengketa Bisnis Secara Nasional dan Internasional*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2007), hlm. 237

mengikat para pihak Perjanjian Perdamaian didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi atau mediasi batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu sebagaimana mestinya yaitu 30 (tiga puluh) hari, Kepala Kantor Pertanahan membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan

Teori mediasi ini berusaha menjelaskan betapa pentingnya peran mediasi dalam menyelesaikan kasus pertanahan pada kantor pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Selain itu penerapan mediasi ini berusaha untuk lebih memfokuskan dalam mencari solusi bukan mencari kesalahan para pihak yang bersengketa. Alternatif Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi dapat dilaksanakan pada setiap kantor pertanahan berdasarkan yurisdiksi (*jurisdiction*) atau kompetensi/ kewenangan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan pada wilayah hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b) Teori Efektivitas Hukum

Penelitian kepustakaan yang ada mengenai teori efektivitas memperlihatkan keanekaragaman dalam hal indikator penilaian tingkat efektivitas suatu hal. Hal ini terkadang mempersulit penelaahan terhadap suatu penelitian yang melibatkan teori efektivitas, namun secara umum, efektivitas suatu hal diartikan sebagai keberhasilan dalam pencapaian target atau tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas memiliki beragam jenis, salah satunya adalah efektivitas organisasi. Sama halnya dengan teori efektivitas secara umum, para ahli pun memiliki beragam pandangan terkait dengan konsep efektivitas organisasi.

Mengutip Ensiklopedia administrasi²⁴, menyampaikan pemahaman tentang efektivitas sebagai berikut :

“Efektivitas adalah suatu keadaan yang mengandung pengertian mengenai terjadinya suatu efek atau akibat yang dikehendaki, kalau seseorang melakukan suatu perbuatan dengan maksud tertentu yang memang dikehendaki. Maka orang itu dikatakan efektif kalau menimbulkan atau mempunyai maksud sebagaimana yang dikehendaki.”

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris yaitu *effective* yang berarti berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektivitas sebagai ketepatan penggunaan, hasil guna atau menunjang tujuan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, efektif adalah sesuatu yang ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya) sejak dimulai berlakunya suatu Undang-Undang atau peraturan.²⁵

Sedangkan efektivitas itu sendiri adalah keadaan dimana dia diperankan untuk memantau.²⁶ Jika dilihat dari sudut hukum, yang dimaksud dengan “dia” disini adalah pihak yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan Deli Serdang. Kata efektivitas sendiri berasal dari kata efektif, yang berarti terjadi efek atau akibat yang dikehendaki dalam suatu perbuatan. Setiap pekerjaan yang efisien berarti efektif karena dilihat dari segi hasil tujuan yang hendak dicapai atau dikehendaki dari perbuatan itu.

Pada dasarnya efektivitas merupakan tingkat keberhasilan dalam pencapaian tujuan. Efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam sosiologi hukum, hukum memiliki fungsi sebagai *a tool of social control* yaitu upaya untuk mewujudkan

²⁴ Anonim Website: <http://tesisdisertasi.blogspot.com/2010/10/teori-efektivitas.html>, diakses pada tanggal 16 Desember 2019 pada pukul 20.11 WIB.

²⁵ Kamisa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm. 284.

²⁶ *Ibid*

kondisi seimbang di dalam masyarakat, yang bertujuan terciptanya suatu keadaan yang serasi antara stabilitas dan perubahan di dalam masyarakat. Selain itu hukum juga memiliki fungsi lain yaitu sebagai *a tool of social engineering* yang maksudnya adalah sebagai sarana pembaharuan dalam masyarakat. Hukum dapat berperan dalam mengubah pola pemikiran masyarakat dari pola pemikiran yang tradisional ke dalam pola pemikiran yang rasional atau modern. Efektivikasi hukum merupakan proses yang bertujuan agar supaya hukum berlaku efektif.

Ketika kita ingin mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana hukum itu ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, kita akan mengatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita tetap masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya karena seseorang menaati atau tidak suatu aturan hukum tergantung pada kepentingannya.²⁷ Sebagaimana yang telah diungkapkan sebelumnya, bahwa kepentingan itu ada bermacam-macam, di antaranya yang bersifat *compliance, identification, internalization*.

Faktor-faktor yang mengukur ketaatan terhadap hukum secara umum antara lain²⁸ :

- a. Relevansi aturan hukum secara umum, dengan kebutuhan hukum dari orang-orang yang menjadi target aturan hukum secara umum itu.
- b. Kejelasan rumusan dari substansi aturan hukum, sehingga mudah dipahami oleh target diberlakukannya aturan hukum.

²⁷Achmad Ali., *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan(Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. (Jakarta: PenerbitKencana, 2009). hlm. 375.

²⁸*Ibid*, hlm 376

- c. Sosialisasi yang optimal kepada seluruh target aturan hukum itu.
- d. Jika hukum yang dimaksud adalah perundang -undangan, maka seyogyanya aturannya bersifat melarang, dan jangan bersifat mengharuskan, sebab hukum yang bersifat melarang (prohibitor) lebih mudah dilaksanakan ketimbang hukum yang bersifat mengharuskan (mandatur).
- e. Sanksi yang diancam oleh aturan hukum itu harus dipadankan dengan sifat aturan hukum yang dilanggar tersebut.
- f. Berat ringannya sanksi yang diancam dalam aturan hukum harus proporsional dan memungkinkan untuk dilaksanakan.
- g. Kemungkinan bagi penegak hukum untuk memproses jika terjadi pelanggaran terhadap aturan hukum tersebut, adalah memang memungkinkan, karena tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang konkret, dapat dilihat, diamati, oleh karenanya memungkinkan untuk diproses dalam setiap tahapan (penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan penghukuman).
- h. Aturan hukum yang mengandung norma moral berwujud larangan, relatif akan jauh lebih efektif ketimbang aturan hukum yang bertentangan dengan nilai moral yang dianut oleh orang-orang yang menjadi target diberlakukannya aturan tersebut.
- i. Efektif atau tidak efektifnya suatu aturan hukum secara umum, juga tergantung pada optimal dan profesional tidak aparat penegak hukum untuk menegakkan aturan hukum tersebut.
- j. Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga mensyaratkan adanya standar hidup sosio-ekonomi yang minimal di dalam masyarakat.

Berbeda dengan pendapat dari C.G. Howard & R. S. Munnresyang berpendapat bahwa seyogyanya yang dikaji, bukan ketaatan terhadap hukum pada umumnya, melainkan ketaatan terhadap aturan hukum tertentu saja. Achmad Ali sendiri berpendapat bahwa kajian tetap dapat dilakukan terhadap keduanya :²⁹

- a) Bagaimana ketaatan terhadap hukum secara umum dan faktor-faktor apa yang mempengaruhinya;
- b) Bagaimana ketaatan terhadap suatu aturan hukum tertentu dan faktor-faktor apa yang mempengaruhinya.

Jika yang akan dikaji adalah efektivitas perundang-undangan, maka dapat dikatakan bahwa tentang efektifnya suatu perundang-undangan, banyak tergantung pada beberapa faktor, antara lain³⁰ :

- a. Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang-undangan.
- b. Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut.
- c. Institusi yang terkait dengan ruang lingkup perundang-undangan didalam masyarakatnya.
- d. Bagaimana proses lahirnya suatu perundang-undangan, yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instan (sesaat), yang diistilahkan oleh Gunnar Myrdall sebagai *sweep legislation* (undang-undang sapu), yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Jadi, Achmad Ali berpendapat bahwa pada umumnya faktor yang banyak mempengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan adalah profesional dan

²⁹*Ibid*

³⁰*Ibid*, Hal 378

optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam penjelasan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam penegakan perundang-undangan tersebut.³¹

Sedangkan Soerjono Soekanto menggunakan tolak ukur efektivitas dalam penegakan hukum pada lima hal yakni :³²

1. Faktor Hukum

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian Hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika seseorang hakim memutuskan suatu perkara secara penerapan undang-undang saja maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Maka ketika melihat suatu permasalahan mengenai hukum setidaknya keadilan menjadi prioritas utama. Karena hukum tidaklah semata-mata dilihat dari sudut hukum tertulis saja.³³

2. Faktor Penegakan Hukum

Dalam berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah. Selama ini ada kecenderungan yang kuat di kalangan masyarakat untuk mengartikan hukum sebagai petugas atau penegak hukum, artinya

³¹*Ibid*, hal 379

³²Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007). hlm. 5

³³*Ibid*, Hal 8

hukum diidentikkan dengan tingkah laku nyata petugas atau penegak hukum. Sayangnya dalam melaksanakan wewenangnya sering timbul persoalan karena sikap atau perlakuan yang dipandang melampaui wewenang atau perbuatan lainnya yang dianggap melunturkan citra dan wibawa penegak hukum. Hal ini disebabkan oleh kualitas yang rendah dari aparat penegak hukum tersebut.³⁴

3. Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung

Faktor sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras, Menurut Soerjono Soekanto bahwa para penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat komunikasi yang proporsional. Oleh karena itu, sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, tidak akan mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peranan yang aktual.³⁵

4. Faktor Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum. Persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan

³⁴*Ibid.* Hal. 21

³⁵*Ibid.* Hal. 37

hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

5. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dituruti) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari). Maka, kebudayaan Indonesia merupakan dasar atau mendasari hukum adat yang berlaku. Disamping itu berlaku pula hukum tertulis (perundang-undangan), yang dibentuk oleh golongan tertentu dalam masyarakat yang mempunyai kekuasaan dan wewenang untuk itu. Hukum perundang-undangan tersebut harus dapat mencerminkan nilai-nilai yang menjadi dasar dari hukum adat, agar hukum perundang-undangan tersebut dapat berlaku secara aktif.³⁶

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya, karena menjadi hal pokok dalam penegakan hukum, serta sebagai tolok ukur dari efektifitas penegakan hukum. Dari lima faktor penegakan hukum tersebut faktor penegakan hukumnya sendiri merupakan titik sentralnya. Hal ini disebabkan oleh baik undang-undangnya disusun oleh penegak hukum, penerapannya pun

³⁶Iffa Rohmah. *Penegakkan Hukum.*, Website Internet: <http://pustakakaryaifa.blogspot.com>. Diakses pada tanggal 17 Desember 2019 pukul 17.01 WIB

dilaksanakan oleh penegak hukum dan penegakan hukumnya sendiri juga merupakan panutan oleh masyarakat luas.³⁷

Dari uraian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu hal dapat dikatakan efektif apabila hal tersebut sesuai dengan dengan yang dikehendaki. Artinya, pencapaian hal yang dimaksud merupakan pencapaian tujuan dilakukannya tindakan-tindakan untuk mencapai hal tersebut. Efektivitas dapat diartikan sebagai suatu proses pencapaian suatu tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Suatu usaha atau kegiatan dapat dikatakan efektif apabila usaha atau kegiatan tersebut telah mencapai tujuannya. Apabila tujuan yang dimaksud adalah tujuan suatu instansi maka proses pencapaian tujuan tersebut merupakan keberhasilan dalam melaksanakan program atau kegiatan menurut wewenang, tugas dan fungsi instansi tersebut.

Teori Efektifitas Hukum ini digunakan untuk menganalisis efektifitas ataupun keberhasilan pelaksanaan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui jalur mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Dalam hal ini efektif atau tidaknya mediasi di tentukan oleh faktor substansi, struktur, dan budaya hukum.

Secara substansi hukum, pengaturan mediasi telah mengatur dengan cukup komprehensif dan jelas dalam pasal 38 sampai pasal 42 Perkaban No. 11 Tahun 2016. Sedangkan Instansi Kantor Pertanahan yang merupakan bagian pelaksana (struktur hukum) terdapat beberapa kendala yang harus dihadapi dalam melaksanakan mediasi. Selain itu faktor budaya hukum yang ada pada masyarakat juga memiliki permasalahan terkait banyaknya para pihak yang bersengketa

³⁷*Ibid*, hal. 53

dengan mengedepankan keegoisan untuk memenangkan masalah dibandingkan menyelesaikannya secara damai. Hal ini, sedikit atau banyaknya akan mempengaruhi efektivitas mediasi pada prakteknya.

Analisis menggunakan teori ini harus dilakukan secara menyeluruh dan mendalam agar dapat menjawab dan memberi gambaran mengenai berhasil atau tidaknya pelaksanaan mediasi yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Teori efektivitas hukum ini juga dapat digunakan untuk mengamati perkembangan mediasi sebagai pilihan alternatif penyelesaian sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

c) Teori Kemanfaatan

Gustav Radbruch mengemukakan ada 3 (tiga) tujuan atau nilai dasar hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum, sebagai asas prioritas dari ketiga asas tersebut, dimana prioritas pertama selalu jatuh pada keadilan, baru kemanfaatan, dan terakhir kepastian hukum.³⁸

Berbeda dengan pandangan terhadap prioritas tersebut, aliran *Utilitarianisme* mempunyai pandangan bahwa tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan kepada sebanyak-banyaknya orang. Kemanfaatan di sini diartikan sebagai kebahagiaan (*happines*), sehingga penilaian terhadap baik-buruk atau adil-tidaknya suatu hukum bergantung kepada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak.

Dengan demikian berarti bahwa setiap penyusunan produk hukum (peraturan perundang-undangan) seharusnya senantiasa memperhatikan tujuan

³⁸ Andi Hamzah, *Asas-Asas Hukum Pidana*, (Jakarta: Rineka Cipta, Cetakan keempat, 2006), hlm. 25

hukum yaitu untuk memberikan kebahagiaan sebanyak-banyaknya bagi masyarakat. Menurut para ahli Hukum :

1) Jeremy Bentham (1748-1832)

Bentham membangun sebuah teori hukum komprehensif di atas landasan yang sudah diletakkan, tentang asas manfaat. Bentham merupakan tokoh radikal dan pejuang yang gigih untuk hukum yang dikodifikasikan, dan untuk merombak hukum yang baginya merupakan sesuatu yang kacau. Ia merupakan pencetus sekaligus pemimpin aliran kemanfaatan. Menurutny hakikat kebahagiaan adalah kenikmatan dan kehidupan yang bebas dari kesengsaraan. Bentham menyebutkan bahwa “*The aim of law is The Greatest Happiness for the greatest number*”.

Dengan kata-kata Bentham sendiri, inti filsafat disimpulkan yaitu, Alam telah menempatkan manusia di bawah kekuasaan, kesenangan dan kesusahan. Karena kesenangan dan kesusahan itu kita mempunyai gagasan-gagasan, semua pendapat dan semua ketentuan dalam hidup kita dipengaruhi. Siapa yang berniat untuk membebaskan diri dari kekuasaan ini, tidak mengetahui apa yang ia katakan. Tujuannya hanya untuk mencari kesenangan dan menghindari kesusahan perasaan-perasaan yang selalu ada dan tak tertahankan ini seharusnya menjadi pokok studi para moralis dan pembuat undang-undang. Prinsip kegunaan menempatkan tiap sesuatu di bawah kekuasaan dua hal ini.³⁹

³⁹<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=20&cad=rja&uact=8&ve> (diakses pada tanggal 24 November 2019 pukul 17.01 WIB wib)

2) John Stuar Mill (1806-1873)

Penganut aliran Utilitarianisme selanjutnya adalah John Stuar Mill. Sejalan dengan pemikiran Bentham, Mill memiliki pendapat bahwa suatu perbuatan hendaknya bertujuan untuk mencapai sebanyak mungkin kebahagiaan. Menurut Mill, keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat manusia. Mill setuju dengan Bentham bahwa suatu tindakan hendaklah ditujukan kepada pencapaian kebahagiaan, sebaliknya suatu tindakan adalah salah apabila menghasilkan sesuatu yang merupakan kebalikan dari kebahagiaan. Lebih lanjut, Mill menyatakan bahwa standar keadilan hendaknya didasarkan pada kegunaannya, akan tetapi bahwa asal-usul kesadaran akan keadilan itu tidak diketemukan pada kegunaan, melainkan pada dua hal yaitu rangsangan untuk mempertahankan diri dan perasaan simpati. Menurut Mill keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapat simpati dari kita. Perasaan keadilan akan memberontak terhadap kerusakan, penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan individual, melainkan lebih luas dari itu sampai kepada orang lain yang kita samakan dengan diri kita sendiri, sehingga hakikat keadilan

mencakup semua persyaratan moral yang sangat hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.⁴⁰

Peran mediasi dalam menyelesaikan masalah sudah ada sejak dahulu. Keberhasilan mediasi dalam menyelesaikan masalah tentunya akan memberikan manfaat seluas-luasnya bagi para pihak yang bersengketa. Secara yuridis teknis, pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh kantor pertanahan seharusnya senantiasa memperhatikan dengan sungguh-sungguh nilai manfaat dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan.

Pelaksanaan mediasi pada kantor pertanahan berguna untuk meminimalisir sengketa pertanahan yang akan diajukan melalui gugatan ke pengadilan. Teori kemanfaatan dalam penelitian ini digunakan untuk mengkaji apa saja manfaat dan dampak positif melaksanakan upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi bagi pihak yang bersengketa maupun bagi Kantor Pertanahan Deli Serdang itu sendiri.

2. Kerangka Konsep

Kerangka konseptual atau sering disebut sebagai Konsepsi diartikan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit, yang disebut dengan definisi operasional⁴¹. Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari penafsiran yang berbeda terhadap kerangka konsep yang dipergunakan dalam merumuskan konsep yang menggunakan definisi model

⁴⁰ Amiruddin & Zainuddin, Pengantar Metode penelitian hukum, 2004, raja grafindo persada, Hal, 24

⁴¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Harvarindo, 2013) hlm. 59

operasional. Adapun definisi operasional yang dipergunakan dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.⁴²
- b. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.⁴³
- c. Mediator adalah pihak yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa atau konflik tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.⁴⁴
- d. Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.⁴⁵
- e. Sertifikat Hak Milik adalah jenis sertifikat yang pemiliknya memiliki hak penuh atas kepemilikan tanah pada kawasan dengan luas ter⁴⁶tentu yang telah disebutkan dalam sertifikat tersebut. Sertifikat Hak Milik tidak ada batas waktu kepemilikan. Sertifikat ini dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.⁴⁷

⁴² Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

⁴³ Pasal 1 angka 7 Peraturan Mahkamah Agung No. 1 tahun 2016, tentang Mediasi Di Pengadilan.

⁴⁴ Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁴⁵ Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor tentang penyelesaian kasus pertanahan.
46

⁴⁷Wikipedia, *Sertifikat Hak Milik*, Website Internet: https://id.wikipedia.org/wiki/Sertifikat_hak_milik, diakses pada tanggal 17 Desember 2019 pukul 23.46 wib

- f. Pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan *status quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut.⁴⁸
- g. Penghapusan catatan adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menghapus adanya catatan blokir atau sita.⁴⁹
- h. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.⁵⁰

G. Metode Penelitian

Metode penelitian berisikan uraian tentang metode dan cara untuk mendapatkan informasi dan data. Metode Penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini dapat menggambarkan fakta-fakta yang timbul dari masalah-masalah yang peneliti teliti yang kemudian akan dianalisis sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam tesis ini adalah dengan menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan dukungan data empiris. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan mempelajari sumber bahan hukum yang merupakan

⁴⁸ Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita

⁴⁹ Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita

⁵⁰ Pasal 1-2 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional

data sekunder dari norma-norma yang ada atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas dan didukung dengan data primer sebagai sumber pertama dengan melalui hasil empiris yang diperoleh melalui wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang terletak di Jalan Karya Utama, Lubuk Pakam.

Pelaksanaan penelitian hukum normatif secara garis besar ditujukan kepada:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum
- c. Penelitian terhadap pelaksanaan ketentuan hukum
- d. Penelitian terhadap kebijakan hukum.
- e. Penelitian terhadap ketaatan hukum.

Sifat penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang artinya menggambarkan fakta-fakta berupa data sekunder (data yang sudah ada) yang terdiri dari bahan hukum primer (perundang-undangan), bahan hukum sekunder (doktrin), dan bahan hukum tersier (opini masyarakat)⁵¹.

Deskriptif analitis merupakan metode yang digunakan untuk menggambarkan pengaturan hukum mengenai peran mediasi dalam penyelesaian sengketa, agar mendapat data seteliti mungkin mengenai objek penelitian, kemudian dianalisis menggunakan teori-teori hukum yang telah dikemukakan diatas dan perundang-undangan yang berlaku.

⁵¹ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonseia, 1990) hlm. 11-12.

2. Pendekatan Penelitian

Metode Pendekatan yang digunakan dengan pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) dan pendekatan empiris. Penelitian ini juga disebut dengan istilah pendekatan/penelitian doktrinal atau dikenal pula penelitian hukum normatif. Tahap penelitian yuridis normatif melalui studi kepustakaan (penelaalahan terhadap literatur).

Digunakan pendekatan penelitian yuridis normatif dan empiris untuk menjawab semua permasalahan yang telah diangkat maka penelitian ini juga dilakukan pendekatan/penelitian empiris, dengan meneliti keberlakuan hukum itu dari aspek kenyataan. Pendekatan ini dikenal dengan penelitian hukum yang empirik atau penelitian hukum sosiologis. Pendekatan ini melakukan penelitian secara langsung untuk mengumpulkan semua informasi yang berhubungan dengan penelitian ini, baik dengan wawancara maupun dengan pengamatan seksama terhadap objek penelitian.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, yang terletak di Jalan Karya Utama Lubuk Pakam, Kab. Deli Serdang sebagai lembaga ataupun tempat diadakannya kegiatan mediasi secara tertutup bagi para pihak karena peneliti merasa adanya permasalahan yang terdapat di badan tersebut dan pemilihan lokasi ini bertujuan untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan dalam menjawab rumusan masalah terkait isi kebijakan (*content of policy*) dan lingkungan kebijakan terkait dengan peran mediasi dalam penyelesaian sengketa dengan menggunakan teori yang sudah ditentukan oleh peneliti sehingga dapat diperoleh kesimpulan yang jelas mengenai penelitian ini.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yakni dalam hal mengumpulkan data primer dengan menggunakan metode wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan beserta jajarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang terletak di Jalan Karya Utama, Lubuk Pakam, Kab. Deli Serdang yang dalam hal ini memiliki kapasitas sebagai informan ataupun narasumber. Jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara tidak terstruktur atau bebas, dimana peneliti tidak berpedoman pada wawancara yang terstruktur sistematis lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman wawancara hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan.

Sedangkan Data Sekunder akan dikumpulkan dengan menggunakan alat pengumpulan data berupa studi kepustakaan (*library research*) berupa bahan hukum peraturan perundang-undangan dan bahan tertulis lainnya yakni dengan mencari, mempelajari hal-hal yang berkaitan dengan objek penelitian. Sumber bahan hukum dalam penelitian ini sebagai berikut:⁵²

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu berupa Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terkait terhadap permasalahan yang akan diteliti. Adapun peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

⁵² Law Metha Word Press, *Metode Penelitian Hukum Normatif*, Website Internet: <https://www.lawmetha.wordpress.com/2011/05/19/metodepenelitianhukumnormatif.html?m=1>, diakses pada tanggal 21 Desember 2019 pukul 19:54 WIB.

- 3) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.
- 7) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu berupa bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku mengenai hukum, literature, jurnal, pendapat para ahli, media massa, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu berupa bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia, dan website maupun sumber hukum lainnya yang sejenis ataupun berhubungan dengan penelitian ini.

5. Teknik Pengumpul Data

Berdasarkan pendekatan dan data dalam penelitian ini, maka dalam memudahkan untuk mendapatkan bahan hukum yang akan ditelaah, penulisan ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan (*library research*), dilakukan dengan cara menginventarisasi, mengumpulkan bahan-bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan-bahan sekunder berupa buku-buku dan bahan-bahan tertier berupa kamus hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Selain itu digunakan juga teknik pengumpulan data lapangan (*field research*) yakni dengan mengumpulkan data mengenai Peran Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pada Kantor Pertanahan (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang).

6. Analisis Data

Analisis data merupakan proses pengorganisasian dan menurutkan data kedalam kategori-kategori dan satuan uraian dasar sehingga ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja, seperti yang disarankan oleh data⁵³. Sebelum dianalisis terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang dikumpulkan. Data yang telah diperoleh selanjutnya akan disusun dan dianalisis secara kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang mengacu kepada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan

⁵³Analisis data menurut Patton adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikan kedalam suatu pola, kategori dan suatu uraian dasar. Analisa berbeda penafsiran yang memberikan arti yang signifikan terhadap hasil analisis, menjelaskan uraian dan pola hubungan diantara dimensi. Lexy J Moelong. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung; Remaja Rosdakarya, 2004), hal. 280

putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.⁵⁴

Bahan yang dianalisis secara kualitatif akan dikemukakan dalam bentuk uraian yang sistematis dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis bahan, selanjutnya semua bahan diseleksi dan diolah kemudian disajikan secara deskriptif sehingga selain menggambarkan dan mengungkapkan diharapkan akan memberikan solusi atas pokok permasalahan dalam penelitian tesis ini.



⁵⁴ Zainuddin Ali, *Metode penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009) . hlm.105.

BAB II

PENGATURAN HUKUM YANG MENGATUR PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI JALUR MEDIASI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG

A. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi

Istilah sengketa, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai pertikaian atau perselisihan,⁵⁵ sedangkan dalam kosa kata bahasa Inggris istilah tersebut diartikan menjadi 2 (dua) istilah, yaitu *conflict* dan *dispute* yang kedua-duanya mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan di antara kedua pihak atau lebih, tetapi keduanya dapat dibedakan.⁵⁶

Istilah *conflict* sudah diserap kedalam bahasa Indonesia menjadi “konflik”, sedangkan istilah *dispute* dapat diterjemahkan sebagai sengketa. Secara terminologi pengertian konflik adalah:⁵⁷

“Conflict is a process which begins when one party perceives that the other has frushtrated, or is about to frushtrate, some concern of his. It suffices for a conflict to exist that one party has a certain perception of the other side’s behavior, immaterial of whether that other side is aware that a conflict or the potential for one exist or knows of these concerns, and immaterials of how that side reacts”.

Menurut Rahmadi Usman, konflik sebagai pertentangan di antara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang kalau tidak diselesaikan dengan baik dapat mengganggu hubungan di antara para pihak yang bersangkutan.⁵⁸ Dalam hal itu dapat dikemukakan bahwa sepanjang para pihak dapat menyelesaikan konfliknya dengan baik, maka tidak akan terjadi sengketa; namun apabila terjadi

⁵⁵ Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Penerbit Balai Pustaka, 2003), Hlm. 412

⁵⁶ Rachmadi Usaman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, (Bandung: Citra Aditya, 2003), Hlm 1

⁵⁷*Ibid*

⁵⁸*Ibid*

sebaliknya, para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai solusi pemecahan masalahnya maka akan timbul sengketa.⁵⁹ Dengan demikian di dalam setiap konflik terkandung potensi sengketa.

Menurut A Murti Arto bahwa apabila sengketa itu berada dalam ruang lingkup tatanan hukum, maka ia akan menjadi sengketa hukum dan sengketa hukum. Permasalahan ini ada yang dibawa ke pengadilan dan ada yang tidak dibawa ke pengadilan.⁶⁰ Selanjutnya dalam pandangan Lawrence M. Friedman terdapat perbedaan antara sengketa dan konflik. Sengketa atau *dispute* yaitu pernyataan publik mengenai tuntutan yang tidak selaras atau inconsistent terhadap sesuatu yang bernilai, misalnya dua orang merebut sebidang tanah yang sama, sedangkan konflik yaitu merupakan pertentangan yang bersifat makro, misalnya pertentangan antara golongan atau kelompok. Dalam pada itu istilah sengketa atau *dispute* diartikan sebagai: “*a disagreement between persons about their rights or their legal obligations to one another*”.⁶¹

Sengketa dan/atau konflik tidak dapat dihindari pada masyarakat yang sedang membangun, tidak akan dapat mencegah akibat-akibat berbagai kegiatannya yang akan bergesekan satu dengan yang lainnya. Di dalam pergesekan tersebut tidak akan dapat dielakan terjadinya pertentangan-pertentangan yang akhirnya akan menjelma sebagai suatu sengketa atau ketidaksepahaman yang dapat terjadi setiap saat. Keadaan pertentangan tersebut

⁵⁹ Maria S.W Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008). Hlm 9

⁶⁰ A Mukti Arto, *Mencari Keadilan, Kritik, Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata Di Indonesia*, (Jogjakarta: Pustaka Belajar, 2001), Hlm.28-32

⁶¹ Nia Kurniati, *Sengketa Pertanahan*, (Bandung: Reflika Aditama, 2016), hlm. 159

sekilas tampak tidak berarti sehingga mungkin saja terabaikan, akan tetapi tiba-tiba muncul tanpa diperhitungkan sebelumnya.⁶²

Salah satu fenomena sengketa yang dijumpai dalam kehidupan di masyarakat yaitu sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan atau *land dispute* dapat dirumuskan sebagai pertikaian atau perselisihan yang menjadikan (hak) tanah sebagai objek persengketaan.

Sengketa pertanahan atau *land dispute* terdiri atas 2 (dua) suku kata yaitu *land dan dispute*. Sengketa pertanahan, dalam bahasa konflik dikategorikan sebagai *manifest conflict* dan *emerging conflicts*. Dalam suatu sengketa, pihak-pihak sudah teridentifikasi, berhadapan langsung dalam suatu sengketa yang sedang berlangsung atau berkelanjutan dan tidak dicapai jalan keluar yang memuaskan kedua belah pihak (*deadlock*).

Mendeskripsikan makna sengketa sebagaimana terurai di atas terlihat bahwa suatu sengketa akan terjadi manakala ada dua kepentingan yang saling berbenturan yang tidak dapat disatukan, hanya saja tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan. Hal ini berbeda pula dengan rumusan sengketa yang dianut oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, menyebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai.⁶³

1. Keabsahan suatu hak;

⁶² Maria S.W Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008). Hlm 108

⁶³ Pasal 1 Angka (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

2. Pemberian hak atas tanah;
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi BPN.

Selain itu ada juga rumusan sengketa yang masuk dalam lingkup kasus pertanahan sebagaimana yang dimuat dalam pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dalam butirnya menyebutkan bahwa:

1. Kasus Pertanahan adalah Sengketa, Konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan.⁶⁴
2. Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.⁶⁵
3. Konflik Tanah yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.⁶⁶

⁶⁴ Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

⁶⁵ Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

⁶⁶ Pasal 1 Angka 3 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

4. Perkara Tanah yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.⁶⁷

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dapat dilihat perbedaan yang sangat jelas antara perbedaan sengketa dan konflik yaitu terletak pada dampaknya. Sengketa tanah secara umum tidak berdampak luas dan hanya melibatkan beberapa pihak saja sedangkan konflik cenderung atau sudah berdampak luas yang sudah berhadapan dengan kelompok, golongan, atau organisasi.

Namun sengketa dan konflik dalam bidang pertanahan dapat diselesaikan pada kantor BPN sebelum menjadi perkara yang harus dibawa ke pengadilan cara ini merupakan alternatif penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi. Istilah mediasi tidak mudah didefinisikan secara lengkap dan menyeluruh, karena cakupannya cukup luas. Mediasi tidak memberikan suatu model yang dapat diuraikan secara terperinci dan dibedakan dari proses pengambilan keputusan lainnya.⁶⁸

Kata mediasi secara etimologi dan terminologi oleh para ahli. Secara etimologi, kata “mediasi” berasal dari bahasa Latin “*mediare*”, yang berarti berada di tengah. Makna ini menunjuk pada peran yang ditampilkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan

⁶⁷ Pasal 1 Angka 4 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

⁶⁸ Gatot Soemartono, *Arbitrase Dan Mediasi Di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2006), Hlm. 119

sengketa antara para pihak. “Berada di tengah” juga bermakna, mediator harus berada pada posisi netral tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa.⁶⁹ Mediator harus mampu menjaga kepentingan para pihak yang bersengketa secara adil dan sama, sehingga menumbuhkan kepercayaan (*trust*) dari para pihak yang bersengketa.

Berdasarkan berbagai pandangan tersebut di atas, mediasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh mediator sebagai pihak yang ikut membantu mencari berbagai alternatif penyelesaian sengketa. Posisi mediator dalam hal ini adalah mendorong para pihak untuk mencapai kesepakatan-kesepakatan yang dapat mengakhiri perselisihan dan persengketaan. Mediator tidak dapat memaksa para pihak untuk menerima penawaran penyelesaian sengketa dari mediator. Para pihaklah yang menentukan kesepakatan-kesepakatan apa yang mereka inginkan. Mediator hanya membantu mencari alternatif dan mendorong mereka secara bersama-sama ikut menyelesaikan sengketa.

Penjelasan istilah mediasi dari sisi kebahasaan (etimologi) lebih menekankan pada keberadaan pihak ketiga yang menjembatani para pihak bersengketa untuk menyelesaikan perselisihannya. Penjelasan ini amat penting untuk guna membedakan dengan bentuk-bentuk APS lainnya seperti arbitrase, adjudikasi, negosiasi, dan lain-lain. Mediator berada pada posisi “tengah dan netral” antara pihak-pihak yang bersengketa dan mengupayakan menemukan sejumlah kesepakatan sehingga mencapai hasil yang memuaskan para pihak yang

⁶⁹ Syahrizal Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009) Hlm. 2

bersengketa. Penjelasan secara etimologis masih umum sifatnya dan belum menggambarkan secara konkrit esensi dari kegiatan mediasi secara menyeluruh.

Oleh karenanya perlu dikemukakan pengertian mediasi secara terminologi yang diungkapkan oleh para ahli. Gary Goodpaster mengemukakan:⁷⁰

“Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan. Berbeda dengan Hakim atau Arbiter, mediator tidak memiliki wewenang untuk memutuskan sengketa antara para pihak. Namun dalam hal ini para pihak menguasai kepada mediator untuk membantu mereka menyelesaikan persoalan-persoalan di antara mereka. Asumsinya bahwa pihak ketiga akan mampu mengubah kekuatan dan dinamika sosial hubungan konflik dengan cara mempengaruhi kepercayaan dan tingkah laku pribadi para pihak, dengan memberikan pengetahuan atau informasi atau dengan menggunakan proses negosiasi yang lebih efektif, dan dengan demikian membantu para peserta untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dipersengketakan”.

Menurut David Spencer dan Michael Brogan, dalam bukunya “*Mediation Law and Practice*”, mengemukakan pengertian mediasi yang agak luas dikemukakan oleh *The Nationale Alternative Dispute Resolution Advisory Council*, “*Mediation is a process in which the parties to a dispute, with the assistance of a dispute resolution practitioner (a mediator) identify the dispute issues, develop options, consider alternatives and endeavour to reach an agreement. The mediator has no advisory or determinative role in regard to the content of dispute or the outcome of its resolution, but may advise on or determine the process of mediation where by resolution is attempted.*”⁷¹

Pengertian mediasi ini dapat di klasifikasikan ke dalam tiga unsur penting yang saling terkait satu sama lainnya. Ciri tersebut berupa:

⁷⁰ Gary Godpaster, *Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi dan penyelesaian sengketa melalui negosiasi*, (Jakarta: ELIPS Project), Hlm. 201

⁷¹ Syahrizal Abbas, *Mediasi.....*, Op.Cit, Hlm. 6

1. Ciri mediasi

Dalam ciri mediasi tergambar bahwa mediasi berbeda dengan berbagai bentuk penyelesaian sengketa lainnya, terutama dengan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan (arbitrase).

2. Peran mediator

Dalam mediasi, seorang mediator berperan membantu para pihak yang bersengketa dengan melakukan identifikasi persoalan yang dipersengketakan, mengembangkan pilihan, dan mempertimbangkan alternatif yang dapat ditawarkan kepada para pihak untuk mencapai kesepakatan.

3. Kewenangan mediator

Mediator dalam menjalankan perannya hanya mempunyai kewenangan untuk memberikan saran atau menentukan proses mediasi dalam mengupayakan penyelesaian sengketa. Mediator tidak memiliki kewenangan dan peran menentukan dalam kaitannya dengan isi persengketaan, mediator hanya menjaga bagaimana proses mediasi dapat berjalan sehingga menghasilkan *agreement* (perjanjian) dari para pihak.

Agreement dapat dicapai apabila mediator mampu menjalankan negosiasi di antara pihak yang bersengketa. Negosiasi dapat saja terjadi antara sesama para pihak yang bersengketa atau dibantu oleh pihak ketiga sebagai mediator. Dalam kaitan ini, dapat dikatakan bahwa mediasi adalah intervensi terhadap negosiasi.

Rumusan mediasi yang dianut oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu menurut Pasal 1 butir (7) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2011 tentang Kasus Pertanahan, menyebutkan bahwa Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui proses

perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.⁷² Mediator adalah pihak yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa atau konflik tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.⁷³

Apabila para pihak setuju melaksanakan mediasi pada kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan melakukan gelar mediasi. Gelar Mediasi adalah gelar yang menghadirkan para pihak yang berselisih untuk memfasilitasi penyelesaian kasus pertanahan melalui musyawarah.⁷⁴ Gelar Mediasi bertujuan:

- a. Menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan pendapat dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan;
- b. Menjelaskan posisi hukum para pihak baik kelemahan/kekuatannya;
- c. Memfasilitasi penyelesaian kasus pertanahan melalui musyawarah; dan
- d. Pemilihan penyelesaian kasus pertanahan.⁷⁵

Gelar mediasi akan difasilitasi oleh kantor petanahan dan dilakukan secara persuasif kepada para pihak yang bersengketa. Gelar mediasi ini merupakan tindakan yang nyata dari pemerintah sebagai pemangku kewenangan untuk dapat menyelesaikan persoalan pertanahan yang ada.

Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif dan dapat membuka akses yang lebih luas kepada para pihak untuk

⁷² Pasal 1 Butir 7 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Kasus Pertanahan

⁷³ Pasal 1 Butir 8 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Kasus Pertanahan

⁷⁴ Pasal 1 Butir 5 Huruf c Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Kasus Pertanahan

⁷⁵ Pasal 39 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Kasus Pertanahan

memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan. Selain itu, penyelesaian sengketa pertanahan ini bisa dilakukan dengan mengambil kesepakatan antar pihak yang bersengketa. “*Win-win solution*” dianggap sebagai langkah yang mampu menyelesaikan antara pihak yang berselisih dengan mencari jalan tengah bagi para pihak yang bersengketa.

B. Pengaturan Hukum Yang Mengatur Tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan Melalui Mediasi Pada Kantor Pertanahan.

1. Pengaturan Hukum Yang Mengatur Tentang Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pada Kantor Pertanahan

Negara Indonesia adalah negara berdasarkan hukum. Sebagai negara hukum, segala aspek kehidupan dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan termasuk pemerintahan harus berdasarkan atas hukum yang sesuai dengan sistem hukum nasional. Sistem hukum nasional merupakan hukum yang berlaku di Indonesia dengan semua elemennya yang saling menunjang satu dengan yang lain dalam rangka mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang timbul dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.⁷⁶

Gagasan ini tercantum secara tegas dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ke-IV (selanjutnya disebut UUD 1945), disebutkan bahwa: “Negara Indonesia adalah

⁷⁶ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Website: <https://bppk.kemenkeu.go.id/content/berita/pusdiklat-pajak-kedudukan-aturan-kebijakan-surat-edaran-instruksi-petunjuk-teknis-dalam-hukum-positif-di-indonesia--2019-11-05-64fb4d82/>, diakses pada tanggal 24 April 2020 pukul 17.01 WIB

Negara hukum”. Konsep negara hukum menurut Aristoteles yang dikutip oleh Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, adalah :

“Negara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan merupakan syarat bagi tercapainya kebahagiaan hidup untuk warga negaranya, dan sebagai dasar dari pada keadilan itu perlu diajarkan rasa susila kepada setiap manusia agar ia menjadi warga negara yang baik. Bagi Aristoteles yang memerintah dalam negara bukanlah manusia sebenarnya, melainkan fikiran yang adil, sedangkan penguasa sebenarnya hanya pemegang hukum dan keseimbangan saja.”

Negara berdasarkan atas hukum ditandai dengan beberapa asas diantaranya adalah bahwa semua perbuatan atau tindakan seseorang baik individu maupun kelompok, rakyat maupun pemerintah harus didasarkan pada ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pelaksanaan mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan sebagai fasilitator kegiatan mediasi dilandasi dengan aturan hukum sebagaimana yang tercermin dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Landasan aturan hukum ini berguna untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, penyelesaian sengketa tanah dimungkinkan untuk dilakukan melalui mediasi, yang merupakan inisiatif dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa di bidang pertanahan.

Mediasi sebagai salah satu bentuk dari alternatif penyelesaian sengketa telah diadopsi oleh BPN bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Mediasi dilaksanakan dengan tujuan untuk menyelesaikan sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan imparial atau tidak memihak. Dalam hal ini mediasi dapat mengantarkan para pihak untuk mewujudkan kesepakatan damai yang permanen dan lestari, mengingat penyelesaian sengketa melalui mediasi menempatkan kedua belah pihak pada posisi yang sama, tidak ada pihak yang dimenangkan maupun yang dikalahkan, atau dikenal dengan istilah *win-win solution*. Dalam mediasi, para pihak proaktif dan memiliki kewenangan penuh mengambil keputusan. Mediator tidak punya kewenangan dalam pengambilan keputusan, melainkan membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 4 huruf h Perpres Nomor 17 Tahun 2015 di dalam struktur organisasi BPN dibentuk "Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah", yang bertugas menyelenggarakan fungsi perumusan kebijakan di bidang penyelesaian sengketa tanah. Sebagai penjabaran dari Perpres tersebut terbit Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 12 ayat (5) dinyatakan: "Dalam hal Sengketa atau Konflik bukan kewenangan Kementerian, Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik

melalui Mediasi” (Pasal 37 ayat (1). Pejabat di jajaran BPN dapat menjadi mediator karena jabatannya sehingga terciptalah mediator otorisasi yaitu pejabat pada Kementerian, atau Kantor Wilayah BPN, atau Kantor Pertanahan yang diberi kewenangan menjadi mediator untuk menyelesaikan sengketa tanah yang selain menjadi kewenangan BPN. Permasalahan tanah yang menjadi kewenangan BPN disebutkan dalam Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu meliputi :

- a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/ atau pendaftaran hak tanah;
- d. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
- e. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
- f. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- g. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
- h. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
- i. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
- j. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau

k. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.⁷⁷

Penanganan permasalahan tanah yang menjadi kewenangan BPN tersebut akan ditangani oleh BPN berdasarkan atas Laporan Masyarakat atau atas inisiatif BPN berdasarkan pengaduan atau pemberitaan pada surat kabar terkait permasalahan yang terjadi. Penanganan permasalahan sebagaimana tersebut dalam 11 poin telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu oleh Pasal 11 sampai dengan Pasal 36. Penanganannya bersifat administratif oleh pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menanganinya. Terhadap permasalahan tersebut terlebih dahulu dilakukan identifikasi dan validasi terkait subjek dan objeknya.

Lalu kemudian harus diteliti apakah substansi permasalahan tanah merupakan kewenangan BPN, lalu dilakukan pengumpulan & analisis terhadap data yang terkumpul, selanjutnya dilaporkan ke pada Kepala Kantor Pertanahan, untuk dilakukan pengkajian & pemeriksaan lapangan. Selanjutnya ditindaklanjuti dengan pemaparan kasus jika sengketa mempunyai karakteristik tertentu. Terakhir dilakukan pelaporan penyelesaiannya & dan disajikan hasil penyelesaiannya menurut Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dapat berupa:⁷⁸

- a. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah;
- b. Keputusan Pembatalan Sertifikat;

⁷⁷ Pasal 11 Ayat 3 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

⁷⁸ Pasal 24 Ayat 1 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

- c. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau
- d. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3).

Dalam hal terjadi pengaduan oleh anggota masyarakat kepada BPN tetapi substansi permasalahannya tidak masuk ke dalam kategori 11 poin tersebut, maka pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa menyampaikan penjelasan secara tertulis kepada pihak pengadu. Namun jika pihak yang bersangkutan menghendaki penyelesaiannya oleh BPN, maka BPN dapat memberikan fasilitasi bagi penyelesaiannya melalui mediasi atas persetujuan para pihak yang bersangkutan, sebagaimana dimaksud oleh Pasal 12 ayat (5) bahwa

“Dalam hal Sengketa atau Konflik bukan kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi”.⁷⁹

Di dalam 11 poin permasalahan tanah tersebut tidak mencerminkan adanya para pihak yang bersengketa, melainkan hanya ada 2 pihak yang terlibat yaitu pihak pengadu dan BPN, sehingga penyelesaiannya dapat diselesaikan secara administratif oleh BPN. Sedangkan sengketa tanah terjadi, bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyesuaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sengketa tanah ini

⁷⁹ Pasal 12 Ayat 5 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

pada akhirnya akan menuju kepada tuntutan bahwa “seseorang” adalah yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah sengketa.

Lembaga Mediasi ini disebut dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa:

- 1) Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.
- 2) Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.
- 3) Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.
- 4) Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator.
- 5) Setelah penunjukan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai.
- 6) Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.”
- 7) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan.”

Mekanisme penyelesaian sengketa menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dilakukan dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli membantu para pihak

mengupayakan penyelesaian sengketa atau beda pendapat hingga berhasil dicapai kata sepakat yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh para pihak. Mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.

Pengaturan tentang Mediasi tidak dijumpai dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, melainkan dapat dijumpai pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan. Di dalam PERMA tersebut disebut dan diatur tentang “Perdamaian Di Luar Pengadilan”, yaitu di dalam Pasal 36 ayat (1) disebutkan bahwa:

“Para Pihak dengan atau tanpa bantuan Mediator bersertifikat yang berhasil menyelesaikan sengketa di luar Pengadilan dengan Kesepakatan Perdamaian dapat mengajukan Kesepakatan Perdamaian kepada Pengadilan yang berwenang untuk memperoleh Akta Perdamaian dengan cara mengajukan gugatan”.⁸⁰

Dalam hal para pihak sepakat untuk dilakukan Mediasi maka hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 bahwa “mediasi dapat dilaksanakan dengan atau tanpa bantuan mediator yang telah memiliki sertifikat mediator”. Mengenai pelaksanaan Mediasi oleh BPN ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan berikut ini :

Pasal 38 ayat:

⁸⁰ Pasal 36 Ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan

- 1) Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak.
- 2) Pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari.
- 3) Mediasi bertujuan untuk:
 - a. menjamin transparansi dan ketajaman analisis;
 - b. pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan *obyektif*;
 - c. meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik;
 - d. menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan; dan
 - e. memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik melalui musyawarah.”

Pasal 39 Ayat :

- 1) Peserta Mediasi terdiri dari:
 - a. Tim Pengolah;
 - b. Pejabat Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan/atau Kantor Pertanahan;
 - c. *Mediator dari Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan/ atau Kantor Pertanahan*;
 - d. *para pihak* dan/atau pihak lain yang terkait; dan/atau
 - e. Pakar dan/atau ahli yang terkait dengan Sengketa dan Konflik, Instansi terkait, dan unsur masyarakat, tokoh masyarakat/adat/ agama, atau pemerhati/pegiat agraria dan penataan ruang, serta unsur-unsur lain, apabila diperlukan.
- 2) Peserta Mediasi harus mendapat penugasan dari Kementerian, kecuali para pihak.
- 3) Dalam hal Mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satu pihak yang berselisih, pelaksanaannya dapat ditunda agar *semua pihak yang berselisih dapat hadir*.
- 4) Apabila setelah diundang 3 (tiga) kali secara patut pihak yang berselisih tidak hadir dalam Mediasi, maka Mediasi batal dan para pihak dipersilahkan menyelesaikan Sengketa atau Konflik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 40 Ayat:

- 1) Pelaksanaan Mediasi dicatat dalam notulensi dan hasil pelaksanaan Mediasi dituangkan dalam *Berita Acara Mediasi*.
- 2) Berita Acara Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 - a. pokok masalah;
 - b. kronologi;
 - c. uraian masalah; dan
 - d. hasil Mediasi;
- 3) Notulen Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Mediator dan notulis.

- 4) Berita Acara Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Pejabat Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan/atau Kantor Pertanahan, Mediator dan para pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b, huruf c dan huruf d serta perwakilan dari peserta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf e.
- 5) Notulen mediasi dan Berita Acara Mediasi merupakan dokumen yang harus dilampirkan dalam Berkas Penanganan Sengketa dan Konflik, dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XVIII dan Lampiran XIX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- 6) Berita Acara Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan kepada para pihak.
- 7) Dalam hal salah satu pihak tidak bersedia menandatangani Berita Acara Mediasi, ketidaksediaan tersebut dicatat dalam Berita Acara Mediasi.

Pasal 41 Ayat:

- 1) Dalam hal Mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak.
- 2) Perjanjian Perdamaian didaftarkan pada Kepani-teraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- 3) Perjanjian Perdamaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 42 Ayat:

- 1) Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi atau mediasi batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu sebagaimana dimaksud Pasal 38 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan.
- 2) Surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XXI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Selain peraturan yang telah dipaparkan di atas terdapat Petunjuk Teknis:

Nomor 5/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. 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.

Adapun tujuan dari pada petunjuk teknis ini adalah agar terdapat keseragaman, kesatuan pemahaman dan ataupun standarisasi bagi mediator yang ditunjuk dalam proses mediasi. Petunjuk teknis ini meliputi mekanisme pelaksanaan mediasi dan formalisasi penyelesaian permasalahannya berupa berita acara bagi mediator dalam melakukan mediasi.

Berdasarkan ketentuan mediasi menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan berpedoman pada Petunjuk Teknis: Nomor 5/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi tersebut, diharapkan peraturan itu menjadi landasan bagi para pihak dalam melaksanakan mediasi sebagai upaya penyelesaian kasus pertanahan pada Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

2. Prinsip Hukum Penyelesaian Tanah Melalui Jalur Mediasi Pada Kantor Pertanahan Deli Serdang

Secara etimologi kata "mediasi" berasal dari bahasa Inggris "*mediation*" dan Latin "*mediare*" yang berarti berada di tengah. Makna ini menunjuk pada peran yang ditampilkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antara para pihak. Penjelasan istilah mediasi dari sisi kebahasaan (etimologi) lebih menekankan pada keberadaan pihak ketiga yang menjembatani para pihak bersengketa untuk menyelesaikan perselisihannya. Mediator berada pada posisi "tengah dan netral" antara pihak-pihak yang bersengketa dan mengupayakan menemukan sejumlah kesepakatan sehingga mencapai hasil yang memuaskan para pihak yang bersengketa. "Berada di tengah" juga bermakna, mediator harus berada pada

posisi netral tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa. Mediator harus mampu menjaga kepentingan para pihak yang bersengketa secara adil dan sama, sehingga menumbuhkan kepercayaan (*trust*) dari para pihak yang bersengketa.⁸¹ Berdasarkan berbagai pandangan tersebut di atas, mediasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh mediator sebagai pihak yang ikut membantu mencari berbagai alternative penyelesaian sengketa. Posisi mediator dalam hal ini adalah mendorong para pihak untuk mencapai kesepakatan-kesepakatan yang dapat mengakhiri perselisihan dan persengketaan. Mediator tidak dapat memaksa para pihak untuk menerima tawaran penyelesaian sengketa. Para pihaklah yang menentukan kesepakatan-kesepakatan apa yang mereka inginkan. Mediator hanya membantu mencari alternative dan mendorong mereka secara bersama-sama ikut menyelesaikan sengketa. Dari pengertian mediasi secara terminologi diungkapkan oleh Gary Goodpaster.⁸²

“Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak luar yang *tidak memihak* (impartial) dan *netral* bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan. Berbeda dengan Hakim atau Arbiter, mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa antara para pihak. Namun dalam hal ini para pihak menguasai kepada mediator untuk membantu mereka menyelesaikan persoalan-persoalan di antara mereka. Asumsinya bahwa pihak ketiga akan mampu mengubah kekuatan dan dinamika social hubungan konflik dengan cara mempengaruhi kepercayaan dan tingkah laku pribadi para pihak, dengan

⁸¹Syahrizal Abbas, *Mediasi*, Op. Cit, Hlm. 2

⁸²Gary Goodpaster, *Negosiasi.*, Op. Cit, Hlm. 201

memberikan pengetahuan atau informasi atau dengan menggunakan proses negosiasi yang lebih efektif, dan dengan demikian membantu para peserta untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dipersengketakan”.

Sehubungan dengan mediasi ini disebutkan di dalam ketentuan umum Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, bahwa *mediasi* adalah cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator, dan *mediator* adalah pihak yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa atau konflik tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

Keberadaan mediasi sebagai salah satu bentuk mekanisme penyelesaian sengketa alternatif (*alternative dispute resolution/ADR*) bukan suatu hal yang asing, karena cara penyelesaian konflik/sengketa ini merupakan bagian dari norma sosial yang hidup atau setidaknya pernah hidup di masyarakat. Hal ini dapat ditelusuri dari kenyataan bahwa kehidupan masyarakat lebih berorientasi pada keseimbangan dan keharmonisan, yang intinya adalah bahwa semua orang merasa dihormati, dihargai dan tidak ada yang dikalahkan kepentingannya.⁸³ Dalam hal penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme mediasi ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang selaku mediator terikat oleh prinsip-prinsip

⁸³Maria S.W Sumardjono, *Mediasi*, Op. Cit, Hlm 9

mediasi itu sendiri, yaitu menjaga *independensi atau objektivitas* dalam membantu dan memudahkan penyelesaian sengketa tersebut.⁸⁴

C. Kekuatan Hukum Dari Hasil Mediasi Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

Hasil Mediasi jika dilihat dari peraturan perundang-undangan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan terdapat 2 (dua) hasil dari adanya mediasi, yaitu

- a) Mediasi berhasil mencapai kesepakatan yaitu adanya perdamaian.

Hal ini diatur dalam pasal 27- 28 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang menyebutkan bahwa:

Pasal 27 Ayat:

- 1) Jika Mediasi berhasil mencapai kesepakatan, Para Pihak dengan bantuan Mediator wajib merumuskan kesepakatan secara tertulis dalam Kesepakatan Perdamaian yang ditandatangani oleh Para Pihak dan Mediator.
- 2) Dalam membantu merumuskan Kesepakatan Perdamaian, Mediator wajib memastikan Kesepakatan Perdamaian tidak memuat ketentuan yang:
 - a. bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan;
 - b. merugikan pihak ketiga; atau
 - c. tidak dapat dilaksanakan.
- 3) Dalam proses Mediasi yang diwakili oleh kuasa hukum, penandatanganan Kesepakatan Perdamaian hanya dapat dilakukan apabila terdapat pernyataan Para Pihak secara tertulis yang memuat persetujuan atas kesepakatan yang dicapai.
- 4) Para Pihak melalui Mediator dapat mengajukan Kesepakatan Perdamaian kepada Hakim Pemeriksa Perkara agar dikuatkan dalam Akta Perdamaian.
- 5) Jika Para Pihak tidak menghendaki Kesepakatan Perdamaian dikuatkan dalam Akta Perdamaian, Kesepakatan Perdamaian wajib memuat pencabutan gugatan.

⁸⁴ Hasil Wawancara Dengan Bapak Sujono, SH, MH, Selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah Dan Pengendalian Tanah Pada Kantor Pertanahan Deli Serdang Pada Selasa 30 Maret 2020

- 6) Mediator wajib melaporkan secara tertulis keberhasilan Mediasi kepada Hakim Pemeriksa Perkara dengan melampirkan Kesepakatan Perdamaian.

Pasal 28 ayat:

- 1) Setelah menerima Kesepakatan Perdamaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (6), Hakim Pemeriksa Perkara segera mempelajari dan menelitinya dalam waktu paling lama 2 (dua) hari.
- 2) Dalam hal Kesepakatan Perdamaian diminta dikuatkan dalam Akta Perdamaian belum memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2), Hakim Pemeriksa Perkara wajib mengembalikan Kesepakatan Perdamaian kepada Mediator dan Para Pihak disertai petunjuk tentang hal yang harus diperbaiki,
- 3) Setelah mengadakan pertemuan dengan Para Pihak, Mediator wajib mengajukan kembali Kesepakatan Perdamaian yang telah diperbaiki kepada Hakim Pemeriksa Perkara paling lama 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal penerimaan petunjuk perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- 4) Paling lama 3 (tiga) hari setelah menerima Kesepakatan Perdamaian yang telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2), Hakim Pemeriksa Perkara menerbitkan penetapan hari sidang untuk membacakan Akta Perdamaian.
- 5) Kesepakatan Perdamaian yang dikuatkan dengan Akta Perdamaian tunduk pada ketentuan keterbukaan informasi di Pengadilan.

- b) Mediasi gagal atau tidak dapat dilaksanakan.

Pada pasal 6 ayat 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa, menjelaskan tentang kesepakatan dalam penyelesaian sengketa secara tertulis bersifat sangat final dan mengikat kedua belah pihak yang telah melaksanakan dengan itikad baik. Apabila Kedua belah pihak yang bersengketa telah menyetujui akta perdamaian tersebut maka wajib di daftarkan di Pengadilan Negeri dalam kurun waktu 30 hari sejak penandatanganan kesepakatan mediasi tersebut dilakukan.

Penerapan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan telah digunakan dalam praktek- praktek oleh Badan Pertanahan Nasional,

berdasarkan pada Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 2011 tentang pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Dalam Penggunaan cara mediasi yang telah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional telah berhasil menyelesaikan suatu sengketa pertanahan yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Sehingga, kesepakatan mediasi tersebut diartikan sebagai kesepakatan yang telah dicapai oleh para pihak dengan bantuan mediator guna menyelesaikan atau mengakhiri sengketa.

Dengan dicapainya suatu kesepakatan tersebut maka pihak BPN selaku mediator dapat membuat akta perdamaian kepada kedua belah pihak yang bersengketa agar dapat mengetahui kedudukan dari pada akta perdamaian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Hal ini diatur dalam Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, mengatakan bahwa:

Pasal 41 ayat:

- 1) Dalam hal Mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak.
- 2) Perjanjian Perdamaian didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- 3) Perjanjian Perdamaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Dalam Petunjuk Teknis: Nomor 5/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi dikatakan bahwa Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau *agreement*/perjanjian, dengan kesepakatan tersebut secara substansi mediasi telah selesai, sementara tindak lanjut pelaksanaannya menjadi kewenangan pejabat Tata

Usaha Negara. Selanjutnya dikatakan bahwa setiap kegiatan mediasi hendaknya dituangkan dalam Berita Acara Mediasi dan Hasil mediasi dilaporkan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindak lanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dalam hal ini, formalisasi kesepakatan secara tertulis dibuat dengan menggunakan format perjanjian dan setiap mediasi perlu dibuat laporan hasil mediasi yang berlangsung agar mengikat para pihak dan mempunyai kekuatan mengikat. Berita acara kesepakatan damai ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

Akta perdamaian dalam mediasi didaftarkan kepada kepaniteraan pengadilan negeri sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial dimana apabila salah satu pihak tidak melaksanakan atau tidak memenuhi, maka dapat dimintakan eksekusi di Pengadilan. Putusan akta perdamaian juga tidak dapat banding, karena merupakan suatu putusan tertinggi.

BAB III

PERANDAN EFEKTIVITAS ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI JALUR MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG

A. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Dalam Melaksanakan Mediasi Untuk Menyelesaikan Sengketa Pertanahan

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan tanah untuk keperluan sosial dan ekonomi, meningkat pula sengketa pertanahan yang disampaikan ke Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

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. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Komplek Jalan Karya Utama, Lubuk Pakam 20514, Telepon (061) 7952197.

Bahwa dalam rangka menetapkan langkah dan arah dalam menangani dan menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara Pertanahan secara efektif telah ditetapkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 11 Tahun 2009 Tentang Kebijakan dan Strategi Kepala BPN RI Menangani dan Menyelesaikan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Tahun 2009, dimana sistem penanganan masalah Pertanahan dengan berpedoman kepada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

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

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tatacara Penanganan Sengketa Pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:⁸⁵

⁸⁵ Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tatacara Penanganan Sengketa Pertanahan

1. Keabsahan suatu hak;
2. Pemberian hak atas tanah;
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan.

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

1. Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan;
2. Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Untuk mengetahui kasus posisinya tersebut perlu dilakukan penelitian dan pengkajian secara yuridis, fisik, maupun administrasi. Putusan penyelesaian sengketa atau masalah tanah merupakan hasil pengujian dari kebenaran fakta objek yang disengketakan. *Output*-nya adalah suatu rumusan penyelesaian masalah berdasarkan aspek benar atau salah, *das Sollen* atau *das Sein*.⁸⁶

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

⁸⁶*Das sollen* adalah apa yang seharusnya hukum sebagai fakta hukum yang diungkapkan para ahli hukum dalam tataran teoritik (*law in the books*), yakni hukum dalam bentuk cita-cita bagaimana seharusnya; sedangkan *Das Sein* lebih kepada hukum sebagai fakta (yang senyatanya), yaitu hukum yang hidup berkembang dan berproses di masyarakat (*law in action*).

penyelesaian masalahnya. Dalam hal ini BPN hanya menindaklanjuti pelaksanaan putusan secara administratif sebagai rumusan penyelesaian masalah yang telah mereka sepakati.

Berdasarkan kewenangan penyelesaian masalah dengan cara mediasi itu dapat memberikan pengaruh terhadap putusan penyelesaian masalah sehingga disamping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum, dengan demikian mediasi oleh BPN bersifat autoritatif.⁸⁷

Pertanahan pada hakikatnya mempunyai kedudukan yang sangat strategis dalam hidup dan kehidupan manusia secara pribadi, dalam pergaulan masyarakat maupun bagi Negara. Dalam kehidupannya secara pribadi, hidup dan kehidupan manusia tidak terpisahkan dengan tanah. Sepanjang hidupnya manusia selalu berhubungan dengan tanah dan diatas tanahlah manusia melakukan kegiatan maupun mencari penghidupan. Oleh karena itu, hubungan manusia dengan tanah sangat erat. Tanah merupakan sumber kemakmuran dan kebahagiaan, baik secara lahiriah maupun batiniah.

Bagi masyarakat dan bangsa Indonesia pada umumnya diyakini bahwa tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Oleh karena itu, hak penguasaan yang tertinggi atas tanah diseluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan hak Bangsa Indonesia. Implikasinya dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah secara

⁸⁷ Hasil Wawancara Dengan Bapak Sujono, SH, MH, Selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah Dan Pengendalian Tanah Pada Kantor Pertanahan Deli Serdang Pada Selasa 30 Maret 2020

pribadi harus memperhatikan kepentingan bangsa atau kepentingan yang lebih besar dalam masyarakat. Hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Dalam pengertian sumber kemakmuran, tanah tersebut merupakan kekayaan nasional. Dari konsep hubungan yang demikian ini, hubungan bangsa Indonesia dengan tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia bersifat abadi. selain itu bagi Negara, tanah dalam pengertian kewilayahan merupakan yuridiksi serta berbagai unsur persatuan dan kesatuan Bangsa dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dimengerti bahwa pengelolaan pertanahan dapat dilihat dari aspek publik dan aspek privat. Dari aspek publik, tanah dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat. Berdasarkan hal ini Negara mempunyai kewenangan mengatur bidang pertanahan. Dari aspek privat, hak-hak tanah mengandung kewenangan bagi pemegang hak untuk menggunakan tanah tersebut dan melakukan perbuatan-perbuatan hukum. Jadi, penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah oleh pemegang hak dibatasi dengan peraturan perundang-undangan. Kepentingan masyarakat maupun kepentingan Negara inilah yang menyebabkan sengketa dibidang pertanahan tidak dapat sepenuhnya diselesaikan dengan melalui lembaga mediasi secara murni.

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 BPN 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. Apabila adanya penyelesaian pasti dengan sendirinya ada permasalahan yang harus diselesaikan, kasus tersebut bersumber pada sengketa perdata yang berhubungan dengan masalah tanah, dan dalam sengketa tersebut menyangkut pihak-pihak yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat.

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 ke kantor 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.

Dalam masalah sengketa tanah seperti halnya dengan masalah sengketa perdata lainnya, umumnya terdapat seorang individu yang merasa

haknya di rugikan atau dilanggar oleh seorang individu lainnya. Pada umumnya prosedur penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga mediasi ini dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa yaitu dengan jalan menunjuk BPN sebagai seorang mediator.

Saran BPN dapat dipahami karena menempatkan posisi sebagai mediator juga tidak mudah, karena disamping eksistensi sebagai mediator itu harus dapat diterima oleh kedua belah pihak yang bersengketa, mediator harus dituntut mempunyai kemampuan-kemampuan profesional sebagai mediator dan hal ini memerlukan pengetahuan tentang teknik-teknik mediasi yang perlu dipelajari dan dibekalkan kepada pejabat-pejabat di BPN yang bertugas di bidang penyelesaian sengketa pertanahan.⁸⁸

Bahwa dalam pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang didasarkan kepada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.34 Tahun 2007 Petunjuk Teknis No.05/JUKNIS/D.V/2007, tipe mediator Badan Pertanahan Nasional adalah autoritative mediator sehingga sulit menghindarkan sikap apriori pihak-pihak yang bersengketa yang dapat menghambat proses mediasi, termasuk cenderung tidak terbukanya para pihak, sulit mencairkan suasana diantara para pihak, yang berakibat sulitnya menarik garis merah permasalahan sengketa yang ada.

Bahwa mediasi akan lebih efektif apabila mediator autoritative BPN dapat didampingi oleh mediator independen ataupun mediator jaring sosial untuk lebih menjaga kepercayaan pihak-pihak dalam mengemukakan

⁸⁸ Hasil Wawancara Dengan Bapak Sujono, SH, MH, Selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah Dan Pengendalian Tanah Pada Kantor Pertanahan Deli Serdang Pada Selasa 30 Maret 2020

pendapat maupun opsi dalam penyelesaiannya. Sehingga kuantitas sengketa yang dapat diselesaikan melalui mediasi dapat ditingkatkan yang pada akhirnya dapat meminimalisir jumlah sengketa pertanahan yang ada. Bahwa akan tetapi dari data tersebut diatas dapat kita lihat upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi telah diterapkan dengan sangat signifikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

B. Penerapan Mediasi Dalam Sengketa Pertanahan Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Mediasi akan bekerjasama secara meyakinkan bila dilaksanakan secara pribadi dan rahasia. Kerahasiaan akan membantu mediator untuk membangun kepercayaan dan mengembangkan laporan konstruktif dengan pihak-pihak.

Kerahasiaan juga akan membuat aman bagi pihak-pihak untuk memberikan informasi, juga akan menciptakan kondisi aman di mana pihak-pihak dapat mengemukakan kebutuhan dan kepentingannya tanpa kekhawatiran akan dirugikan. Oleh karenanya kerahasiaan harus tetap dijaga dalam mediasi.

Untuk itu sebelum memulai sebuah proses maka hal terpenting harus dilakukan oleh mediator adalah untuk menanamkan kepercayaan para pihak terhadap dirinya. Agar para pihak benar-benar percaya sepenuh hati bahwa mediator yang netral (tidak memihak), dapat menjaga kerahasiaan dan mempunyai kemampuan menyelesaikan sengketa mereka dengan tuntas.

Bermacam-macam cara dilakukan mediator untuk menanamkan kepercayaan tersebut. Salah satu diantaranya adalah dengan memperkenalkan

diri dan melakukan penelusuran interkoneksi dengan para pihak. Mungkin dari segi hubungan kekeluargaan, pendidikan, agama, profesi, hobi dan apa saja yang dirasa dapat memperdekat jarak dengan para pihak yang bersangkutan. Seorang mediator hendaklah tetap bersikap netral, berbicara dengan bahasa para pihak, membina hubungan, mendengar secara aktif, menekankan padakeuntungan potensial bukan pada kerugian yang diperoleh, meminimalkan perbedaan-perbedaan dan menitikberatkan kepada persamaan.⁸⁹

Inti aktifitas dalam proses mediasi adalah pertukaran informasi dan tawar menawar. Proses mediasi biasanya dimulai dengan semua pihak yang bertikai memberitahukan kisah mereka. Agar peran yang dimainkan oleh seorang mediator itu dapat membantu para pihak yang bersengketa dapat mencapai penyelesaian, maka mediator itu harus menggunakan serangkaian taktik (kiat) dalam sebuah forum mediasi.

Sebagai buki bahwa Kantor Pertanahan Deli Serdang mengambil peran melaksanakan Mediasi untuk menyelesaikan sengketa pertanahan yaitu sengketa antara Sugeng Surya Kusuma dan Agus Zulkifli. Permasalahan mula-mula diketahui karena kuasa hukum Sugeng Surya Kusuma melakukan permohonan blokir terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) dan menyampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Pemohon datang untuk menyampaikan permohonan blokir terhadap Sertipikat Hak Milik yang tersebut di bawah ini :

⁸⁹ Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Negoisasi, Mediasi, Konsultasi dan Arbitrase)* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama; 2001), hlm. 41-43. dalam Runtung Sitepu, *Keberhasilan dan Kegagalan Penyelesaian Sengketa Alternatif*, Disertasi Program Pascasarjana USU Medan 2002, hal 87

1. Sertipikat Hak Milik No. 6350 Desa Suka Maju Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang tertanggal 10 Juli 2018 atas nama Agus Zulkifli;
2. Sertipikat Hak Milik No. 4071 Desa Suka Maju Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang tertanggal 13 Oktober 2014 atas nama Agus Zulkifli;
3. Sertipikat Hak Milik No. 4069 Desa Suka Maju Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang tertanggal 23 Oktober 2014 atas nama Agus Zulkifli;
4. Sertipikat Hak Milik No. 4070 Desa Suka Maju Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang tertanggal 14 Oktober 2014 atas nama Agus Zulkifli.

Bahwa hal tersebut di mohonkan dengan alasan terhadap beberapa bidang tanah di atas objek tersebut masih adanya sengketa antara dengan Sdra. Agus Zulkifli selaku Pemilik Perumahan dan atau Direktur PT. Jaya Bangkit Bersama yang telah melakukan Pembangunan Unit Rumah Tipe 36 Sejumlah 13 Unit, sebagaimana hal-hal tersebut di bawah ini :

1. Bahwa Klien Kami adalah Mandor dan atau Pemborong Pelaksanaan Pekerjaan Penyelesaian Unit Rumah Tipe 36 Sejumlah 13 Unit yaitu Blok B2, Blok B4, Blok B6, Blok B8, Blok B10, Blo B12, Blok B14, Blok B16, Blok B18, Blok B20, Blok B22, Blok B24, dan Blok B26 Pada Perumahan Kabupaten Koi yang berlokasi di Jl. Sei Mencirim Simp. Sei Sengkol Desa Suka Maju, Kec. Sunggal dengan masa Pelaksanaan Kerja Selama 60 (enam puluh) hari Kalender berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) tertanggal 12 Januari 2017 yang dikeluarkan oleh Sdra. Agus Zulkifli Selaku Pemilik Perumahan dan atau Direktur PT. Jaya Bangkit Bersama;
2. Bahwa 13 Unit Rumah Tipe 36 tersebut sepengetahuan Klien Kami berada di atas antara beberapa bidang tanah yang tersebut di bawah ini :

- a. Bidang tanah A seluas ± 3.070 M² (tiga ribu tujuh puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 6350 Desa Suka Maju, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang tertanggal 10 Juli 2018 atas nama Agus Zulkifli;
 - b. Bidang tanah B seluas ± 2.393 M² (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 4071 Desa Suka Maju Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang tertanggal 13 Oktober 2014 atas nama Agus Zulkifli;
 - c. Bidang tanah C seluas ± 2.033 M² (dua ribu tiga puluh tiga meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 4069 Desa Suka Maju Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang tertanggal 23 Oktober 2014 atas nama Agus Zulkifli;
 - d. Bidang tanah D seluas ± 2.970 M² (dua ribu sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 4070 Desa Suka Maju Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang tertanggal 14 Oktober 2014 atas nama Agus Zulkifli.
3. Bahwa adapun harga borongan terhadap masing-masing unit rumah Tipe 36 tersebut di atas berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) tertanggal 12 Januari 2017 adalah Rp. 1.450.000/ M² x Tipe 36 = Rp. 52.200.000 (lima dua puluh juta dua ratus ribu rupiah per unitnya, sehingga total harga borongan untuk 13 (tiga belas) unit rumah Tipe 36 adalah = Rp. 678.600.000 (enam ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah), dengan sistem pembayaran Site Instruction Perbankan antara lain :

- a. Termin I : Saat Pekerjaan Pemasangan Bata tinggi mencapai \pm 1 meter dibayarkan Uang Muka Kerja Senilai Rp. 3.200.000 (tiga juta dua ratus ribu rupiah) untuk tiap unit rumah yang dibangun;
 - b. Termin II : Saat Pekerjaan Pembangunan Rumah telah selesai 100 % atau rumah siap Melalui Berita Acara Serah Terima I kepada Developer dibayarkan senilai Rp. 49.000.000 (empat puluh sembilan juta rupiah) untuk tiap unit rumah yang selesai.
4. Bahwa senyatanya Klien Kami telah melaksanakan Pekerjaan Pembangunan 13 (tiga belas) unit rumah Tipe 36 milik PT. Jaya Bangkit Bersama atau Sdra. Agus Zulkifli dengan masa Pelaksanaan Pembangunan selama 60 (enam puluh) hari Kerja serta telah melakukan Penyerahan melalui Berita Acara Serah Terima kepada PT. Jaya Bangkit Bersama atau Sdra. Agus Zulkifli;
 5. Bahwa Sdra. Agus Zulkifli selaku Pemilik Perumahan dan atau Direktur PT. Jaya Bangkit Bersama hingga saat ini belum melaksanakan kewajibannya untuk melakukan Sisa Pembayaran Pembangunan 13 (tiga belas) unit rumah Tipe 36 milik PT. Jaya Bangkit Bersama atau Sdra. Agus Zulkifli kepada Klien Kami selaku Mandor dan atau Pendorong Pelaksanaan Pekerjaan Penyelesaian Unit Rumah Tipe 36 Sejumlah 13 (tiga belas) unit;
 6. Bahwa adapun sisa pembayaran yang belum dilakukan oleh Sdra. Agus Zulkifli selaku Pemilik Perumahan dan atau Direktur PT. Jaya Bangkit Bersama kepada Klien Kami adalah sebesar Rp. 404.000.000 (empat ratus empat juta rupiah);
 7. Bahwa Klien Kami telah berusaha kali untuk meminta kepada Sdra. Agus Zulkifli selaku Pemilik Perumahan dan atau Direktur PT. Jaya Bangkit

- Bersama untuk melaksanakan kewajibannya melakukan sisa pembayaran sebesar Rp. 404.000.000 (empat ratus empat juta rupiah) terhadap Klien Kami, namun Sdra. Agus Zulkifli selaku Pemilik Perumahan dan atau Direktur PT. Jaya Bangkit Bersama tidak menunjukkan itikad baiknya kepada Klien Kami untuk melunasi sisa Pembayaran Pembangunan 13 (tiga belas) unit rumah Tipe 36 milik PT. Jaya Bangkit Bersama atau Sdra. Agus Zulkifli;
8. Bahwa sepengetahuan Klien Kami saat ini terhadap 13 (tiga belas) unit rumah Tipe 36 tersebut di atas sekarang telah di alihkan kepemilikannya oleh PT. Jaya Bangkit Bersama atau Sdra. Agus Zulkifli kepada Pihak Lain (Penghuni Rumah) dengan bantuan biaya KPR (Kredit Perumahan Rakyat) yang telah dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Juanda Deli Serdang;
 9. Bahwa tindakan Sdra. Agus Zulkifli selaku Pemilik Perumahan dan atau Direktur PT. Jaya Bangkit Bersama yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan sisa Pembayaran Pembangunan 13 (tiga belas) unit rumah Tipe 36 sebesar Rp. 404.000.000 (empat ratus empat juta rupiah) kepada Klien Kami telah mengakibatkan kerugian terhadap diri Klien Kami baik secara Materiil dan Moril;
 10. Bahwa saat ini terhadap 13 (tiga belas) unit rumah Tipe 36 tersebut di atas sekarang telah di alihkan Kepemilikannya oleh Sdra. Agus Zulkifli selaku Pemilik dan atau Direktur PT. Jaya Bangkit Bersama kepada Pihak Lain (Penghuni Rumah) dengan bantuan Pembiayaan KPR (Kredit Perumahan Rakyat) yang telah dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Juanda Deli Serdang;

11. Bahwa untuk menghindari tuntutan hukum dari kami, maka seyogianya Bapak melakukan Pemblokiran terhadap Sertipikat-Sertipikat dimaksud dan tidak melakukan tindakan hukum lainnya terhadap Sertipikat-Sertipikat tanah dimaksud.

Setelah Permohonan ini disampaikan, Sdr. Agus Zulkifli selaku pemilik perumahan dan atau Direktur PT. Jaya Bangkit Bersama hingga saat blokir diajukan oleh Sdr. Sugeng Surya Kesuma belum melaksanakan kewajibannya untuk melakukan sisa pembayaran pembangunan tiga belas unit rumah tipe 36 milik PT. Jaya Bangkit Bersama kepada Sdr. Sugeng Surya Kesuma selaku Mandor atau Pemborong pelaksanaan pekerjaan penyelesaian unit rumah berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) tanggal 12 Januari 2019 antara Sugeng Surya Kesuma dengan Agus Zulkifli yang telah disepakati.

Permohonan Blokir tersebut diterima dan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Sugeng Surya Kesuma dengan Agus Zulkifli secara sukarela menyelesaikan sengketa mereka melalui jalur mediasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Mediasi berhasil dilaksanakan dengan kesepakatan perdamaian yang ditandatangani di hadapan mediator.

Berdasarkan hasil kesepakatan perdamaian tersebut, Sdr. Suhardi S.H dari Law Firm Astralindo selaku kuasa dari Sugeng Surya Kesuma berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 25 Maret 2019 memohonkan penghapusan pencabutan blokir melalui surat Nomor : 01/LF.Astralindo/XI/2019 tanggal 1 Nopember 2019 perihal Pemohonan Pencabutan Blokir atas Sertipikat Hak Milik No : 6350, No : 4071, No : 4069, No. 4070.

Adapun pokok-pokok diskusi/ tanggapan yang dilakukan oleh jajaran Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang pada proses mediasi yang dilakukan pada pokoknya:

1. Irwan Muslim , S.T Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Bahwa pemohon blokir memohonkan pencabutan blokir atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 4069, No. 4070, No. 4071, No, 6350/ Desa Suka Maju masing-masing terdaftar atas nama Agus Zulkifli, Harry Dian Nugraha, Harry Dian Nugraha, dan Harry Dian Nugraha, masing-masing seluas 2.033 M², 2.970 M², 2.393 M², 3.070 M², terletak di Desa Suka Maju, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang dapat dilaksanakan penghapusan blokirnya karena telah ada perdamaian antar dua pihak.

2. Sujono, S.H., M.H Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita Blokir atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 4069, No. 4070, No. 4071, No, 6350/ Desa Suka Maju masing-masing terdaftar atas nama Agus Zulkifli, Harry Dian Nugraha, Harry Dian Nugraha, dan Harry Dian Nugraha, masing-masing seluas 2.033 M², 2.970 M², 2.393 M², 3.070 M², terletak di Desa Suka Maju, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang tidak dapat dilakukan perpanjangan blokir, karena pemohon blokir tidak ada menyampaikan salinan gugatan dan permohonan penghapusan catatan blokir tersebut dimohonkan sendiri oleh si pemblokir.

3. Marangkup Simanullang, S.H Kepala Seksi Penataan Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Bahwa menurut saya blokir atas sertipikat tersebut dapat dilaksanakan penghapusannya sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

4. Freddy Lumbangaol, S.H Kepala Sub. Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT.

Bahwa batas waktu blokir sesuai dengan yang ditentukan dalam Undang-undang telah berakhir, maka dapat dilaksanakan penghapusan blokirnya.

5. Ferdiana Irwanti, S.H., M.Kn, Kepala Sub. Seksi Pendaftaran Hak Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Bahwa menurut saya blokir atas sertipikat tersebut dapat dilaksanakan penghapusannya sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

6. Puteri Rayhan Natasha Siregar, S.H, Kepala Sub. Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Bahwa blokir atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 4069, No. 4070, No. 4071, No, 6350/ Desa Suka Maju masing-masing terdaftar atas nama Agus Zulkifli, Harry Dian Nugraha, Harry Dian Nugraha, dan Harry Dian Nugraha, masing-masing seluas 2.033 M², 2.970 M², 2.393 M², 3.070 M², terletak di Desa Suka Maju, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang dapat dilakukan penghapusan catatan blokirnya karena antara Sugeng Surya Kesuma dengan Agus Zulkifli telah sepakat untuk melakukan perdamaian dan menyatakan tidak ada lagi permasalahan apapun antara kedua belah pihak dan membebaskan Bank BTN Syariah Medan dari segala tuntutan apapun atas permasalahan yang mungkin akan terjadi dikemudian hari berdasarkan surat Kesepakatan dan Pernyataan tanggal 21 Nopember 2019 yang ditandatangani serta bermaterai cukup.

Adapun kesimpulan dan hasil paparan tersebut yaitu:

1. Bahwa blokir atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 4069, No. 4070, No. 4071, No, 6350/ Desa Suka Maju masing-masing terdaftar atas nama Agus Zulkifli, Harry Dian Nugraha, Harry Dian Nugraha, dan Harry Dian Nugraha, masing-masing seluas 2.033 M², 2.970 M², 2.393 M², 3.070 M², terletak di Desa Suka Maju, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang dapat dilakukan penghapusan catatan blokirnya antara Sugeng Surya Kesuma dengan Agus Zulkifli telah sepakat untuk melakukan perdamaian dan menyatakan tidak ada lagi permasalahan apapun antara kedua belah pihak dan membebaskan Bank BTN Syariah Medan dari segala tuntutan apapun atas permasalahan yang mungkin akan terjadi dikemudian hari berdasarkan surat Kesepakatan dan Pernyataan tanggal 21 Nopember 2019;
2. Bahwa penghapusan catatan blokir tersebut telah sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Berdasarkan hasil mediasi tersebut maka antara Sugeng Surya Kesuma dengan Agus Zulkifli telah sepakat untuk melakukan perdamaian dan menyatakan tidak ada lagi permasalahan apapun antara kedua belah pihak dan membebaskan Bank BTN Syariah Deli Serdang dari segala tuntutan apapun atas permasalahan

yang mungkin akan terjadi dikemudian hari berdasarkan surat Kesepakatan dan Pernyataan tanggal 21 Nopember 2019 yang ditandatangani serta bermaterai cukup.

Dari data di atas sengketa yang diadukan langsung kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Dalam perkara ini kedua belah pihak mencapai kesepakatan damai yang dilatar belakangi kesadaran para pihak melalui kuasa hukumnya untuk lebih memilih cara penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi dan enggan melanjutkan perkara ke pengadilan yang akan menghabiskan banyak waktu, tenaga, pikiran serta biaya.

Dari pengaduan-pengaduan atau laporan-laporan tersebut di atas sesungguhnya ada juga beberapa pelaksanaan mediasi yang tidak berhasil. Beberapa pelaksanaan mediasi tidak mencapai kesepakatan dikarenakan keegoisan salah satu pihak untuk memenangkan perkara yang sesuai dengan keinginannya. Selain itu ketidakberdayaan kantor pertanahan juga menjadi faktor ketidakberhasilan pelaksanaan mediasi dikarenakan rumitnya permasalahan.

Kantor Pertanahan dapat berperan untuk mengambil kesempatan sebagai lembaga penengah atau mediator sehingga dengan perannya tersebut permasalahan atau persengketaan dapat diselesaikan. Namun demikian, tampaknya usaha-usaha ini belum diwujudkan secara optimal oleh Kantor Pertanahan, karena setelah diadakan pengecekan atau pemeriksaan oleh Kantor Pertanahan, baik pemeriksaan di lapangan maupun administrasi (pemeriksaan berkas-berkas), pada akhirnya Kantor Pertanahan selalu menyarankan untuk diselesaikan melalui proses pengadilan. Saran Kantor Pertanahan dapat dipahami karena menempatkan posisi sebagai mediator juga

tidak mudah, karena disamping eksistensi sebagai mediator itu harus dapat diterima oleh kedua belah pihak yang bersengketa, mediator harus dituntut mempunyai kemampuan-kemampuan professional sebagai mediator dan hal ini memerlukan pengetahuan tentang teknik-teknik mediasi yang perlu dipelajari dan dibekalkan kepada pejabat-pejabat di Kantor Pertanahan yang bertugas di bidang penyelesaian sengketa pertanahan.

Bahwa dalam pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang didasarkan kepada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.34 Tahun 2007 Juknis No.05/JUKNIS/D.V/2007, tipe mediator Badan Pertanahan Nasional adalah *autoritative* mediator sehingga sulit menghindarkan sikap apriori⁹⁰ pihak-pihak yang bersengketa yang dapat menghambat proses mediasi, termasuk cenderung tidak terbukanya para pihak, sulit mencairkan suasana diantara para pihak, yang berakibat sulitnya menarik garis merah permasalahan sengketa yang ada.

Bahwa mediasi akan lebih efektif apabila mediator *autoritative* BPN dapat didampingi oleh mediator independen ataupun mediator jaring sosial untuk lebih menjaga kepercayaan pihak-pihak dalam mengemukakan pendapat maupun opsi dalam penyelesaiannya. Sehingga kwantitas sengketa yang dapat diselesaikan melalui mediasi dapat ditingkatkan yang pada akhirnya dapat meminimalisir jumlah sengketa pertanahan yang ada.

Bahwa akan tetapi dari data tersebut diatas dapat kita lihat upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi telah diterapkan dengan

⁹⁰ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, apriori bisa diartikan sebagai berpraanggapan sebelum mengetahui (melihat, menyelidiki, dan sebagainya) keadaan yang sebenarnya. (<https://any.web.id/arti-dan-contoh-sikap-apriori.info>)

sangat signifikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Meskipun berhasil di terapkan akan tetapi setidaknya-tidaknya evaluasi mekanisme mediasi harus dilaksanakan untuk mencapai hasil mediasi yang maksimal baik dari segi kuantitas maupun kualitasnya untuk kedepannya.⁹¹

C. Efektivitas Alternatif Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Pada Sub Bab ini yang akan dibahas adalah Efektivitas Mediasi Pada Kantor Pertanahan Deli Serdang. Kata efektif berasal dari bahasa Inggris yaitu *effective* yang berarti berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektivitas sebagai ketepatan penggunaan, hasil guna atau menunjang tujuan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, efektif adalah sesuatu yang ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya) sejak dimulai berlakunya suatu Undang-Undang atau peraturan.⁹²

Sedangkan efektivitas itu sendiri adalah keadaan dimana dia diperankan untuk memantau. Jika dilihat dari sudut hukum, yang dimaksud dengan “dia” disini adalah pihak yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan Deli Serdang. Kata efektivitas sendiri berasal dari kata efektif, yang berarti terjadi efek atau akibat yang dikehendaki dalam suatu perbuatan.⁹³ Setiap pekerjaan yang efisien berarti efektif karena dilihat dari segi hasil tujuan yang hendak dicapai atau dikehendaki dari perbuatan itu.

⁹¹ Hasil Wawancara Dengan Bapak Sujono, SH, MH, Selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah Dan Pengendalian Tanah Pada Kantor Pertanahan Deli Serdang Pada Selasa 30 Maret 2020

⁹² Kamisa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm. 284.

⁹³ *Ibid*

Pada dasarnya efektivitas merupakan tingkat keberhasilan dalam pencapaian tujuan. Efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya.

Sebagaimana yang telah dikemukakan pada Bab maupun Sub Bab sebelumnya, permasalahan mengenai tanah pada saat ini cenderung tidak pernah surut bahkan terus meningkat, hal ini disebabkan keadaan tanah yang terbatas sedangkan jumlah penduduk yang semakin bertambah, harga tanah yang meningkat dengan cepat dan kondisi masyarakat yang semakin sadar akan kepentingan haknya. Berkaitan dengan haknya tersebut, tentu tidak terlepas dengan semakin banyaknya kasus-kasus pertanahan. Beberapa sengketa yang berkaitan dengan masalah pertanahan yang terjadi di Sumatera Utara, khususnya Deli Serdang.

Penyelesaian sengketa pertanahan diselesaikan melalui jalur mediasi yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi ini sudah terlaksana mulai dari tahun 2015 sampai saat ini. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berperan sebagai mediator, yang ditangani oleh Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara.⁹⁴

Pada prinsipnya setiap proses mediasi itu harus didasari keinginan para pihak terlebih dahulu baik pihak pengadu ataupun teradu. Peran mediator menangkap keinginan para pihak. Katakanlah mereka ingin berdamai tapi mereka tidak tahu mauberdamainya itu seperti apa. Maka mediator berperan dalam menggali bagaimana keinginan dari penadu dan teradu kemudian

⁹⁴ Hasil Wawancara Dengan Bapak Sujono, SH, MH, Selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah Dan Pengendalian Tanah Pada Kantor Pertanahan Deli Serdang Pada Selasa 30 Maret 2020

menawarkan. Jadi yang menjaditolak ukur efektif, kalau misalkan mediasi itu berhasil berarti mediasi efektif pada akhirnya.

Akan tetapi persoalan efektif atau tidaknya tetap dikembalikan pada niat para pihak itu sendiri. Kalau memang mereka berkeinginan untuk berdamai maka tentukan diungkapkan karena ada orang yang dari awal sudah tidak mau berdamai. Walaupun mediator berusaha membujuk pada saat mediasi pasti tidak akan berhasil. Jadi intinya proses mediasi tidak akan berhasil kalau tidak ada keinginan dari parapihak untuk membangun khasanah untuk berdamai.⁹⁵

Menurut Kenneth Kressel seperti dikutip oleh Morton Deuthsch setidaknya ada enam faktor yang menjadikan kecilnya peluang mediasi menjadi efektif menghasilkan kesepakatan, antara lain:⁹⁶

1. Konflik tingkat tinggi

Dalam studi empiris, tingkat konflik yang tinggi adalah faktor yang paling konsistenterkait dengan kesulitan mediator dalam membantu para pihak mencapai kesepakatan. Ukuran intensitas konflik yang berkorelasi negatif dengan penyelesaian meliputi keparahan konflik sebelumnya antara para pihak; tidak masuk akal, marah, atau tidak mungkin diajak berunding; dan adanya perbedaan ideologi atau budaya yang kuat.

⁹⁵ Hasil Wawancara Dengan Bapak Sujono, SH, MH, Selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah Dan Pengendalian Tanah Pada Kantor Pertanahan Deli Serdang Pada Selasa 30 Maret 2020

⁹⁶ Morton Deutsch, et al. *"The Handbook of Conflict Resolution; theory and practice"*, Penerjemah: Imam Baehaqie, *Handbook Resolusi Konflik*, (Bandung: Nusa Media, 2016), Cet. Ke-1, hlm. 824-825

2. Motivasi rendah untuk mencapai persetujuan

Para pihak mempunyai motivasi rendah untuk menyelesaikan konflik telah ditemukan secara negatif terkait dengan probabilitas penyelesaian. Contoh: mediasi cenderung gagal jika salah satu pihak maupun kedua pihak mempunyai tingkat ketertarikan pada aspek ekonomis karena nilai tanah yang tinggi, hal ini sulit meneukan titik temu.

3. Komitmen rendah pada mediasi

Peluang untuk kesepakatan akan berkurang jika hanya salah satu pihak yang meminta layanan mediasi. Tingkat penyelesaian juga lebih rendah jika negosiator utama tidak antusias tentang mediasi atau tidak percaya mediator.

4. Kurangnya sumber daya

Mediasi sangat tidak mungkin untuk berhasil dalam kondisi kelangkaan sumber daya. Kelangkaan sumber daya membatasi tingkat solusi yang dapat diterima bersama yang dapat ditemukan dan dapat mengurangi motivasi kedua pihak dan mediator untuk mencari solusi.

5. Sengketa yang melibatkan prinsip dasar

Pertikaian yang melibatkan masalah-masalah prinsip sangat sulit untuk diselesaikan. Umumnya karena memiliki ego yang sangat tinggi.

6. Tidak seimbangya kekuatan para pihak

Ketika sengketa dimana satu pihak jauh lebih kuat dari pihak lain (lebih artikulatif, lebih percaya diri) adalah yang paling sulit untuk ditengahi.

Dalam mengevaluasi mediasi, khususnya evaluasi terhadap efektif-tidaknya intervensi mediator yang dilakukan pada saat mediasi, beberapa kriteria berikut dapat digunakan:⁹⁷

- a) Fairness, yaitu menyangkut perhatian mediator terhadap kesetaraan, pengendalian pihak-pihak yang bertikai, dan perlindungan terhadap hak-hak individu.
- b) Kepuasan pihak-pihak yang bertikai, yaitu apakah intervensi mediator membantu memenuhi tujuan pihak-pihak yang bertikai, memperkecil kerusakan, meningkatkan peran serta, dan mendorong komitmen.
- c) Efektivitas umum, seperti kualitas intervensi, permanen tidaknya intervensi, dapat tidaknya diterapkan.
- d) Efisiensi dalam waktu, biaya, dan kegiatan.
- e) Apakah kesepakatan tercapai atau tidak.

Beberapa kondisi di balik keberhasilan mediasi adalah:

- a) Serupa negosiasi, mediasi lebih efektif untuk konflik yang moderat daripada konflik yang gawat.
- b) Mediasi lebih efektif bila para pihak yang bertikai memiliki motivasi yang tinggi mencapai kesepakatan, misalnya ketika mereka sedang berada dalam jalan buntu yang amat merugikan mereka sehingga mereka tidak tahan mengalami status quo tersebut lebih lama lagi (disebut dengan *hurting stalemate*).

⁹⁷<http://nevacid.blogspot.com/2011/03/m-ediasi-adalah-negosiasi>, diakses pada tanggal 25 April 2020 pukul 18.01 WIB

- c) Mediasi lebih efektif bila pihak-pihak yang bertikai bersungguh-sungguh menerima mediasi, bila tidak ada kekurangan atau kelangkaan sumberdaya yang parah, bila isu yang ditengahi tersebut tidak menyangkut prinsip-prinsip umum, dan bila pihak-pihak yang bertikai relatif setara dalam kekuasaan.
- d) Mediasi lebih efektif bila ada ancaman arbitrase sebagai langkah selanjutnya setelah mediasi gagal.

Ada beberapa jenis tindakan mediator yang terbukti efektif terlepas dari situasi pertikaianya. Contohnya adalah:

- a) Mediator yang dapat mengontrol komunikasi di antara pihak-pihak yang bertikai dapat membantu mereka memahami posisi satu sama lain sehingga membantu pencapaian kesepakatan.
- b) Mediator yang dapat mengontrol agenda mediasi akan meningkatkan keberhasilan mediasi, misalnya mempercepat pencapaian kesepakatan, membantu meyakinkan pihak-pihak yang bertikai bahwa kesepakatan dapat dicapai.
- c) Mediasi bergaya bersahabat juga efektif terlepas dari tekanan waktu yang dihadapi para perunding.
- d) Mediator dapat mengatasi masalah “devaluasi reaktif” dengan mendaku suatu proposal sebagai proposalnya, bila proposal itu dapat diterima suatu pihak tetapi akan ditolak bila diajukan oleh pihak lain.
- e) Membuat konsesi terhadap mediator tidak tampak sebagai pertanda kelemahan seorang perunding dan dapat menjadi salah satu cara menyelamatkan muka.

- f) Mediator dapat mengurangi optimisme seorang perunding tentang kemungkinan pihak lawan akan membuat konsesi besar, sehingga mempermudah si perunding membuat konsesi.
- g) Para mediator menganggap bahwa semakin aktif dan semakin banyak mereka menggunakan taktik-taktik mediasi, semakin efektif pula usaha mereka sebagai mediator.

Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi dapat dikatakan berhasil jika para pihak mempunyai posisi tawar menawar yang setara dan mereka masih menghargai hubungan baik antara mereka di masa depan.⁹⁸ Penyelesaian sengketa pertanahan yang terlaksana di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ini dapat dikatakan bahwa kinerjanya cukup optimal. Hal ini dapat dilihat dari tingkat keberhasilan mediasi yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Dari data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang adapun jumlah kasus yang masuk dan yang berhasil diselesaikan di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yaitu :

Tabel 2: Jumlah Kasus yang masuk dan yang berhasil diselesaikan di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

NO	TAHUN	JUMLAH KASUS YANG MASUK	JUMLAH KASUS YANG BERHASIL MELALUI MEDIASI
1	2017	4	3
2	2018	5	3
3	2019	3	2
4	2020	-	-

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tahun 2017-2020

⁹⁸ Hasil Wawancara Dengan Bapak Sujono, SH, MH, Selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah Dan Pengendalian Tanah Pada Kantor Pertanahan Deli Serdang Pada Selasa 30 Maret 2020

Dari data diatas, dapat dilihat bahwa jumlah kasus yang masuk ke bagian Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara jumlah kasus yang terselesaikan melalui jalur mediasi hanya cuku berhasil yang dapat terselesaikan.

Dari beberapa sengketa yang berhasil diselesaikan di Kantor Pertanahan KabupatenDeli Serdang melalui jalur mediasi dapat ditarik adanya faktor yang dapat mendorong tingkat keberhasilan dari mediasi ini. Faktor yang dapat mendorong tingkat keberhasilan dari mediasi ini yaitu, adanya itikad baik dari para pihak untuk menyelesaikan sengketanya melalui jalur mediasi.

Para pihak harus mempunyai itikad baik dengan keinginan untuk menyelesaikan persoalan tanpa niat permusuhan secara lama dan mendalam. Selanjutnya, kemampuan mediator dalam membantu para pihak menyelesaikan sengketanya juga sebagai faktor pendukung mendorongnya keberhasilan mediasi. Kemampuan mediator, tidak saja berupa pemahaman dan penguasaan terhadap konsep dan teknik mediasi, tetapi juga mengenai substansi masalah yang menjadi objek sengketa. Mediator yang bersifat netral dan tidak memihak kepada salah satu pihak juga mendorong tingkat keberhasilan dari mediasi.

Mediator yang bersifat netral dan tidak memihak dapat memberikan saran atau anjuran yang bijak, tidak memihak kepada salah satu pihak. Misalnya pada saat posisi tawar menawar mediator dapat menawarkan posisi tawar menawar yang setara sehingga parapihak sepakat untuk menyelesaikan sengketanya melalui jalur mediasi tersebut.

Hal – hal tersebutlah yang dapat menjadi faktor pendorong tingkat keberhasilan mediasi ini. Mediasi dapat dikatakan berhasil jika dilihat dari adanya kesepakatan antara para pihak untuk melakukan perdamaian.

Namun, di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ini dapat dikatakan jarang sekali dijumpai penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi. Hal tersebut disebabkan oleh masyarakat tidak memiliki itikad baik, daningin menang, sehingga banyak masyarakat di Kabupaten Deli Serdang memilih menyelesaikan sengketanya melalui jalur litigasi.

Tingkat keberhasilan mediasi yang sangat tinggi ini tentunya memiliki hambatan – hambatan. Hal ini menjadi tantangan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk menghadapinya. Adapun kendala dan upaya tersebut akan dibahas pada Bab Selanjutnya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengaturan hukum yang mengatur tentang alternatif penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui mediasi dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penyelesaian sengketa tanah dimungkinkan untuk dilakukan melalui mediasi, yang merupakan inisiatif dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa di bidang pertanahan. Selain itu pelaksanaan mediasi berpedoman pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 34 Tahun 2007 Juknis No. 05/Juknis/D.V/2007. Hal ini penting sebagai landasan Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan. Output keberhasilan Mediasi adalah Akta/ Perjanjian perdamaian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Maka oleh karena itu, prinsip pilihan penyelesaian sengketa melalui mediasi tunduk pada kesepakatan para pihak yang bersengketa. Hal ini dapat dilihat dari sifat kekuatan mengikat dari kesepakatan hasil mediasi didasarkan pada kekuatan kesepakatan bersama berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta. Dengan demikian

prinsip pilihan mediasi tunduk pada kehendak atau pilihan bebas para pihak yang bersengketa. Mediasi tidak bisa dilaksanakan apabila salah satu pihak tidak menginginkannya.

2. Sebagai mediator, Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang 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 dan mengatur pengungkapan emosi. Dalam rangka membangun kepercayaan publik salah satu yang dilakukan oleh BPN adalah melakukan percepatan penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan. Efektivitas Mediasi yang dilakukan oleh kantor pertanahan dapat dikatakan cukup berhasil, hal ini dipengaruhi bagaimana kesadaran semua para pihak untuk memahami arti penting dan tujuan mediasi dilakukan yaitu terselesaikannya sengketa dengan hasil *win-win solution* bagi para pihak yang bersengketa.
3. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dalam menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi, adakalanya mengalami berbagai kendala/hambatan. Berbagai hambatan yang merintang pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yaitu ketidakhadiran para pihak yang bersengketa, tidak ada iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa, perbedaan kemampuan dan pendidikan diantara para pihak, aturan yang dianggap memperlambat proses penyelesaian sengketa, karena ranah Kantor Pertanahan sebagai mediator tidak bisa sebagai pemutus/

pengadil. Berbagai kendala/hamabatan tersebut kadang membuat pelaksanaan mediasi mengalami kegagalan, namun kadang juga hanya menjadi pengulur waktu dari proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, dengan kata lain mampu diatasi walaupun memerlukan waktu yang lebih lama. Dalam mengatasi kendala dalam upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang mengupayakan hal-hal sebagai berikut, yaitu dengan mengupayakan proses mediasi lebih dari satu kali, menegaskan akan iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa dalam bermusyawarah, mempersilahkan para pihak untuk menyertakan pendamping orang yang terpercaya untuk membantu memberikan argumentasi dan bukti-bukti, serta pada internal Kantor Pertanahan adalah dengan menunjuk mediator yang siap secara pengetahuan dan kemampuan untuk menjadi mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Setidaknya dari berbagai kendala yang ada tersebut, tidak mengurangi esensi dari mediasi sebagai upaya alternatif terbaik dalam menyelesaikan sengketa tanah yang ada di Kabupaten Deli Serdang. Karena dari berbagai kendala yang ada, sebenarnya tergantung kepada para pihak yang bersengketa apakah mereka mempunyai niat yang sungguh-sungguh atau tidak dalam menyelesaikan sengketa tanah yang mereka hadapi, entah itu dari salah satu pihak maupun kedua belah pihak. Berdasar dari salah satu kasus sengketa tanah yang dilakukan upaya penyelesaiannya melalui mediasi, jika kedua belah pihak saling kooperatif sebenarnya bisa cepat diselesaikan, walaupun salah satu pihak terbukti tindakannya keliru, namun bersedia mengakui atas dasar kesadaran diri.

B. Saran

Berdasarkan penelitian tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Berdasarkan ketentuan mediasi menurut Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan berpedoman pada Petunjuk Teknis: Nomor 5/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi tersebut, diharapkan para pihak dapat secara sukarela mentaati dan melaksanakan hasil mediasi yang dituangkan dalam Perjanjian Perdamaian serta Berita Acara. Kemudian perumusan *ius constituendum* mengenai mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa pertanahan harus segera dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional RI, baik dalam bentuk penyempurnaan peraturan menteri, surat edaran atau petunjuk teknis, karena setelah dikaji lebih lanjut alternatif penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi sangat potensial dalam menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan yang terjadi.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang agar lebih mensosialisasikan keberadaannya sebagai lembaga yang dapat menjadi pelayan masyarakat, yang mampu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah alternatif melalui cara mediasi kepada khalayak umum, terutama sosialisasi melalui media sosial. Dalam hal ini yang disosialisasikan dapat berupa banyaknya mediasi yang telah berhasil menyelesaikan permasalahan tanah, kemudian tentang jenis-jenis permasalahan yang berpotensi untuk diselesaikan melalui mediasi, dan materi lain yang berkenaan dengan upaya penyelesaian masalah-masalah

pertanahan. Dengan begitu, masyarakat lebih mengetahui alternatif penyelesaian tersebut, sehingga menjadi salah satu solusi bagi masyarakat dalam penyelesaian sengketa tanah, sekaligus untuk mengurangi penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi.

3. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang harus lebih meningkatkan kualitas sumber daya manusianya dalam hal ini kepada para pejabat yang menangani kasus melalui mediasi, agar mampu memberikan kinerja yang terbaik sebagai mediator terutama senantiasa siap dan sigap dalam menjalankan tugas, sehingga nantinya mampu mengatasi berbagai kendala yang mengiringi upayanya dalam melakukan proses mediasi sengketa tanah, yang harus berhadapan dengan kasus-kasus dan atau pihak-pihak yang mempunyai karakteristik yang bermacam-macam. Dalam peningkatan kualitas sumber daya manusia ini dapat dilakukan pelatihan bagi pejabat terkait yang secara langsung berkaitan dengan upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, dengan memberikan materi tambahan dari para ahli ataupun dapat berbagi pengalaman dengan pejabat-pejabat lain yang berpengalaman, baik dari lingkungan kerja sendiri atau dari lingkungan kerja lain di atasnya seperti pejabat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA**A. Buku**

A Mukti Arto, *Mencari Keadilan, Kritik, Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata Di Indonesia*, (Jogjakarta: Pustaka Belajar, 2001)

Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2006)

Achmad Ali., *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan(Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. (Jakarta: PenerbitKencana, 2009).

B.N. Marbun, *Kamus Hukum Indonesia*, (Jakarta: Sinar Harapan, 2006)

Bagir Manan, *Menegakkan Hukum Suatu Pencarian* (Jakarta: Asosiasi Advokat Indonesia, 2009)

Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Harvarindo, 2013)

Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Penerbit Balai Pustaka, 2003)

Desriza Ratman, *Medias iNon-Litigasi Terhadap Sengketa Medik dengan Konsep Win-Win Solition*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2012)

Gary Godpaster, *Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi dan penyelesaian sengketa melalui negosiasi*, (Jakarta: ELIPS Project)

Gatot Soemartono, *Arbitrase Dan Mediasi Di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2006)

Gunawan Widjaja, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001)

H.B. Sutopo, *Metodelogi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, (Surakarta: UNS Press, 2002)

Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Negoisasi, Mediasi, Konsultasi dan Arbitrase)* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama; 2001)

Kamisa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, 2002)

- M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2003)
- Maria S.W Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008)
- _____, *Tanah Dalam Perspektif Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008)
- Moch. Faisal Salam, *Penyelesaian Sengketa Bisnis Secara Nasional dan Internasional*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2007)
- Morton Deutsch, et al. “*The Handbook of Conflict Resolution; theory and practice*”, Penerjemah: Imam Baehaqie, *Handbook Resolusi Konflik*, (Bandung: Nusa Media, 2016)
- Musahadi, *Mediasi dan Resolusi Konflik di Indonesia*, (Semarang: Walisongo Mediation Center, 2007)
- Nia Kurniati, *Sengketa Pertanahan*, (Bandung: Reflika Aditama, 2016)
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, Edisi Ketiga, 2002)
- Rachmadi Usaman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, (Bandung: Citra Aditya, 2003)
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonseia, 1990)
- Satjipto Rahardjo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991)
- Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007).
- Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: PT. Telaga Ilmu Indonesia, 2009)
- Syahrial Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syari'ah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2009)
- Syahrizal Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009)
- Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, (Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2011)

Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002)

B. Karya Ilmiah

Agustina Sulistiani, “*Analisis Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pendaftaran Tana Melalui Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*”, Tesis, Program Studi Magister Hukum, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 2016

Bunga Desyana Pratini, “*Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta)*”, Tesis, Program Studi Magister Hukum, Universitas Islam Indoneisa, 2018

Herwandi, “*Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi Di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*”, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2010.

Jamil Anshari, *Mengungkap Permasalahan Pertanahan di Propinsi Sumatera Utara*, Makalah pada Kuliah Bedah Kasus Hukum pada Fakultas Hukum UNPAB Medan, 27Juni 2003

Nia Kurniati, “*Mediasi-Abitase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah*”, Jurnal Hukum, Volume 18 No. 3, Fakultas Hukum, Universitas Padjajaran, 2016,

Runtung Sitepu,” *Keberhasilan dan Kegagalan Penyelesaian Sengketa Alternatif*”, Desertasi, Program Pascasarjana USU Medan, 2002.

Tommy Is Yudistiro, “*Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Bandar Lampung*”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, 2019

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Peraturan Pemerintah Nomor24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional
Undang-Undang Nomor5 Tahun1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi di Pengadilan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2007, Petunjuk Teknis Tentang Pelaksanaan Mediasi, Juknis No.05/ JUKNIS/ D.V/ 2007

D. Internet

Anonim Website Internet: <http://nevacid.blogspot.com/2011/03/m-ediasi-adalah-negosiasi>,

Anonim Website Internet: <http://tesisdisertasi.blogspot.com/2010/10/teori-efektivitas.html>,

Iffa Rohmah. *Penegakkan Hukum.*, Website Internet: <http://pustakakaryaifa.blogspot.com>.

Kementerian Keuangan Republik Indonseia, Website: <https://bppk.kemenkeu.go.id/content/berita/pusdiklat-pajak-kedudukan-aturan-kebijakan-surat-edaran-instruksi-petunjuk-teknis-dalam-hukum-positif-di-indonesia--2019-11-05-64fb4d82/>

Law Metha Word Press, *Metode Penelitian Hukum Normatif*, Website Internet: <Lhttps://www.lawmetha.wordpress.com/2011/05/19/metodepenelitian-hukumnormatif.html?m=1>

Wikipedia, *Sertifikat Hak Milik*, Website Internet: https://id.wikipedia.org/wiki/Sertifikat_hak_milik