

**EFEKTIVITAS BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI
MEDIATOR DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI KOTA
BANDA ACEH**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Universitas Muhammadiyah Aceh**



Oleh :

NAMA	: DIVA ALKINZI
NPM	: 2101110131
PROGRAM STUDI	: ILMU HUKUM
BAGIAN	: HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH
2023**

Telah Disetujui

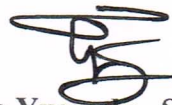
**Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh**

Judul Skripsi

**EFEKTIVITAS BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI
MEDIATOR DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
DI KOTA BANDA ACEH**

Banda Aceh, 06 Januari 2024

Pembimbing,



Trio Yusandy, .S.H.,M,Kn

**EFEKTIVITAS BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI
MEDIATOR DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
DI KOTA BANDA ACEH**

Oleh

Nama Mahasiwa : Diva Alkinzi
No. Mahasiswa : 2101110131
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji,
Pada Tanggal 18 Januari 2024
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : **Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H**



(.....)

2. Sekretaris : **Dr. Mainita, S.H., M.H. Kes**



(.....)

3. Pembimbing/Penguji I : **Trio Yusandy, S.H., M, Kn**



(.....)

4. Penguji II : **Dr. Mainita, S.H., M.H. Kes**



(.....)

5. Penguji III : **H. Muhammad Heikal Daudy, S.H., M.H**



(.....)

Banda Aceh, 25 Januari 2024
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H



ABSTRAK

**DIVA ALKINZI : EFEKTIFITAS BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEBAGAI MEDIATOR DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA TANAH DI KOTA BANDA ACEH**
2023
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
(iv, 55) pp.,app.,bibl.

Trio Yusandi, S.H., M.Kn.

Ketentuan mengenai mediasi diatur Pasal 1 ayat (11) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan pada menyebutkan, "*Mediasi adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.*" Munculnya sengketa tanah berawal dari adanya pengaduan, klaim, maupun keberatan dari suatu pihak yang merasa dirugikan. Oleh karena itu perlu penelitian dan langkah lebih lanjut terhadap mekanisme aturan serta implementasi dilapangan.

Tujuan penelitian ini untuk menjelaskan efektivitas Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di kota Banda Aceh, menjelaskan faktor penghambat BPN sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah di Kota Banda Aceh, serta untuk menjelaskan upaya Badan Pertanahan Nasional terhadap pemenuhan fungsi sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Banda Aceh.

Dalam penelitian ini menggunakan metode *yuridis empiris* yang dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian untuk mengetahui penerapan peraturan perundang-undangan, lalu dipadukan dengan hasil wawancara bersama responden dan informan yang dianggap dapat memberikan informasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi di BPN Kota Banda Aceh dapat dikatakan efektif sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan namun belum optimal dikarenakan rendahnya para pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan damai. Faktor penghambat BPN Kota Banda Aceh sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa yaitu Ketidakhadiran para pihak yang bersengketa, Tidak ada iktikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa. Upaya BPN terhadap pemenuhan fungsi sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah yaitu memanggil dengan patut dan sah untuk hadir dalam pelaksanaan mediasi, mengajak para pihak untuk bekerja sama menemukan jalan keluar dari persengketaan.

Disarankan, BPN sebagai Mediator perlu menjaga netralitas dalam tahapan mediasi. Disarankan, Perlu adanya penguatan di dalam bidang keahlian dan melakukan sosialisasi kepada masyarakat akan pentingnya proses mediasi. Disarankan, agar BPN melakukan Penambahan tenaga mediator karena diharapkan dengan banyaknya mediator pada Sub Seksi Penanganan masalah dan Pengendalian sangat membantu dalam mengimbangi banyaknya jumlah sengketa yang masuk.

KATA PENGANTAR



Dengan mengucapkan syukur Alhamduillah kehadiran Allah Swt, yang mana telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi dengan judul **“Efektifitas Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kota Banda Aceh”** dapat diselesaikan. Shalawat beriring salam disanjung ke pangkuan Nabi Besar Muhammad Saw karena berkat beliau lah yang telah membawa umat manusia dari alam jahiliyah ke alam yang berilmu pengetahuan.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Penyusunan skripsi ini tidak mungkin berhasil diselesaikan tanpa kesempatan, bantuan, bimbingan, arahan, serta dorongan semangat dari berbagai pihak. Untuk itu ucapan terimakasih serta penghargaan disampaikan kepada:

1. Yang terhormat: Bapak Trio Yusandy, S.H., M.Kn., Selaku Dosen Pembimbing Skripsi saya yang telah dengan sabar memberi dukungan dan arahan selama setahun belakangan ini, sehingga penulisan ini dapat di selesaikan.
2. Bapak Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

3. Para dosen dan seluruh tenaga kependidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah membekali ilmu pengetahuan dan bimbingan serta pelayanan akademik yang baik selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Ucapan terima kasih terkhusus dan yang paling teristimewa kepada Ayahanda dan Ibunda Tercinta, yang telah memberikan dorongan moril maupun materil yang tidak bisa terbalaskan dengan apapun hingga terselesaikannya skripsi ini.

Disadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, baik dari segi bahasa, maupun dari segi pembahasannya, maka dari itu diharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dan konstruktif untuk perbaikan dimasa yang akan datang. Akhirnya skripsi ini diharapkan bermanfaat bagi para pembaca dan dapat dilanjutkan untuk penulisan selanjutnya. Aamiin.

Banda Aceh, 23 Januari 2023

(Diva Alkinzi)

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian	8
C. Metode Penelitian	8
D. Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN UMUM MEDIASI DALAM SENGKETA TANAH	
A. Pengertian dan Faktor Sengketa Pertanahan.....	13
B. Pengertian dan Pembagian Mediasi	18
C. Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah.....	20
D. Tahapan dan Kekuatan Hukum Hasil Mediasi	22
BAB III EFEKTIFITAS BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI MEDIATOR DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH	
A. Efektifitas Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di kota Banda Aceh.....	26
B. Faktor penghambat Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah di Kota Banda Aceh.....	37
C. Upaya Badan Pertanahan Nasional terhadap pemenuhan fungsi sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Banda Aceh.....	43
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	46
B. Saran	47
DAFTAR PUSTAKA.....	48
LAMPIRAN.....	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Negara Indonesia merupakan salah satu negara agraris yang dianugerahkan Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia. Sebagai negara agraris, maka tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan rakyat Indonesia karena tanah merupakan kebutuhan dasar dan sumber kehidupan, hal ini disebabkan karena selama manusia hidup sampai meninggal dunia manusia senantiasa membutuhkan tanah.¹

Tanah adalah benda yang sangat penting dalam kehidupan manusia, dapat dikatakan bahwa hubungan manusia dengan tanah sifatnya abadi. Hubungan yang bersifat abadi atau kekal tersebut dapat dibuktikan dengan melihat kenyataan bahwa dari manusia lahir hingga manusia meninggal selalu membutuhkan tanah.

Arti penting tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi, secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan: *“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”*.

Di Indonesia tanah pada dasarnya dikuasai oleh Negara. Negara akan menawarkan tanah kepada individu atau substansi yang sah dengan hak sesuai

¹ Irma Rasmawati, dan Pieter Radjawane, *“Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan”*, Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 2 No. 1, Maret 2022, hal. 47.

kebutuhan mereka. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi: “atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa bumi,air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi dilindungi oleh Negara.”²

Pemenuhan kebutuhan akan tanah bagi manusia menyebabkan setiap orang berusaha untuk memiliki tanah. Akibat yang ditimbulkan oleh hal ini salah satunya adalah terjadi persengketaan tanah. Masyarakat akan mempertahankan hak atas tanah yang telah mereka perjuangkan demi memenuhi kebutuhan hidup mereka.³

Isu-isu yang diidentikkan dengan pertanyaan di dalam sengketa tanah bisa dikatakan tidak pernah habis, bahkan cenderung meningkat. Penyelesaian persengketaan pertanahan di Pengadilan dilakukan jika tidak tercapainya kesepakatan pada penyelesaian sengketa diluar Pengadilan. Penyelesaian pada Pengadilan ini terjadi jika satu pihak yang merasa dirugikan membuat pengajuan gugatan ke peradilan, maka perseteruan sengketa pertanahan ini diselesaikan di Pengadilan.

Munculnya sengketa tanah berawal dari adanya pengaduan, klaim, maupun keberatan dari suatu pihak yang merasa dirugikan (perorangan atau badan hukum) yang berisi kebenaran atas tuntutan hak atas tanah baik terhadap status serta kepemilikan tanah dengan tujuan dapat diselesaikan secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

² Mudjiono, Hukum Agraria, Liberty Yogyakarta, 1992, hal. 5

³ Badriyah Harun, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta 2013, hal 82.

Mengingat semakin banyak kasus konkurensi pertanahan Indonesia maka diperlukan pengaturan secara berfokus serta sistematis berasal forum Negara yang secara spesifik mempunyai kewenangan dalam penanganan kasus pertanahan buat meminimalisir terjadinya sengketa tanah.⁴

Persoalan di bidang pertanahan harus diselesaikan secara tuntas agar tujuan penyelesaian perkara pertanahan dapat terealisasi, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang berbunyi, *“Penyelesaian Kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.”*

Sedangkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan pada Pasal 1 ayat (11) menyebutkan, *“Mediasi adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.”*

Tujuan dari kasus pertanahan bermaksud untuk memberikan jaminan dan keadilan yang sah kepada penghuni sehubungan dengan penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Merujuk pada Pasal 1 angka

⁴ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas*, Mandar maju, Bandung, 1992, hal. 22.

10 undang-undang Nomor 30 Tahun 1999, alternatif penyelesaian sengketa ini terdiri dari penyelesaian diluar Pengadilan dengan menggunakan metode sebagai berikut:⁵

- 1) Konsiliasi ialah pencegah akan bertindak sebagai konsiliator dengan konvensi para pihak menggunakan menggunakan solusi yang dapat diterima.
- 2) Evaluasi ahli adalah pendapat para ahli buat suatu hal yang bersifat teknis serta sesuai menggunakan bidang keahliannya.
- 3) Mediasi artinya cara penyelesaian konkurensi melalui dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan tidak mempunyai kewenangan dalam mengambil keputusan, proses negosiasi buat memperoleh konvensi para pihak yang dibantu oleh perantara.
- 4) Negosiasi adalah suatu cara penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses Pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif.
- 5) Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak yang lain dengan para pihak konsultan, yang dimana pihak konsultan membantu memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.

Sumber hukum tanah di Indonesia dapat dibagi ke dalam dua sumber hukum, yaitu sumber hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Adapun sumber hukum tanah yang tertulis di Indonesia adalah sebagai berikut:

⁵ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal 7-8.

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor/24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696);
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah;
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 7) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. penyelesaian sengketa tanah melalui non-penuntutan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Badan Pertanahan Nasional menyelesaikan persoalan pertanahan melalui jalur mediasi. mediasi yang dilakukan oleh organisasi pertanahan publik dapat dikatakan belum diketahui secara luas oleh masyarakat umum. Penyelesaian

melalui jalur non gugatan dapat diselesaikan, jika perkara belum sampai di Pengadilan, penyelesaian sengketa tanah dapat diselesaikan tergantung pada Inisiatif dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan atau Pengaduan masyarakat.⁶

Permasalahan sengketa pertanahan yang terjadi di masyarakat ini juga sangat beragam, terutama di Kota Banda Aceh yang memiliki luas wilayah 61,36 km². Berdasarkan data sensus penduduk Tahun 2022, jumlah penduduk di Kota Banda Aceh sebanyak 257 635,00. Dengan luas wilayah dan jumlah penduduk tersebut, di Kota Banda Aceh rentan terjadinya kasus sengketa tanah. Dalam rangka mendapatkan pengaduan masalah pertanahan, kantor Pertanahan Kota Banda Aceh menyediakan loket pengaduan untuk masyarakat.⁷

Dalam menyelesaikan persoalan pertanahan, kantor pertanahan selalu mengutamakan musyawarah menggunakan cara mediasi. Efektivitas badan pertanahan nasional sebagai badan Pemerintah yang menangani masalah pertanahan seharusnya dapat menyelenggarakan tugas dan fungsinya dengan baik, karena sebagai instansi yang terkait dengan masalah pertanahan tentunya masyarakat sangat mengharapkan agar masalah pertanahan dapat diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Penyelesaian duduk perkara tanah umumnya di fokuskan sebelum diselesaikan di luar Pengadilan yang diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu dengan proses mediasi. Mediasi adalah suatu proses

⁶ Takdir Rahmadi, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, hal 12.

⁷ <https://aceh.bps.go.id/indicator/12/55/1/jumlah-penduduk.html>, Diakses Pada Tanggal 5 November 2023. Pukul 22:01 WIB

penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui negosiasi atau cara konsensus dengan bantuan pihak netral yang tidak mempunyai wewenang memutus.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, dalam 2 Tahun terakhir ini ada beberapa kasus sengketa pertanahan yang ditangani Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh setiap Tahunnya. Berikut data yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 1: Jumlah Kasus Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh yang masuk dan yang berhasil di mediasi oleh bagian Sub seksi pengendalian dan penanganan sengketa Tahun 2021-2023.⁸

N O	Tahu n	Masuk Pengaduan	Sepakat Damai	Tidak Sepakat
1	2021	12	5	7
2	2022	19	11	8
3	2023	17	9	8

Sumber: BPN Kota Banda Aceh

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut maka peneliti ingin mengangkat penelitian dengan judul “Efektivitas Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kota Banda Aceh”, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah efektivitas Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di kota Banda Aceh?
2. Apakah faktor penghambat Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah di Kota Banda Aceh?

⁸ Data Kantor BPN Kota Banda Aceh

3. Bagaimanakah upaya Badan Pertanahan Nasional terhadap pemenuhan fungsi sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Banda Aceh?

B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian

1. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam bagian Hukum Perdata yang materi pembahasannya tentang Efektivitas Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kota Banda Aceh.

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan ruang lingkup di atas, maka tujuan penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menjelaskan efektivitas Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di kota Banda Aceh.
- b. Untuk menjelaskan faktor penghambat Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah di Kota Banda Aceh.
- c. Untuk menjelaskan upaya Badan Pertanahan Nasional terhadap pemenuhan fungsi sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Banda Aceh.

C. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan yuridis empiris yang dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian

untuk mengetahui penerapan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penegakan hukum, serta melakukan wawancara dengan responden dan informan yang dianggap dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang diteliti.⁹

2. Definisi Operasional Variabel

a. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga Pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas untuk melaksanakan hal dalam bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Dalam melaksanakan tugasnya, Badan Pertanahan Nasional mengerjakan beberapa fungsi seperti penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan, perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan, dan masih banyak lainnya.

b. Mediator

Mediator adalah pihak ketiga dalam proses mediasi antara penggugat dengan tergugat. Mediator merupakan pihak netral pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

c. Para Pihak

⁹ Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hal. 77

Para pihak merupakan orang-orang yang terlibat dalam sebuah kasus, baik sebagai penggugat maupun sebagai tergugat.

d. Sengketa Tanah

Sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu.

3. Populasi Penelitian

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu, gejala atau seluruh kejadian ataupun seluruh unit yang ingin diteliti.¹⁰ Populasi penelitian ini adalah Para Pihak, Keuchik, Kepala BPN Kota Banda Aceh, Kantor BPN Kota Banda Aceh, dan Akademisi Hukum.

4. Cara Pengambilan Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang ingin diteliti. Dalam penelitian ini digunakan metode purposive sampling merupakan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu yaitu dari keseluruhan populasi akan diambil beberapa sampel yang dianggap mewakili untuk menjawab persoalan. Sampel penelitian ini terdiri dari responden dan informan yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

a. Responden

Data primer adalah data yang diperoleh langsung oleh peneliti saat turun ke lapangan berupa wawancara langsung dengan responden yang

¹⁰ Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hal. 119.

merupakan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, Keuchik, dan juga Para Pihak yang bersengketa.

Responden adalah orang yang memberikan tanggapan jawaban dan mengetahui duduk perkara tentang sengketa tanah. Adapun responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Kepala BPN Kota Banda Aceh;
- 2) Keuchik;
- 3) Para Pihak Bersengketa 3 (tiga) Orang

b. Informan

Informan adalah orang yang mampu memberikan informasi yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah secara umum. Adapun Informan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Akademisi Hukum 1 (satu) Orang

5. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan bagian dari kegiatan penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data-data yang relevan.¹¹ Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dilengkapi dengan bahan-bahan non hukum yang terdiri dari peraturan perundang undangan, buku-buku, jurnal, surat kabar, pendapat ahli, artikel dari internet dan lain-lain.¹² Adapun teknik pengumpulan data yang penulis lakukan terbagi atas dua bagian yaitu:

¹¹ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hal. 87.

¹² Soekanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, 2013, hal. 229.

- a. Data primer yaitu diperoleh melalui teknik wawancara dengan mengumpulkan data secara langsung melalui tanya jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan melakukan wawancara secara tidak terstruktur untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan.
- b. Data skunder yang diperoleh melalui teknik dokumentasi yaitu pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-laporan, buku-buku, media elektronik dan bahan-bahan yang relevan dengan permasalahan.

6. Analisis Data

Analisis data adalah sebuah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam pola, kategori dan kesatuan uraian dasar.¹³ Data yang diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara akan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara *deskriptif* yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan mengenai permasalahan dalam penelitian ini.

D. Sistematika Penulisan

Untuk lebih jelas dan terarahnya penulisan skripsi ini, maka akan dibahas dalam bentuk sistematika, yaitu sebagai berikut:

Bab I, merupakan Bab Pendahuluan yang menguraikan tentang Latar Belakang Pemasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

¹³ Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2006. hal. 153.

Bab II, merupakan bab telaah kepustakaan yang menjelaskan tentang Pengertian dan Faktor Sengketa Tanah, Pengertian dan Pembagian Mediasi, Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah, serta Pengertian Para Pihak Dalam Mediasi.

Bab III membahas mengenai Efektivitas Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di kota Banda Aceh, Faktor penghambat Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah di Kota Banda Aceh, dan Upaya Badan Pertanahan Nasional terhadap pemenuhan fungsi sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Banda Aceh.

Bab IV merupakan Bab Penutup dari penulisan skripsi ini berisi Kesimpulan dan Saran sesuai dengan permasalahan yang dibahas pada bab-bab sebelumnya

BAB II

TINJAUAN UMUM MEDIASI DALAM SENGKETA TANAH

A. Pengertian dan Faktor Sengketa Pertanahan

1) Pengertian Sengketa Pertanahan

Istilah sengketa lebih sering ditemukan dan digunakan dalam kepustakaan ilmu hukum, misalnya sengketa perdata, sengketa dagang, sengketa keluarga, sengketa produsen dan konsumen, dan sengketa tata usaha negara, sehingga istilah penyelesaian sengketa (*dispute resolution*) lebih sering digunakan lingkungan ilmu hukum.¹

Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang atau perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Penekanan yang tidak berdampak luas inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan definisi konflik pertanahan.²

Pengertian Sengketa dan Konflik saling berdekatan maknanya, maka untuk memperoleh pemahaman secara menyeluruh harus mengetahui arti dari istilah Sengketa dan Konflik. Menurut Kamus Besar Indonesia, Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Sedangkan Konflik adalah percecokan atau perselisihan.³

Suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinanya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa

¹ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hal. 3.

² *Ibid.* hal. 4

³ [//kbbi.web.id/sengketa](http://kbbi.web.id/sengketa). Di akses tanggal 6 Desember 2023, Pukul 22:49 WIB.

dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung.⁴

Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi konflik kepentingan. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda berpotensi beranjak ke situasi sengketa.⁵

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan membedakan kasus pertanahan menjadi sengketa pertanahan, konflik pertanahan, dan perkara pertanahan. Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.⁶

Konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang

⁴ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT Titra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal. 1.

⁵ Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, hal. 34.

⁶ Natalia Runtuwene, *Pemberian Ganti Rugi terhadap Penguasaan Tanah tanpa Hak*, Jurnal Lex Privantum, Vol. 2, No. 3 Agustus 2019. hal. 314.

penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pengertian sengketa tanah juga dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ KBPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.⁷

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan juga diatur mengenai istilah sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

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

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 yang dimaksud dengan “Kasus Pertanahan” adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan, yang di dalamnya memberikan definisi sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

Pengertian sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat

⁷ *Ibid*, hal. 315.

memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁸

Sedangkan menurut Prof. Boedi Harsono, sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut “tanah” dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.⁹

2) Faktor Sengketa Pertanahan

Faktor sengketa pertanahan sebagai akibat dari dampak kegiatan industri yang berkaitan erat dengan bentuk hubungan social yang terjalin diantara para stakeholders: masyarakat, pemerintahan, pihak pengusaha industri, dan instansi-instansi lain (termasuk lembaga swadaya masyarakat dan lembaga keagamaan) yang aktifitasnya terkait langsung dengan ketiganya.¹⁰

Pada wilayah pedesaan, sengketa terjadi terutama berkaitan dengan sengketa yang obyeknya berupa tanah pertanian. Petani yang karena kemiskinan tidak memiliki tanah untuk digarap, menggarap tanah-tanah kosong atau tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya, petani meminta ganti kerugian. Sengketa juga dapat terjadi karena ketiadaan bukti yuridis formal dalam pembuktian hak penguasaan tanahnya. Faktor kemiskinan menyebabkan petani tidak mendaftarkan hak atas tanahnya sehingga tanah diambil alih oleh

⁸ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Jakarta, 1991, hal. 22.

⁹ Boedi Harsono, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal 18.

¹⁰ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, 2005, Yogyakarta, hal 17.

pemerintah dan untuk selanjutnya diberi hak-hak baru kepada para pengusaha atau pemilik modal.¹¹

Di wilayah perkotaan, sengketa pertanahan juga seringkali terjadi, terutama dipicu oleh masalah peningkatan arus urbanisasi yang tidak terkendali, dimana kota dengan berbagai kegiatan pembangunan, terutama industri dan infrastruktur, menjadi daya tarik yang kuat dalam menyediakan lapangan kerja dibanding pedesaan. Hal ini menimbulkan masalah-masalah yang berkaitan dengan ketersediaan tanah sebagai lahan perumahan dan pemukiman dengan sangat terbatas di perkotaan.¹²

Sengketa pertanahan di kawasan perumahan biasanya terjadi karena pendudukan tanah yang telah dibebaskan. Pada umumnya hal ini disebabkan pemberian ganti kerugian yang terlalu rendah nilainya atau bahkan belum diterima. Dalam kasus ini BPN tidak bersikap, mengingat hal tersebut berkaitan dengan masalah keperdataan yang harus diselesaikan antara pemilik asal dengan pemilik baru.

Sengketa tanah obyek *landreform* pada umumnya terjadi pada tanah berkas partikelir dan bekas hak bara, yaitu sengketa antara penggarap bukan penerima redistribusi atau badan hukum. Sedangkan, sengketa hak atas tanah dan batas hak merupakan sengketa mengenai tumpang tindihnya hak/batas hak tersebut. Sengketa ini juga dipicu oleh banyaknya tanah yang belum bersertipikat,

¹¹ Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2009, hal. 169.

¹² *Ibid*, hal. 170.

sedangkan tumpang tindih sertifikat terjadi pada tanah yang sudah bersertipikat (sertipikat ganda).¹³

Menurut Mudjion, ada beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah yaitu:

- a. Peraturan yang belum lengkap;
- b. Ketidaksesuaian peraturan;
- c. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
- d. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
- e. Data tanah yang keliru;
- f. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
- g. Transaksi tanah yang keliru; dan
- h. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.¹⁴

B. Pengertian dan Pembagian Mediasi

1) Pengertian Mediasi

Kata mediasi berasal dari bahasa Inggris *mediation*, yang artinya penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga penengah atau penyelesaian sengketa penengah. Sebagai suatu cara penyelesaian sengketa alternatif, mediasi mempunyai ciri-ciri yakni waktunya singkat, terstruktur, berorientasi kepada tugas, dan merupakan cara *intervensi* yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif.¹⁵

Keberhasilan mediasi ditentukan itikad baik kedua belah pihak untuk bersama-sama menemukan jalan keluar yang disepakati. Pengertian mengenai mediasi mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

¹³ *Ibid*, hal. 172.

¹⁴ Adhaper, *Tipologi Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya*, Jurnal Hukum Acara Perdata, Vol. 1, No. 2 Juli 2015, hal 421.

¹⁵ Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hal. 48.

- a. Mediasi adalah sebuah proses penyelesaian sengketa berdasarkan perundingan;
- b. Mediator terlibat dan diterima oleh para pihak yang bersengketa di dalam perundingan;
- c. Mediator bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian;
- d. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk membuat keputusan selama perundingan berlangsung; dan
- e. Tujuan mediasi adalah untuk membuat atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa guna mengakhiri sengketa.¹⁶

Dari poin-poin tersebut maka mediasi dapat diartikan sebagai proses penyelesaian sengketa berdasarkan perundingan untuk membuat atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak-pihak yang ditengahi oleh mediator yang bersikap netral yang ditunjuk yang terlibat langsung dalam perundingan, di mana mediator bertugas untuk membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa dan tidak berkewenangan membuat keputusan selama perundingan berlangsung.

Mengingat tujuan utama mediasi adalah untuk menyelesaikan suatu masalah, bukan sekedar merupakan norma maupun menciptakan ketertiban belaka, maka pelaksanaan mediasi harus didasarkan pada prinsip-prinsip umum, yaitu:

- a. Sukarela Karena disini para pihak mempunyai kehendak yang bebas untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek sengketa, yang dimaksudkan agar dikemudian hari tidak timbul keberatan-keberatan atas kesepakatan yang telah diambil dalam penyelesaian sengketa tersebut.

¹⁶ *Ibid*, hal. 59.

- b. *Independen* dan tidak memihak dalam proses maupun hasil dari penyelesaian secara mediasi haruslah bebas dari pengaruh baik dari para pihak sendiri maupun dari pihak meditor. Dalam proses mediasi seorang mediator haruslah netral.
- c. Hubungan Personal Antar Pihak Hubungan antar pihak diupayakan dapat selalu terjaga meskipun persengketaannya telah selesai.

Mediator di dalam sengketa pertanahan yang ditangani oleh BPN adalah adalah orang/pejabat yang ditunjuk dari jajaran BPN RI yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahannya.¹⁷

Riskin dan Westbrook sebagaimana dikutip oleh Sujud Margono, membagi proses mediasi ke dalam 5 (lima) tahapan sebagai berikut:

- a. Sepakat untuk menempuh proses mediasi;
- b. Memahami masalah-masalah;
- c. Membangkitkan pilihan-pilihan pemecahan masalah;
- d. Mencapai kesepakatan; dan
- e. Melaksanakan kesepakatan.

Kovach membagi proses mediasi dalam 9 (sembilan) tahapan sebagai berikut:

- a. Penataan atau pengaturan awal;
- b. Pengantar atau pembukaan oleh mediator;
- c. Pernyataan pembukaan oleh para pihak;
- d. Pengumpulan informasi;
- e. Identifikasi masalah-masalah, penyusunan agenda, dan kasus;
- f. Membangkitkan pilihan-pilihan pemecahan masalah;
- g. Melakukan tawar menawar;
- h. Kesepakatan;
- i. Penutupan.¹⁸

¹⁷ Saidina Irhamna, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Lombok Barat*, Jurnal Ilmiah, Fakultas Hukum, Universitas Mataram, 2020, hal. 6.

¹⁸ *Ibid*, hal 7.

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih di mana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.¹⁹

2) Pembagian Mediasi

Mediasi adalah satu diantara sekian banyak Alternatif Penyelesaian Sengketa atau dikenal dengan istilah *Alternative Dispute Resolution* yang ada pertama kali di Amerika Serikat. Mediasi dapat dilihat sebagai salah satu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan (*non litigasi*) yang merupakan salah satu bentuk dari Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau *Alternatif Dispute Resolution* (ADR) akan tetapi dapat juga berwujud mediasi peradilan (*Court Mediation*).²⁰

Dalam sistem penyelesaian sengketa perkara perdata terdapat tahapan penyelesaian sengketa melalui ruang di luar pengadilan (*non litigasi*) sebelum sengketa tersebut diproses di pengadilan, penyelesaian *non litigasi* tersebut dibagi dua yaitu *Arbitrase dan Alternative Dispute Resolution* (ADR).

Secara etimologi, mediasi berasal dari bahasa latin yaitu *mediare* yang artinya berada di tengah-tengah. Sedangkan dari bahasa inggris yaitu *mediation* yang artinya pertengahan. Mediasi didalam Bahasa indonesia

¹⁹ Bernhard Limbong, *Op.Cit*, hal. 63.

²⁰ Revy S.M. Korah, *Mediasi Merupakan Salah Satu Alternatif Penyelesaian Masalah Dalam Sengketa Perdagangan Internasional*, Jurnal Hukum, Vol.Xxi/No.3/April-Juni /2019, hal.33

diartikan sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga untuk menyelesaikan sebuah perselisihan yang berperan sebagai penasihat.²¹

Pengertian mediasi menurut Perundang-undangan di dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.²²

Perundingan yang melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral, (*non intervensi*) dan tidak berpihak (*impartial*) kepada pihak yang bersengketa, serta diterima dengan baik kehadirannya oleh pihak yang bersengketa. Hasil penyelesaian sengketa dengan cara mediasi tersebut dituangkan dalam kesepakatan tertulis, dan bersifat final dan mengikat para pihak untuk diterapkan dengan itikad baik.²³

Dalam praktik mediasi dikenal 4 (empat) macam model mediasi, yang dikemukakan oleh Lawrence Boulle, *professor of law* dan *associate director of the Dispute Resolution Center*, Bond University menerangkan bahwa model ini berdasarkan pada model klasik, hal ini bertujuan untuk menentukan peran mediator dalam melihat sengketa dan peran para pihak yang berupaya menyelesaikan sengketa, yang terdiri dari:²⁴

²¹ Edi Asadi, *Hukum Acara Perdata Dalam Perspektif Mediasi di Indonesia*, Gerha Ilmu, Yogyakarta, 2012, hal. 3.

²² Mardalena Hanifah, *Perbandingan Tugas Mediator Pada Pengadilan Agama Indonesia*, Jurnal Hukum Acara Perdata Adhaper, Vol. 6, No. 2, Juli-Desember 2020, hal.103.

²³ Susanti Adi Nugroho. *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Cet. Ke-1, PT. Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta 2009, hal. 50.

²⁴ Kurniati nia, *hukum agraria sengketa pertanahan penyelesaian melalui arbitrase dalam teoripraktik*, PT reflika aditama, Bandung, 2016, hal 262-264.

a) *Settlement mediation*, dikenal sebagai mediasi kompromi. Mediasi ini bertujuan untuk mendorong terwujudnya kompromi dari tuntutan kedua belah pihak yang sedang bertikai. Prinsip - prinsip yang digunakan adalah:

1. Mendekatkan nilai tawar atas suatu kesepakatan yang berbeda;
2. Mediator fokus pada permasalahan atau posisi yang ditanyakan oleh para pihak;
3. Posisi mediator adalah menetapkan posisi *bottom line* para pihak dan melakukan berbagai pendekatan guna mendorong para pihak mencapai puncak titik kompromi;
4. Mediator yang dikehendaki adalah orang yang berstatus tinggi sekalipun tidak menekan keahlian di dalam proses dan teknik mediasi;²⁵

b) *Facilitative mediation*, dikenal sebagai mediasi yang berbasis kepentingan (interest-based) dan problem solving. Mediasi ini bertujuan untuk menghindarkan para pihak yang bersengketa dari posisi mereka dan menegosiasikan kepentingan serta kebutuhan para pihak dari hak legal mereka secara kaku. Prinsip – prinsip yang digunakan adalah:

1. Prosesnya terstruktur;
2. Menekankan kebutuhan dan kepentingan para pihak yang berselisih, dan penyelesaiannya saling menguntungkan;
3. Mediator mengarahkan para pihak dari *positional negotiation* yang mengarahkan pada penyelesaian yang saling menguntungkan;
4. Mediator mengarahkan para pihak untuk lebih kreatif dalam mencari alternatif penyelesaian;
5. Mediator harus memahami proses dan teknik mediasi tanpa harus ahli dengan bidang yang diperselisihkan;²⁶

c) *Transformative mediation*, dikenal sebagai mediasi terapi dan rekonsiliasi, merupakan mediasi yang menekankan mencari penyebab yang mendasari munculnya permasalahan, dengan pertimbangan untuk meningkatkan hubungan diantara mereka melalui pengakuan dan

²⁵ *Ibid*, hal 265.

²⁶ *Ibid*, hal. 266.

pemberdayaan sebagai dasar dari jalan keluar dari pertikaian yang ada.

Model ini mengandung sejumlah prinsip, yaitu:

1. Fokus penyelesaian lebih komperhensif dan tidak terbatas pada penyelesaian sengketa tetapi juga pada rekonsiliasiantara para pihak;
2. Proses negosiasi mengarah kepada pengembalian keputusan tidak akan dimulai jika masalah hubungan emosional para pihak yang berselisih belum terselesaikan;
3. Fungsi mediator adalah untuk mendiagnosis penyebab konflik dan penanganannya berdasarkan aspek psikologis dan emosional, sehingga para pihak yang berselisih dapat memperbaiki dan meningkatkan kembali hubungan mereka;
4. Mediator memiliki kecakapan *counseling* dan tehnik proses mediasi;
5. Penekanannya lebih ke terapi, baik tahap pra mediasi atau kelanjutannya dalam proses mediasi;

d) *Evaluative mediation*, dikenal sebagai mediasi normatif merupakan model mediasi yang bertujuan untuk mencari kesepakatan berdasarkan pada hak-hak legal dari para pihak yang bersengketa dalam wilayah yang diantisipasi oleh pengadilan. Peran yang bisa dijalankan oleh mediator dalam hal ini ialah memberikan informasi dan saran serta persuasi kepada para pihak, dan memberikan prediksi tentang hasil-hasil yang akan didapatkan. Model mediasi ini mengandung sejumlah prinsip:

1. Para pihak berharap mediator akan menggunakan keahlian dan pengalamannya untuk mengarahkan penyelesaian sengketa ke suatu kisaran yang telah diperkirakan terhadap suatu masalah tersebut;
2. Fokus lebih tertuju kepada hak (*rights*) melalui standar penyelesaian atas kasus yang serupa;
3. Mediator harus orang yang ahli dalam bidang yang diperselisihkan dan juga terqualifikasi secara legal;
4. Mediator tidak harus memiliki keahlian dalam proses dan tehnik mediasi;
5. Mediator cenderung memberikan jalan keluar dan informasi legal untuk mengarahkan para pihak menuju suatu hasil akhir yang pantas diterima oleh keduanya.²⁷

²⁷ Revy S.M. Korah, *Op.Cit.* hal. 34

C. Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah

Dalam istilah sosiologis peranan merupakan sebuah tindakan yang dimiliki oleh pemangku kebijakan untuk melaksanakan hak dan kewajiban sesuai jabatan atau posisi yang diduduki. Peran merupakan seperangkat patokan yang membatasi apa perilaku yang mesti dilakukan oleh seseorang yang menduduki suatu posisi apabila bertentangan dapat menimbulkan suatu konflik peran, yang terjadi bila harapan-harapan yang diarahkan pada posisi yang diduduki tidak sesuai dengan semestinya.²⁸

Peranan secara harfiah diartikan sebagai tanggungjawab yang dimiliki oleh pejabat dalam suatu masyarakat yang bertujuan untuk menyejahterakan masyarakat. Peranan menentukan kedudukan dalam sebuah masyarakat, semakin tinggi kedudukan seseorang maka semakin luas peranannya. Pejabat yang memiliki peranan akan memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan kontrol terhadap isu dan permasalahan yang terjadi dalam masyarakat, termasuk dalam menyelesaikan sengketa penguasaan tanah.

Dalam kebiasaannya, penyelesaian tanah diselesaikan oleh Pemerintahan Desa atau pemuka Adat. Penyelesaian sengketa tanah harus diselesaikan dengan menggunakan lembaga atau badan yang memiliki kepastian hukum. Badan Pertanahan merupakan lembaga negara yang memiliki tugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan berdasarkan peraturan yang berlaku.²⁹

²⁸ Camila Tatya Nadida, *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menghadapi Sengketa Penguasaan Tanah*, Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, Vol 10 No 1 Tahun 2023, hal. 360.

²⁹ *Ibid*, hal. 361.

Badan Pertanahan Nasional memiliki peranan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa penguasaan tanah. Dalam melakukan mediasi Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan yang sah secara hukum berdasarkan undang-undang dan peraturan terkait. Badan Pertanahan Nasional memberikan aturan tertulis agar penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan secara efektif.³⁰

Dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2009 Tentang Kebijakan dan Strategi Kepala BPN Republik Indonesia Menangani dan Menyelesaikan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan. Keputusan ini mengaju pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional memiliki tiga suntuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan sehingga penyelesaian sengketa tanah termasuk ke dalam ranah fungsi dari Badan Pertanahan Nasional. Peranan Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa tanah merupakan penerapan dari fungsi pemerintah dalam implementasi negara hukum dan negara kesejahteraan (*welfaarstaat*).³¹

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, pada Pasal 2 Ayat (1) dan (2) adalah sebagai berikut:

³⁰ Putra, Hendri Sastra, *Peranan Kantor Pertanahan Kota Bengkulu Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jurnal Pemerintahan dan Politik Islam, Volume 7 Nomor 1, 2022, hal. 102.

³¹ *Ibid*, hal. 103.

“ayat (1) penyelesaian kasus pertanahan dimaksudkan untuk; a) mengetahui riwayat dan akar permasalahan Sengketa, Konflik atau Perkara; b) merumuskan kebijakan strategis penyelesaian Sengketa, Konflik atau Perkara; dan c) menyelesaikan Sengketa, Konflik atau Perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya. Ayat (2) Penyelesaian Kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Selanjutnya Pasal 4 menyatakan Penyelesaian Sengketa dan Konflik dilakukan berdasarkan: a) Inisiatif dari Kementerian, atau b) Pengaduan Masyarakat”.

Penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui jalur *non litigasi*. Jalur ini juga disebut sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa. Penyelesaian sengketa melalui jalur ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Penyelesaian sengketa tanah secara yuridis terdiri dari dua jalur, yaitu *litigasi* (penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan) dan *non litigasi* (penyelesaian sengketa melalui kerja sama dengan lembaga di luar pengadilan).³²

Badan Pertanahan Nasional memiliki peran mediator dalam proses mediasi pihak yang bersengketa. Mediasi adalah salah satu alternatif dalam menyelesaikan sengketa diluar pengadilan dengan mengedepankan musyawarah dan mufakat. Penyelesaian jenis mediasi ini memiliki ciri yaitu terstruktur dan memiliki orientasi pada tugas serta memaksa para pihak untuk aktif dengan didampingi oleh pihak ketiga selama musyawarah berlangsung.³³

Sebagai penerapan tugas dari Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi dalam merumuskan dan melaksanakan

³² Camila Taty Nadida, *Op.Cit.* hal. 361.

³³ *Ibid.*

kebijakan dalam bidang penanganan dan pelaksanaan pengendalian sengketa pertanahan nasional. Badan Pertanahan Nasional hanya menangani permasalahan yang bersumber pada kesalahan administratif dan prosedur.³⁴

Status Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan mediasi tidak memiliki status quo. Hasil kesepakatan dalam mediasi tidak memiliki kepastian hukum. Oleh karena itu perlu dukungan peradilan untuk memperoleh kesepakatan perdamaian yang mengikat kedua belah pihak yang bersengketa. Badan Pertanahan Nasional juga memiliki peran dalam membantu menguraikan pandangan pihak lain sehingga dapat dipahami bersama. Badan Pertanahan Nasional juga mengurutkan prioritas kepentingan para pihak sehingga dapat memperoleh kesepakatan tanpa merugikan kedua belah pihak.³⁵

Dalam penyelesaian sengketa penguasaan tanah, Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator memiliki fungsi sebagai sarana pertukaran informasi, memberikan dorongan kepada kedua belah pihak dalam mengemukakan kepentingan masing-masing, mendorong para pihak mengemukakan permasalahan dari sudut pandang masing-masing. Mediator memiliki banyak informasi mengenai permasalahan, sehingga dapat menentukan kepentingan yang tidak merugikan kedua belah pihak.³⁶

D. Tahapan dan Kekuatan Hukum Hasil Mediasi

Secara umum dalam ketentuan hukum di Indonesia, mediasi dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bentuk yaitu: mediasi di dalam pengadilan dan

³⁴ Kartika Djuna, *Pendampingan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jurnal Pengabdian Hukum. Volume 2, Nomor 1: 1–8. 2022, hal. 113.

³⁵ *Ibid*, hal. 114.

³⁶ Camila Taty Nadida, *Op.Cit.* hal. 362.

mediasi di luar pengadilan. Dalam proses di pengadilan, di mana para pihak yang bersengketa saling berhadapan, masing-masing berupaya untuk mempertahankan pembelaan akan hak-haknya di hadapan pengadilan. Adapun hasil akhir dari proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan adalah putusan yang bersifat *win-lose solution*.³⁷

Prosedur penyelesaian sengketa di dalam pengadilan demikian sifatnya lebih formal dan sangat teknis. Seperti dikemukakan J. David Reitzel bahwa “*there is a long wait for litigants to get trial*”, jangankan untuk mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, untuk menyelesaikan pada satu instansi peradilan saja, harus antri menunggu.³⁸

1. Tahapan Mediasi

Terdapat 4 tahapan mediasi yaitu Pembentukan forum, Saling mengumpulkan dan membagi informasi, Tawar-menawar pemecahan masalah, dan Pengambilan Keputusan. Berikut penjelasan terkait 4 tahapan mediasi tersebut yaitu:

1) Tahap Pertama, Pembentukan Forum

Sebelum memulai rapat antara para pihak dengan mediator, mediator membentuk forum. Setelah membentuk forum kemudian diadakan rapat bersama. Pada saat rapat, mediator akan memberikan pertanyaan pendahuluan dan melakukan tindakan awal, yaitu:

- a) Mediator memperkenalkan diri dan dilanjutkan oleh para pihak;
- b) Mediator menjelaskan kedudukannya;

³⁷ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hal. 16.

³⁸ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal. 233.

- c) Mediator menjelaskan wewenang dan perannya;
- d) Mediator menjelaskan aturan dasar tentang proses aturan kerahasiaan (*confidentiality*) dan ketentuan rapat;
- e) Mediator menjawab pertanyaan – pertanyaan yang diberikan oleh para pihak; dan
- f) Jika para pihak bersepakat untuk melakukan perundingan, mintalah komitmen kepada mereka untuk mengikuti aturan yang sudah ditetapkan.³⁹

2) Tahap Kedua, Saling mengumpulkan dan membagi informasi

Setelah terbentuk forum dan semua persiapan awal telah selesai dan semua aturan main telah disepakati, maka mediator melanjutkan dengan mengadakan rapat bersama dengan meminta pertanyaan atau menjelaskan pendahuluan pada masing-masing pihak yang bersengketa. Mediator akan memberikan kesempatan kepada para pihak untuk berbicara, dalam hal ini:

- a) Setiap pihak menyampaikan fakta dan posisi menurut versinya;
- b) Mediator bertindak sebagai pendengar yang aktif, dan dapat mengemukakan pertanyaan; dan
- c) Mediator menerapkan aturan kepantasan dan sebaliknya mengontrol interaksi para pihak.

Dalam tahap kedua ini mediator harus memperhatikan informasi yang telah disampaikan masing-masing pihak. Sebab informasi yang telah disampaikan kepada mediator merupakan versi dari masing-masing pihak. Maka mediator harus melakukan kualifikasi fakta yang telah disampaikan.

3) Tahap Ketiga, Tawar-menawar pemecahan masalah

Pada tahap ketiga, mediator menggunakan *caucus* (bilik kecil), untuk mengadakan pertemuan pribadi dengan para pihak secara terpisah. Dalam

³⁹ Emirzon Joni, *Alternative Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001. hal. 81.

kesempatan ini mediator mengadakan tanya jawab kepada para pihak secara rinci dengan tujuan agar dapat mengetahui keinginan oleh masing-masing pihak.⁴⁰

Setelah semua pokok-pokok permasalahan yang telah diidentifikasi disampaikan oleh para pihak, mediator bekerja dengan para pihak secara bersama-sama dan terpisah untuk:

- a) Mengidentifikasi isu-isu;
- b) Memberi pengarahan kepada para pihak tentang tawar – menawar dalam pemecahan masalah; dan
- c) Mengubah pendirian dari para pihak yang semula posisi menjadi kepentingan.

4) Tahap Keempat, Pengambilan Keputusan

Dalam tahap ini para pihak bekerja sama melalui bantuan mediator untuk mengevaluasi pilihan, menerapkan *made off* dan menawarkan paket, mencari basis yang adil bagi alokasi bersama dan meminimalisir perbedaan. Dalam tahap penentuan keputusan, mediator dapat menekankan para pihak untuk mencari rumusan-rumusan untuk menghindari rasa malu, dan membantu para pihak menghadapi para kuasa.⁴¹

2. Kekuatan Hukum Hasil Mediasi

Mediasi sebagai bentuk penyelesaian sengketa memiliki kekuatan hukum sehingga mediasi menjadi salah satu pilihan yang dapat dimanfaatkan oleh mereka yang bersengketa. Keberhasilan mediasi bukan ditentukan karena belas kasihan, namun karena para pihak sama-sama saling membutuhkan satu sama lain agar sengketa yang diperdebatkan bisa terselesaikan.⁴²

⁴⁰ *Ibid*, hal. 84.

⁴¹ *Ibid*, hal. 85.

⁴² Sri Puspitaningrum, *Mediasi Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan* Jurnal Spektrum Hukum, Vol. 15 No. 2 Oktober 2019, hal. 292.

Suatu kesepakatan dari hasil mediasi memiliki kekuatan hukum seperti halnya perjanjian biasa yang hanya menerangkan telah terjadinya peristiwa hubungan hukum di antara para pihak yang membuatnya. Apabila di kemudian hari ada pihak yang tidak beritikad baik dalam melaksanakan prestasi seperti yang telah mereka perjanjikan, maka pihak lain yang dirugikan dapat melakukan gugatan *wanprestasi* ke pengadilan.⁴³

Dengan demikian, hasil perdamaian dimaksud belum memiliki kepastian hukum. Apabila dari proses mediasi tersebut terjadi kesepakatan, maka para pihak menandatangani kesepakatan tersebut dan wajib mendaftarkan ke Pengadilan Negeri dalam waktu 30 hari sejak penandatanganan. Kesepakatan tersebut, berdasarkan Pasal 6 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa mempunyai sifat final dan mengikat.

Akan tetapi pelaksanaannya didasarkan pada itikad baik para pihak. Namun, jika ada satu pihak di kemudian hari tidak melaksanakan kesepakatan, maka kesepakatan yang mereka buat walaupun didaftarkan di pengadilan, tetap saja tidak mempunyai kekuatan eksekutorial. Kepastian hukum akan efektif, apabila para pihak sepakat untuk mengukuhkannya menjadi akta perdamaian, sehingga kesepakatan perdamaian tersebut memiliki kekuatan hukum.⁴⁴

⁴³ Sri Hajati, *Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berkepastian Hukum*, Jurnal Dinamika Hukum 14, No. 1, 2019, hal. 42.

⁴⁴ Dedy Mulyana, *Kekuatan Hukum Hasil Mediasi di Luar Pengadilan Menurut Hukum Positif*, Jurnal Vol. 3 No. 2, Fakultas Hukum, Universitas Pasundan, Bandung, 2019, hal. 193.

BAB III

EFEKTIVITAS BADAN PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAI MEDIATOR DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

A. Efektivitas Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di kota Banda Aceh

Penyelesaian sengketa tanah oleh Badan Pertanahan Nasional, secara teoretik, merupakan implementasi dari fungsi pemerintah dalam konsepsi negara hukum modern (*welvaarsstaat*)/ negara kesejahteraan. Sebagaimana dikemukakan oleh W Friedmann bahwa dalam “pencapaian kesejahteraan bagi rakyatnya, fungsi negara dalam konsep negara kesejahteraan” adalah negara sebagai pelayan (*the state as provider*), negara sebagai pengatur (*the state as regulator*), negara sebagai wirausaha (*the state as entrepreneur*), negara sebagai wasit (*the state as umpire*).¹

Dalam rangka menjalankan fungsi pemerintah dalam konsepsi negara hukum kesejahteraan atau negara hukum modern (*Welvaarsstaat*) menghendaki Negara/ Pemerintah terlibat aktif dalam kehidupan ekonomi dan social masyarakat sebagai langkah untuk mewujudkan kesejahteraan umum (*bestuurzorg*), disamping menjaga ketertiban dan keamanan (*rust en orde*). Diberinya tugas *bestuurzorg* membawa suatu konsekuensi yang khusus bagi penyelenggara pemerintahan.²

Sengketa tanah dapat diselesaikan dengan dua cara, yaitu dapat diselesaikan melalui *litigasi* dan *non-litigasi*. Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur *non-litigasi* salah satunya yaitu mediasi. Mediasi yaitu salah satu metode

¹ Friedmann W., *The State and The Rule of Law In a Mixed Economy*, Steven & Son, London, 1971, hal. 5.

² *Ibid*, hal. 5.

penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga, yang biasa disebut dengan mediator, untuk memperoleh kesepakatan para pihak.

Menurut Pasal 1, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional merupakan Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Untuk wilayah Kota Banda Aceh, penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi dapat diselesaikan di BPN Kota Banda Aceh.

Sejauh ini, Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh telah menerima banyak pengaduan terkait sengketa pertanahan di wilayah Kota Banda Aceh, dan juga telah menyelesaikan cukup banyak sengketa pertanahan melalui jalur mediasi. Jumlah sengketa pertanahan untuk 3 tahun terakhir, yang telah masuk ke BPN Kota Banda Aceh.

Berikut ini tabel Data Penanganan Sengketa Pertanahan Oleh BPN Kota Banda Aceh Tahun 2021 s/d 2023:³

NO	Tahun	Masuk Pengaduan	Sepakat Damai	Tidak Sepakat
1	2021	12	5	7
2	2022	19	5	14
3	2023	17	5	12

Sumber: Data Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh.

Dari data diatas, dapat diketahui bahwa pengaduan sengketa pertanahan yang masuk di BPN Kota Banda Aceh selama 3 tahun terakhir berjumlah sebanyak 48 pengaduan dan seluruh kasus sengketa tanah yang masuk lewat

³ Data Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh

pengaduan tersebut telah diselesaikan oleh pihak BPN Kota Banda Aceh tanpa terkecuali atau dapat diartikan tidak ada kasus sengketa tanah yang tidak selesai.

Sepanjang tahun 2021 sebanyak 12 kasus masuk ke tahap pengaduan di BPN Kota Banda Aceh, terdapat 5 kasus sepakat damai, sedangkan 7 tidak sepakat. Pada tahun 2022 sebanyak 19 kasus masuk ke tahap pengaduan di BPN Kota Banda Aceh, terdapat 5 kasus sepakat damai, sedangkan 14 tidak sepakat. Dan pada tahun 2023 sebanyak 17 kasus masuk ke tahap pengaduan di BPN Kota Banda Aceh, terdapat 5 kasus sepakat damai, sedangkan 12 tidak sepakat.

Dari keseluruhan pengaduan tersebut, setelah melewati pemeriksaan berkas pengaduan dan kajian sesuai dengan kewenangan dalam penyelesaian dan penanganannya, seksi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan akan memproses mediasi tersebut.⁴

Menurut pendapat Moore C.W dalam naskah akademis mediasi, mediasi adalah interensi terhadap suatu sengketa atau negoisasi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan dalam memantu para pihak yang berselisih dalam upaya mencari kesepakatan secara sukarela dalam menyelesaikan permasalahan yang disengketakan.⁵

Bahwa yang akan menjadi indikator atau acuan yang akan digunakan penulis untuk menentukan tingkat Efektivitas Badan Pertanahan Nasional

⁴ *Ibid.*

⁵ Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*, Visimedia, Bandung, 2011, hal. 13.

sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di kota Banda Aceh pada data diatas yaitu meliputi:

- 1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- 2) Organisasi atau penegak hukum yang berwenang, dalam hal ini yaitu pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh
- 3) Peralatan yang digunakan, dalam hal ini merupakan sarana dan fasilitas yang diberikan BPN Kota Banda Aceh.

Indikator yang pertama yaitu mengenai peraturan hukumnya. Penulis menggunakan data 3 tahun yaitu tahun 2021 hingga 2023. BPN Kota Banda Aceh menggunakan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Berdasarkan wawancara yang telah penulis lakukan bersama Ibu Cut Noni Marlina S.H., M.H. selaku staf BPN Kota Banda Aceh mengungkapkan bahwa BPN Kota Banda Aceh selalu mematuhi peraturan hukum yang ada. Beliau juga mengungkapkan bahwa BPN Kota Banda Aceh terus meningkatkan kuliatas pelayanan pada proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi.⁶

Indikator yang kedua yaitu organisasi atau penegak hukum yang berwenang, dalam hal ini yaitu pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota

⁶ Cut Noni Marlina, *Staf BPN Kota Banda Aceh, Wawancara.* pada tanggal 18 Desember 2023 Pukul 9:20 WIB..

Banda Aceh. Setelah penulis melakukan penelitian di BPN Kota Banda Aceh, penulis menyimpulkan bahwa BPN Kota Banda Aceh telah melaksanakan dan mengikuti segala prosedur sesuai dengan Peraturan Menteri Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Dimulai dari penerimaan pengaduan, memberikan persyaratan sesuai peraturan yang berlaku hingga proses penanganan penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi yang dimulai dengan memeriksa berkas permohonan hingga meneliti substansi yang disampaikan oleh para pihak kepada BPN Kota Banda Aceh. BPN Kota Banda Aceh telah menjalankan kewenangan sesuai dengan peraturan yang berlaku dari tahun 2021 hingga 2023.

Terkait menjalankan kewenangannya menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi, BPN Kota Banda Aceh juga menyediakan fasilitas berupa ruang mediasi yang terletak pada ruangan bidang Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan. Para pihak yang bersengketa dapat menggunakan ruangan tersebut sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan oleh mediator yaitu pihak BPN Kota Banda Aceh.⁷

Jumlah pengaduan yang masuk menandakan bahwa pada dasarnya cukup banyak masyarakat yang bersengketa memilih menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur mediasi daripada melalui jalur litigasi atau di pengadilan.

⁷ Cut Noni Marlina, *staf BPN Kota Banda Aceh, Wawancara*. Pada tanggal 17 Desember 2020, pukul 09:23 WIB.

Terkait hal tersebut, Cut Noni Marlina S.H, M.H, mengungkapkan bahwa faktor yang menyebabkan pihak yang bersengketa memilih untuk melakukan mediasi antara lain yaitu biaya yang murah atau hampir tidak ada biaya yang dikeluarkan kecuali transportasi para pihak sendiri, waktu yang biasanya tidak terlalu lama, kemudahan langsung bertemu dengan pihak lawan sehingga komunikasi dapat langsung terjadi, walaupun dalam pelaksanaannya terkadang ada yang tidak tercapai kesepakatan atau perdamaian, sehingga para pihak sepakat untuk melanjutkan melalui gugatan di Pengadilan atau jalur litigasi. Apabila para pihak memilih untuk melanjutkan melalui gugatan di pengadilan, maka peran BPN Kota Banda Aceh sebagai mediator pada kasus sengketa tersebut dinyatakan selesai.⁸

Terkait kasus sengketa pertanahan yang tidak mencapai kesepakatan, bahwa apabila gelar mediasi tidak tercapai kesepakatan/perdamaian, maka pihak BPN Kota Banda Aceh akan memberikan saran kepada para pihak untuk musyawarah sendiri di luar Kantor BPN Kota Banda Aceh atau dapat langsung mengajukan gugatan di Pengadilan, atau dalam artian melakukan penyelesaian secara litigasi.⁹

Ketika penyelesaian sengketa melalui mediasi telah dinyatakan selesai, maka kasus akan ditutup dan BPN Kota Banda Aceh tidak memiliki kewenangan lagi terhadap kasus yang telah ditutup tersebut dan kasus akan diserahkan kepada para pihak yang bersengketa apabila mediasi kasus sengketa tersebut tidak mencapai kesepakatan.

⁸ Cut Noni Marlina, *Staf BPN Kota Banda Aceh, Wawancara*. pada tanggal 18 Desember 2023 Pukul 9:30 WIB.

⁹ *Ibid.*

Penulis menyimpulkan bahwa selama 3 tahun terakhir, penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi di BPN Kota Banda Aceh dapat dikatakan efektif namun belum optimal. Baik dari peraturan hukumnya, BPN Kota Banda Aceh, dan fasilitas yang diberikan BPN Kota Banda Aceh. Karena menurut perbandingan penulis, antara para pihak bersengketa yang sepakat berdamai jumlahnya masih rendah dari keseluruhan pengaduan yang masuk di BPN Kota Banda Aceh. disamping perlu dukungan sportifitas dan itikad baik dari para pihak yang bersengketa agar secara sukarela melaksanakan kesepakatan perdamaian.

B. Faktor penghambat Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah di Kota Banda Aceh

Setelah serangkaian penelitian yang peneliti lakukan di BPN Kota Banda Aceh, tingkat keberhasilan mediasi untuk mencapai kesepakatan dalam menyelesaikan masalah di Kantor Pertanahan masih rendah. Melalui sesi wawancara bersama Kepala BPN Kota Banda Aceh, Keuchik dan juga para pihak bersengketa yang menjadi sampel dalam penelitan ini maka peneliti menemukan beberapa hal yang menjadi faktor penghambat BPN Kota Banda Aceh sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah, diantaranya yaitu:

1. Faktor menghambat secara *Internal*

a) Pemahaman Para Pihak

Hambatan mediasi dapat berasal dari para pihak seperti kurangnya pemahaman dari maksud dan tujuan dari mediasi itu sendiri. Sehingga proses mediasi dianggap oleh para pihak hanya sebagai tahapan

formalitas belaka untuk melepaskan tanggung jawab sesuai aturan yang berlaku.

Semestinya para pihak yang berperkara dapat memahami tentang prosedur mediasi yang dilakukan oleh pihak Mediator, dalam hal ini BPN Kota Banda Aceh. Namun kenyataan dilapangan sangat berbanding terbalik. Pada saat penelitian lapangan ditemukan bahwa adanya salah satu para pihak bersengketa yaitu bapak Muhammad Razali, yang berpikiran bahwa mediasi yang selama ini dijalani berjalan dengan lancar tetapi Para pihak bersengketa sendiri sebenarnya tidak terlalu paham terkait maksud dan tujuan dari mediasi tersebut, sehingga para pihak bersengketa menjalani mediasi hanya sebatas untuk melepaskan tanggung jawab yang harus di tempuh.¹⁰

b) Ketidakhadiran Para Pihak

Kehadiran para pihak dalam proses mediasi sangatlah menentukan jalannya proses mediasi. Karena tidak mungkin proses mediasi dapat dilaksanakan dengan baik, bilamana salah satu pihak tidak menghadiri pertemuan mediasi yang telah dijadwalkan.

Pada Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional menyebutkan, "*Pada prinsipnya Mediasi wajib dihadiri oleh para pihak/ prinsipal.*"

Kehadiran para pihak juga akan menentukan itikad baik dari para pihak dalam menempuh proses perdamaian, sehingga jika para pihak

¹⁰ Muhammad Razali, *Para Pihak Bersengketa, Wawancara*. Pada tanggal 17 Desember 2023, Pukul 09:42 WIB.

atau salah satu pihak tidak menghadiri pertemuan yang telah dijadwalkan, maka dapat dikatakan bahwa pihak tersebut tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan sengketanya secara damai.

Terkait hal tersebut, penulis juga melakukan wawancara bersama salah satu Para Pihak yang tidak menghadiri proses mediasi yaitu bapak Rasyidin, beliau mengatakan bahwa ada kegiatan yang tidak bisa ditinggalkan sehingga tidak dapat menghadiri mediasi yang dilakukan di Kantor BPN Kota Banda Aceh.¹¹

Pada dasarnya mediasi di kantor BPN kota Banda Aceh merupakan kewajiban untuk diikuti para pihak. Ketidakhadiran para pihak yang bersengketa merupakan salah satu hambatan dalam pelaksanaan mediasi.¹²

c) Sifat Mementingkan Diri Sendiri

Mengenai hambatan mediasi Ibu Cut Noni Marlina, S.H., M.H., selaku staf di Kantor BPN kota Banda Aceh berpendapat bahwa hambatan mediasi dapat berasal dari sifat mementingkan diri sendiri sehingga para pihak yang bersengketa tidak ingin membuka diri untuk di mediasi hal inilah yang membuat tidak efektifnya proses mediasi.¹³

Hambatan mediasi dapat berasal dari sikap yang masih mempertahankan kepentingan mereka masing-masing. Keadaan seperti

¹¹ Rasyidin, *Para Pihak Bersengketa*, Wawancara, pada tanggal 18 Desember 2023, Pukul 14:07 WIB.

¹² Cut Noni Marlina, *Staf BPN Kota Banda Aceh*, Wawancara. pada tanggal 18 Desember 2023 Pukul 15:20 WIB.

¹³ Cut Noni Marlina, *Staf BPN Kota Banda Aceh*, Wawancara. pada tanggal 19 Desember 2023 Pukul 10:20 WIB.

ini tentunya akan mengakibatkan proses mediasi menjadi tidak efektif. Para pihak yang bersengketa tetap kukuh untuk mempertahankan pendapatnya masing-masing, karena kedua belah pihak merasa melakukan hal yang benar dan perkara yang telah akut dan kurangnya antusias dari para pihak untuk berdamai yang mengakibatkan Para pihak tetap berkeinginan untuk perkaranya diselesaikan melalui jalur litigasi.¹⁴

2. Faktor penghambat *Eksternal*, diantaranya adalah:

a) Pengaruh Lingkungan Keluarga dan Masyarakat

Hambatan yang membuat mediasi tidak berjalan dengan baik atau mengalami kegagalan juga bisa disebabkan dari lingkungan keluarga dan masyarakat yang mempengaruhi atau memprovokasi para pihak untuk tetap mempertahankan hak-hak yang dimiliki oleh masing-masing pihak.¹⁵

Dengan demikian para pihak merasa benar atas hak-hak yang dimiliki yang mengakibatkan mediasi akhirnya tidak mencapai kesepakatan damai dan perkaranya berujung dilanjutkan ke persidangan.¹⁶

Bahkan menurut Ibu Cut Noni Marlina, S.H, M.H., ada kasus dimana mediasi sudah mendekati kesepakatan damai, bisa disebutkan

¹⁴ Cut Noni Marlina, *Staf BPN Kota Banda Aceh, Wawancara.* pada tanggal 19 Desember 2023 Pukul 10:25 WIB.

¹⁵ Cut Noni Marlina, *Staf BPN Kota Banda Aceh, Wawancara.* pada tanggal 19 Desember 2023 Pukul 10:30 WIB.

¹⁶ Cut Noni Marlina, *Staf BPN Kota Banda Aceh, Wawancara.* pada tanggal 19 Desember 2023 Pukul 10:30 WIB.

sekitar 50% (persen) dipastikan akan berdamai, akan tetapi pada akhirnya gagal dan berdasarkan dugaan mediator hal itu terjadi karena dipengaruhi oleh lingkungan keluarga dan masyarakat.¹⁷

Dapat disimpulkan bahwa faktor penghambat BPN Kota Banda Aceh sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah, diantaranya yaitu faktor *internal*, pemahaman para pihak terkait tujuan dari mediasi, Ketidakhadiran para pihak yang bersengketa, dan para pihak yang mempertahankan kepentingan mereka masing-masing. Sedangkan faktor *eksternal* yaitu Pengaruh dari Pihak Keluarga dan Masyarakat yang mempengaruhi atau memprovokasi para pihak untuk tetap mempertahankan hak-hak yang dimiliki oleh masing-masing pihak.

C. Upaya Badan Pertanahan Nasional terhadap pemenuhan fungsi sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Banda Aceh

Setelah serangkaian penelitian yang peneliti lakukan di Kantor BPN Kota Banda Aceh, secara keseluruhan faktor penghambat BPN Kota Banda Aceh sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa tanah, maka penulis mulai meneliti upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut. Melalui sesi wawancara dengan Ibu Cut Noni Marlina S.H., M.H., selaku Staf BPN Kota Banda Aceh dan juga Bapak Budian Ali selaku Keuchik Neusu Aceh yang menjadi sampel dalam penelitian ini, diantaranya yaitu:

1. Upaya *Internal*

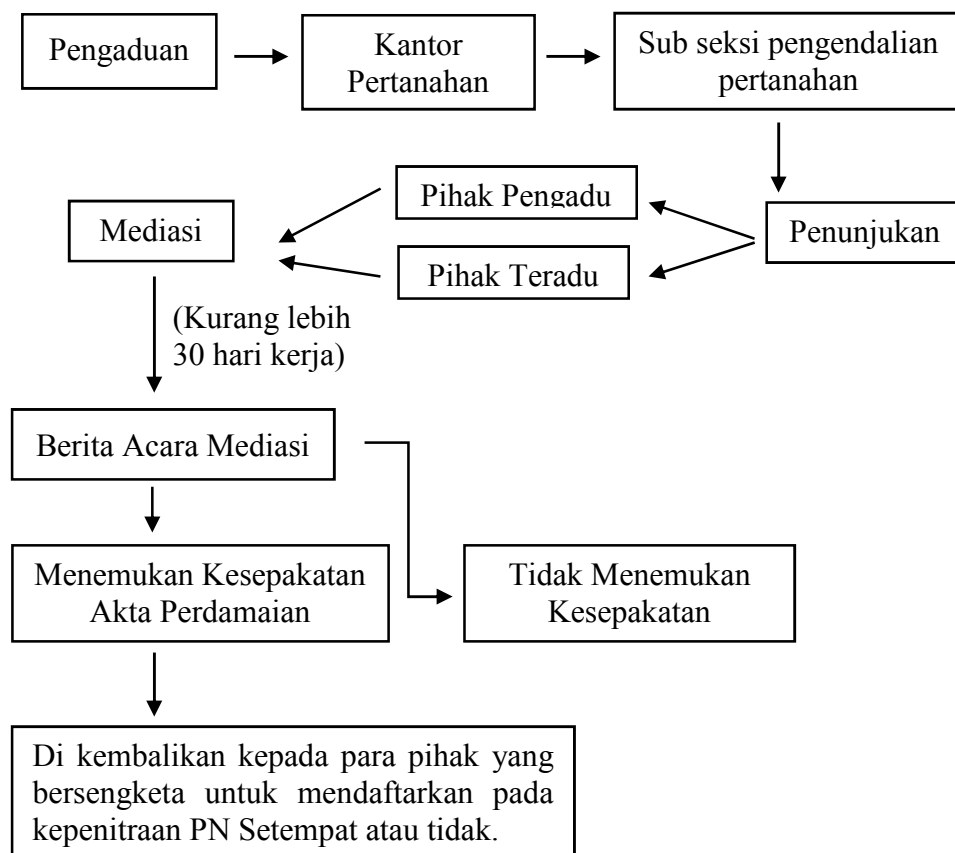
a) Upaya terhadap Pemahaman Para Pihak.

¹⁷ Cut Noni Marlina, *Staf BPN Kota Banda Aceh, Wawancara.* pada tanggal 19 Desember 2023 Pukul 10:35 WIB.

Melalui sesi wawancara dengan Ibu Cut Noni Marlina S.H., M.H., selaku staf BPN Kota Banda Aceh beliau mengatakan perlu adanya dorongan kepada Para Pihak untuk memahami mediasi serta memberikan pemahaman kepada para pihak mengenai arti mediasi dan memberikan keyakinan kepada para pihak bahwa segala bentuk sengketa dapat diselesaikan dengan kesepakatan damai, prosesnya juga lebih mudah, cepat dan biaya yang dikeluarkan relatif lebih ringan.¹⁸

Berikut Perihal pola pelaksanaan mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh.¹⁹

Pola Pelaksanaan Mediasi di Kantor Pertanahan



¹⁸ Cut Noni Marlina, *Staf BPN Kota Banda Aceh, Wawancara.* pada tanggal 20 Desember 2023 Pukul 14:15 WIB.

¹⁹ Sumber Data: *Kantor BPN Kota Banda Aceh.*

Dari penjelasan pola pelaksanaan mediasi diatas, peserta mediasi terdiri dari:

- a) Mediator dari kementerian, Kantor Wilayah BPN, dan/atau Kantor Pertanahan;
- b) Para pihak dan/atau pihak lain yang terkait; dan/atau
- c) 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.²⁰

Dalam Pasal 41 dan Pasal 42 PM ATR/KBPN Nomor 11 Tahun 2016

Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menjelaskan tentang bahwa:

“Dalam hal mediasi menemukan Dalam hal Mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang 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 mediai batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu. Kepala Kantor Pertanahan membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan.”

Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 1 ayat (11) berbunyi, Mediasi adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.

²⁰ Cut Noni Marlina, *Staf BPN Kota Banda Aceh, Wawancara*. pada tanggal 20 Desember 2023 Pukul 14:15 WIB.

Ibu Cut Noni Marlina S.H., M.H., selaku staf BPN Kota Banda Aceh menjelaskan, meskipun menempuh jalur mediasi, masing-masing para pihak tetap bisa mendapatkan kebutuhan dan keinginan-keinginannya dengan mencapai kesepakatan kedua belah pihak yang saling menguntungkan (*win-win solution*) dan memuaskan bagi pihak-pihak yang bersengketa serta bersifat *problem solving*, bukan untuk mencari kalah menang (*win or loss*), dan jika berlanjut dipersidangan maka perkara tersebut akan jauh lebih lama prosesnya, cukup berbelit-belit dan biaya yang dikeluarkan akan lebih banyak.²¹

d) Upaya Terhadap Ketidak hadirannya Para Pihak.

Upaya yang bisa ditempuh mediator agar para pihak bersedia menyelesaikan sengketa melalui mediasi adalah memanggil dengan patut dan sah untuk hadir dalam pelaksanaan mediasi, mengajak para pihak untuk bekerja sama untuk menemukan jalan keluar dari persengketaan.

Menurut Ibu Cut Noni Marlina S.H., M.H., apabila pemanggilan ini gagal, maka mediator melakukan kaukus dengan cara mediator melakukan pertemuan terpisah untuk menggali permasalahan yang belum terungkap dan dianggap penting guna tercapainya kesepakatan dalam mediasi untuk mengetahui kemauan, keinginan atau kepentingan yang belum diutarakan masing-masing pihak sehingga dapat ditemukan solusi penyelesaian masalah yang terbaik. Semakin banyak informasi yang

²¹ Cut Noni Marlina, *Staf BPN Kota Banda Aceh, Wawancara*. pada tanggal 20 Desember 2023 Pukul 14:20 WIB.

dapat digali mediator mengenai sengketa tersebut yang diperoleh maka semakin besar kemungkinan untuk dapat menyelesaikannya.²²

Maka dari itu Mediator harus aktif dan menjadi pendengar yang baik. tidak memotong pembicaraan dari pihak-pihak, dan membiarkan saja mengeluarkan segala keluhan. Selanjutnya mediator dapat memberikan solusi dan nasihat yang solutif agar dapat diterima para pihak.²³

Itikad baik para pihak sangat penting guna keberhasilan proses mediasi agar tercapai kesepakatan yang *win-win solution*. Apabila para pihak tidak mau melihat kebutuhan mereka dan hanya mengejar keuntungan, maka perdamaian melalui mediasi sangat sulit untuk terwujud, dalam melaksanakan mediasi baik pihak penggugat maupun tergugat apabila mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan perkara dalam pertemuan mediasi maka tingkat terjadi kesepakatan perdamaian semakin tinggi.

e) Upaya terhadap Para Pihak Yang Mementingkan Diri Sendiri

Dalam hal upaya terhadap Para Pihak Yang Mementingkan Diri Sendiri, Ibu Cut Noni Marlina SH, MH. Selaku staf BPN kota Banda Aceh mengatakan, Menasihati para pihak dengan cara pendekatan psikologis dan rohani agar para pihak tersentuh hatinya untuk tidak melanjutkan mediasi ke ranah hukum. Memberikan pemahaman tentang menyelesaikan sengketa dengan menempuh mediasi untuk mencapai

²² Cut Noni MarlinaH, *Staf BPN Kota Banda Aceh, Wawancara*. pada tanggal 20 Desember 2023 Pukul 14:30 WIB.

²³ *Ibid.*

kesepakatan, jika dibandingkan melanjutkan ke persidangan. perdamaian akan jauh lebih baik daripada bermusuhan di kemudian hari.²⁴

Selanjutnya Ibu Cut Noni Marlina S.H, M.H. juga mengatakan Pelaksanaan mediasi tercantum dalam Pasal 38 PM ATR/KBPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, mediasi dalam menyelesaikan sengketa dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak dengan tujuan untuk menjamin transparansi dan ketajaman analisis; mengambil keputusan yang bersifat kolektif dan obyektif; meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian sengketa dan konflik; menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih dan dari unsur lain yang dipertimbangkan dan memfasilitasi penyelesaian sengketa dan konflik melalui musyawarah. Pelaksanaan mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari.²⁵

2. Upaya Eksternal

a) Upaya Terhadap Pengaruh Lingkungan Keluarga dan Masyarakat

Mediator memberikan pengertian mediasi agar para pihak menyelesaikan sengketa menggunakan mediasi. Mediator menekankan para pihak untuk tidak terpengaruh provokasi dari pihak keluarga dan masyarakat agar mediasi bisa berjalan dengan baik dan menghasilkan suatu kesepakatan yang baik antara para pihak.

²⁴ Cut Noni Marlin. *Staf BPN Kota Banda Aceh, Wawancara.* pada tanggal 20 Desember 2023 Pukul 14:45 WIB.

²⁵ Cut Noni Marlin. *Staf BPN Kota Banda Aceh, Wawancara.* pada tanggal 20 Desember 2023 Pukul 14:49 WIB.

Dalam hal ini Penulis melakukan wawancara bersama Keuchik desa Neusu Aceh yaitu Bapak Budian Ali. Menurutnya, perlu adanya arahan dari pihak keuchik pasca mediasi untuk menghimbau para pihak agar memutuskan hasil mediasi berdasarkan musyawarah di ruang mediasi secara independent tanpa ikut campur atau hasutan dari pihak lain, dalam hal ini keluarga atau orang sekitar.²⁶

Berdasarkan berbagai pandangan tersebut di atas, Ibu Cut Noni Marlina S.H, M.H. juga mengatakan 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.²⁷

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 alternatif dan mendorong mereka secara bersama-sama ikut menyelesaikan sengketa.²⁸

²⁶ Budian Ali, *Keuchik Desa Neusu Aceh, Wawancara*. Pada tanggal 20 Desember 2023, pukul 15:30 WIB.

²⁷ Cut Noni Marlina. *Staf BPN Kota Banda Aceh, Wawancara*. pada tanggal 20 Desember 2023 Pukul 14:50 WIB.

²⁸ Nia Kurniati, *BPN Sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016*, Jurnal, Volume 19 No. 2, Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, 2017, , hal. 99.

BAB IV

PENUTUP

Berdasarkan uraian pembahasan hasil penelitian yang telah dikemukakan pada bagian sebelumnya, maka berikut ini dikemukakan pula beberapa kesimpulan dan saran.

A. Kesimpulan

1. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi di BPN Kota Banda Aceh dapat dikatakan efektif namun belum optimal dikarenakan antara para pihak bersengketa yang sepakat berdamai jumlahnya kurang dari setengah dari keseluruhan pengaduan yang masuk di BPN Kota Banda Aceh. disamping perlu dukungan sportifitas dan itikad baik dari para pihak yang bersengketa agar secara sukarela melaksanakan kesepakatan perdamaian.
2. Faktor penghambat BPN Kota Banda Aceh sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa yaitu Ketidakhadiran para pihak yang bersengketa. Dimana tidak semua orang mengerti arti dari mediasi sehingga besar kemungkinan kaum awam berfikir akan tetap kalah dalam proses mediasi tersebut atau mereka berfikir semua akan sia-sia, itu yang membuat banyak sekali yang tidak menghadiri mediasi tersebut. Tidak ada itikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa. Dimana tidak ada niat baik untuk menhadiri maupun menyelesaikan sengketa tersebut.
3. Upaya Badan Pertanahan Nasional terhadap pemenuhan fungsi sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Banda Aceh yaitu

memanggil dengan patut dan sah untuk hadir dalam pelaksanaan mediasi, mengajak para pihak untuk bekerja sama untuk menemukan jalan keluar dari persengketaan.

B. Saran

1. Disarankan, BPN sebagai Mediator perlu menjaga netralitas dalam tahapan mediasi. Seorang mediator harus memegang teguh prinsip dan bersikap benar-benar menjaga netralitas sebagai seorang penengah yang membantu suatu permasalahan melalui mediasi untuk mencapai suatu kesepakatan
2. Disarankan, Perlu adanya penguatan di dalam bidang keahlian dan melakukan sosialisasi kepada masyarakat akan pentingnya proses mediasi untuk mengambil sebuah keputusan sebelum masuk kedalam meja hijau.
3. Disarankan, agar BPN melakukan Penambahan tenaga mediator karena diharapkan dengan banyaknya mediator pada Sub Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian sangat membantu dalam mengimbangi banyaknya jumlah sengketa yang masuk.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2006.
- Badriyah Harun, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta 2013.
- Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Barda Nawawi Arief, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.
- Boedi Harsono, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta: 2010.
- Edi Asadi, *Hukum Acara Perdata Dalam Perspektif Mediasi di Indonesia*, Gerha Ilmu, Yogyakarta, 2012.
- Emirzon Joni, *Alternative Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Friedmann W., *The State and The Rule of Law In a Mixed Economy*, Steven & Son, London, 1971.
- Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2009.
- Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*, Visimedia, Bandung, 2011.
- Kurniati nia, *hukum agraria sengketa pertanahan penyelesaian melalui arbitrase dalam teoripraktik*, PT reflika aditama, Bandung, 2016.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty Yogyakarta, 1992.
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta, 2012.

- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT Titra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas*, Mandar maju, Bandung, 1992.
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005.
- Soekanto dan Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Press, Jakarta, 2013.
- Susanti Adi Nugroho. *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Cet. Ke-1, PT. Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta 2009.
- Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000.
- Takdir Rahmadi, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

B. Peraturan Undang-Undang

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Hasil Amandemen.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- Peraturan Pemerintah Nomor/24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

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

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

C. Jurnal

Saidina Irhamna, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Lombok Barat*, Jurnal Ilmiah, Fakultas Hukum, Universitas Mataram, 2020.

Revy S.M. Korah, *Mediasi Merupakan Salah Satu Alternatif Penyelesaian Masalah Dalam Sengketa Perdagangan Internasional*, Jurnal Hukum, Vol. Xxi, No.3, April-Juni .2019.

Camila Tatya Nadida, *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menghadapi Sengketa Penguasaan Tanah*, Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, Vol 10 No 1 Tahun 2023.

Kartika Djuna, *Pendampingan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jurnal Pengabdian Hukum. Volume 2, Nomor 1: 1–8. 2022.

Dedy Mulyana, *Kekuatan Hukum Hasil Mediasi di Luar Pengadilan Menurut Hukum Positif*, Jurnal Vol. 3 No. 2, Fakultas Hukum, Universitas Pasundan, Bandung, 2019.

Mardalena Hanifah, *Perbandingan Tugas Mediator Pada Pengadilan Agama Indonesia*, Jurnal Hukum Acara Perdata Adhaper, Vol. 6, No. 2, Juli-Desember 2020.

Irma Rasmawati, dan Pieter Radjawane, *“Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan”*, Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 2 No. 1, Maret 2022.