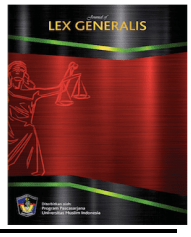
Journal of Lex Generalis (JLS)
Volume 2, Nomor 9, September 2021
P-ISSN: 2722-288X, E-ISSN: 2722-7871
*Website: http: pasca-umi.ac.id/indez.php/jlg*
*This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.*




# Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar

**Ashadi[1,2], Ma'ruf Hafidz[1] & Sufirman Rahman[1]**

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.*
[2]*Koresponden Penulis, E-mail*: *piongkums120@gmail.com*

***ABSTRAK***

*Tujuan penelitian menganalisis efektifitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dan faktor-faktor yang mempengaruhi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukan bahwa efektivitas pelaksanaan mediasi dikantor pertanahan kota makassar belum efektif hal ini dapat dilihat dari jumlah kasus sengketa yang terselesaikan melalui mediasi masih minim. Faktor yang mempengaruhi efektivitas mediasi adalah substansi hukum, struktur hukum, budaya hukum, sarana dan prasarana dan kesadaran hukum masyarakat. Sementara efektivitas dari tingkat keberhasilan mediasi di kantor pertanahan kota makassar masih sangat rendah.*

***Kata Kunci:*** *Sengketa; Pertanahan; Mediasi*

***ABSTRACT***
*The research objective to analyze the effectiveness of land dispute resolution through mediation at the Makassar City Land Office and the factors that influence it. The method used in this research is empirical juridical. The results show that the effectiveness of the implementation of mediation at the Makassar City Land Office has not been effective, this can be seen from the number of dispute cases resolved through mediation is still minimal. Factors that influence the effectiveness of mediation are legal substance, legal structure, legal culture, facilities and infrastructure and public legal awareness. Meanwhile, the effectiveness of the mediation success rate at the Makassar City Land Office is still very low.*

***Keywords***: *Dispute; Land; Mediation*

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia, bahkan sampai meninggal pun manusia masih membutuhkan tanah. Kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat (Djanggih & Salle, 2017). Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain (Moertiono, 2020).

Secara filosofis tanah sejak awalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seorang yang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar dia hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selama itu dikuasainya. Hal tersebut adalah benar apabila dikaji lebih dalam bahwa tanah di samping mempunyai nilai ekonomis, juga mempunyai nilai sosial yang berarti hak atas tanah tidak mutlak (Langelo, 2018). Namun demikian negara harus menjamin dan menghormati atas hak-hak yang diberikan atas tanah kepada warga negaranya yang dijamin oleh Undang-undang.

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat (UUPA) diatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa yang paling utama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA (Setiawan, 2018).

Permasalahan tanah yang muncul akhir-akhir ini, semakin kompleks. Pemicunya, tak sebatas aspek ekonomi saja, melainkan sosial dan budaya bahkan juga agama. Beberapa permasalahan tanah, bisa diselesaikan dengan baik oleh Kantor Pertanahan melalui ”Mediasi”. Mediasi adalah salah satu bagian dari alternatif penyelesaian sengketa (APS), disamping Negosiasi, Arbitrase, dan Pengadilan. Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak ketiga yang tidak memihak bekerja sama dengan para pihak yang bersengketa membantu memperoleh kesepakatan memuaskan (Febrina & Kapindha, 2014).

Pelaksanaan hasil mediasi hendaknya dikembalikan kepada itikad baik para pihak menyelesaikan permasalahan. Namun terlepas dari itikad baik tersebut, keputusan mediasi yang dihasilkan bersama akan lebih berkekuatan apabila pertama dapat

didaftarkan di Pengadilan Negeri setempat, sehingga disarankan apabila dalam setiap hasil mediasi, khususnya yang terkait dengan permasalahan tanah perlu dicantumkan klausul untuk ditindaklanjuti dengan pendaftaran di Pengadilan Negeri. Kedua, hasil mediasi ditindaklanjuti dengan dilakukannya perbuatan hukum dihadapan pejabat yang berwenang seperti Notaris atau PPAT, bila terjadi peralihan haknya dapat segera didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dengan semakin diakuinya lembaga mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian permasalahan pertanahan, maka perlu dipopulerkan pula para ”Mediator”.

Alasannya, mediator itulah yang memberi peranan penting dalam keberhasilan suatu mediasi. Seorang mediator harus mengetahui secara psikologis kondisi para pihak, sehingga mereka merasa nyaman dan permasalahannya pun terselesaikan dengan nyaman pula. Selain itu, mediator haruslah mempunyai kemampuan analisis dan keahlian menciptakan pendekatan pribadi para pihak yang terlibat sengketa. Dia harus bisa memahami dan memberikan reaksi positif atas persepsi masing-masing pihak. Tujuannya membangun hubungan baik dan kepercayaan.

Kepercayaan para pihak kepada mediator mempermudah tercapainya suatu konsensus. Mediator, disini khususnya dari BPN itu sendiri tidak perlu harus mengantongi ”Sertipikat” sebagai seorang ”Mediator”. Yang diutamakan adalah tujuan dan fungsi mediator tercapai yaitu menyelesaikan permasalahan pertanahan dalam rangka menuntaskan masalah tanpa menimbulkan masalah. Lembaga mediasi di bidang pertanahan, harus sering dilakukan oleh aparat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, namun didalam pembicaraannya belum populer. Hal ini disebabkan adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa itu sendiri, adanya kekurangpercayaan pada efektivitas pelaksanaan putusan mediasi dan kekhawatiran akan menimbulkan kerancuan dan pemanfaatan lembaga arbitrase yang telah ada.

Berdasarkan pemahaman yang demikian itu lembaga penyelesaian sengketa melalui mediasi perlu di populerkan, terutama bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Oleh karena hal ini selain dimungkinkan pemanfaatannya, dari tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dapat mencakup penyelesaian sengketa dengan cara demikian.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum pendekatan indoktrinal yang bersifat empiris. Karena melakukan kajian terhadap jenis penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju pada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah. Lokasi Penelitian ini dilaksanakan di Makassar Khususnya pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Dipilihnya lokasi ini oleh penulis selain karena lokasinya yang mudah dijangkau oleh penulis, juga karena berdasarkan rumusan masalah.

## PEMBAHASAN

### A. Efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Makassar

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian masalah pertahanan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan BPN (Wowor, 2014). Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh BPN perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Bahwa dalam rangka menetapkan langkah dan arah dalam menangani dan menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara pertanahan secara efektif telah ditetapkan keputusan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertahanan, dimana system penanganan masalah pertanahan dengan bermodalkan Kepada Putusan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan penyelesaian masalah petahanan (Kurniati & Fakhriah, 2017).

Sengketa tanah yang selalu menjadi permasalahan besar dan penting pada Negara berkembang, terutama Indonesia yang dikenal dengan wilayah yang luas dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hal tersebut bukan suatu hal yang mustahil, terbuka kemungkinan timbulnya perselisian atau sengketa tanah baik materil maupun secara formal (Mujiburrohman, 2018). Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh BPN perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan BPN sebagai mediator didalam penyelesaian sengketa pertahanan, karena pertahanan dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat maka tidak semua sengekta pertahanan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. hanya sengketa pertahanan dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegan hak saja yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi (Zulaeha, 2016). Oleh karena iru kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengekta melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan.

Pada prinsipnya setiap proses melalui mediasi itu harus didasari keinginan para pihak terlebih dahulu baik pihak penggugat ataupun tergugat. Peran mediator menangkap keinginan para pihak (Hajati, Sekarmadji & Winarsih, 2014). Katakanlah mereka ingin berdamai tapi mereka tidak tau mau berdamainya itu seperti apa. Maka mediator berperan dalam menggali bagaimana keinginan dari penggugat dan tergugat kemudian menawarkan. Jadi yang menjadi tolak ukur efektif, kalau misalkan mediasi itu berhasil berarti mediasi efektif pada akhirnya. Tapi persoalan efektif atau tidaknya tetap dikembangkan pada niat para pihak itu sendiri. Kalau memang mereka berkeinginan untuk berdamai makan tentu akan 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 para pihak untuk membangun khasanah untuk berdamai.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Hardiansyah selaku kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara mengatakan bahwa jika mediasi berhasil berarti ada kesepakayan yang dibuat bersama. Efektif berarti perundingan jalan, penggugat mengeluarkan solusi-solusi begitupun dengan tergugat, apabila perundingan berhasil maka kesepakatan mereka kemudian dibuat dalam akta perdamaian. Akta perdamaian yang dibuat para pihak selanjutnya dilaporkan kepada mediator untuk didaftarkan di pengadilan agar memperoleh kekuatan hukum. Sedangkan apabila tahap mediasi gagal dilakukan maka pihak mediator dalam hal ini Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar mengembalikan kembali keoada para pihak untuk menyelesaikan perkaranya melalui lembaga pengadilan.

Lebih lanjut hasil Hardiansyah menambahkan bahwa tolak ukur efektif atau tidaknya itu banyak tergantung penilaian, secara kasat mata mediasi berhasil berarti efektif. Tapi dari segi prosedur meskipun tidak ada hasil kesepakatan tetapi sudah dijalankan maak itu sudah berhasil. Jika ditinjau dari segi hasil maka ketika mediasi berhasil dikatakan efektif namun ditinjau dari segi prosedur maka apabila mediasi itu sudah dijalankan maka mediasi itupun dianggap sudah efektif. Intinya setiap perkara sengketa pertahanan yang diajukan di Kantor Pertanahan Kota Makassar harus diupayakan berdamai.

Kalau terjadi mediasi sangat besar manfaatnya, karena apabila tidak terjadi mediasi maka perkara akan berlanjut ke pengadilan. Kalau perkara berlanjut dipengadilan, ibarat pertandingan pasti ada yang menang ada yang kalah, itu kalau mediasi gagal dan yang yang akan memakan waktu karena perkara sengekta tanah itu akan selesai hanya sampai pada tingkat pertama pasti aka nada upaya hukum banding, kasasi dan itu akan memakan waktu dan juga mamakan biaya.

Dari beberapa segi, penyelesaian dengan proses mediasi banyak memberikan manfaat bagi para pihak. Lebih singkatnya waktu yag ditempuh otomatis akan menekan biaya operasional menjadi jauh lebih murah, mengingat bahwa proses perkaranya di pengadilan itu lambat dan lama. Kemudian untuk mengurangi penumpukan perkara yang ada di pengadilan maka beberapa manfaat mediasi sanga besar antara lain orises penyelesaian sengekta melalui mediasi cepar pelaksanaanya, kesepakatan yang diabuat bersama, sedangkan dari segi emosional penyelesaian dengan pendekatan *win-win solution* akan memberikan kenyamanan bagi para pihak, hubungan bisa baik kembali karena butir-butir kesepakatan dibuat sendiri oleh para pihak sesuai dengan kehendaknya.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar bidang Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara, jumlah sengekta tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan Kota Makassar pada tahun 2018-2020 adalah sebagai berikut:

**Tabel 1**. Jumlah sengekta tanah yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Makassar

| No | Tahun | Jumlah | Berhasil Mediasi | Tidak berhasil mediasi |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2018 | 9 | 0,(0%) | 9 (100%) |
| 2 | 2019 | 11 | 2 (18,18%) | 9 (81,82%) |
| 3 | 2020 | 15 | 1 (6,67%) | 14 (93,33%) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Jumlah | 35 | 3 (8,57%) | 32 (91,43%) |

Sumber data Primer Diolah Tahun 2021

Berdasarkan data tersebut diatas mulai dari tahun 2018-2020 secara keseluruhan jumlah sengekta yang ada pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar sebanyak 35 sengekta tanah. Dari sengekta tersebut ada 3 yang berhasil dimediasi dan 32 lainnya tidak berhasil dimediasi. Dilihat dari berhasilnya tidaknya proses penyelesaian sengekta melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Makassar masih jauh dari efektif karena ditahun 2018 sampai tahun 2020 belum banyak mengalami perubahan yang signifikan.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Makassar, penulis menyimpulkan bahwa mediasi belum atau masih kurang efektif dilaksanakan dalam penyelesaian sengekta tanah secara damai. Data tersebut belum menunjukkan keberhasilan mediasi yang memuaskan. Hal ini tidak sejajar dengan tujuan diadakannya mediasi yang mana salah satunya adalah untuk mengurangi penumpukan perkara yang ada dipengadilan. Dan harapan yang utama proses mediasi dapat menjadi salah satu cara alternative penyelesaian sengketa yang ada.

Hardiansyah selaku kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara menambahkan bahwa apabila efektifitas mediasi diukur dari keberhasilan meminimalisir penumpukan perkara maka bisa dikatakan bahwa mediasi dalam hal penyelesaian sengekta pertahanan di Kota Makassar secara umum tidak efektif. Tingkat keberhasilan dari mediasi dipengaruhi oleh banyak faktor. Kendala terbesar yang terjadi ditiap tahunnya adalah kekurangan itikad baik para pihak untuk hadir pada saat mediasi, keengganan untuk berdamai dan kelemahan partisipasi para pihak terhadap proses perdamaian yang ditawarkannya.

Tabel 2. Jumlah Sengketa tanah berdasarkan tipologi sengketa

| No | Tahun | Sengekta hak | Sengketa batas | Sengekta penguasaan dan pemilikan tanah |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2018 | 1 | 3 | 5 |
| 2 | 2019 | 0 | 4 | 7 |
| 3 | 2020 | 0 | 5 | 0 |
| Jumlah | | 1 | 12 | 22 |

Sumber Data Primer Diolah 2021

Berdasarkan tabel jumlah sengketa berdasarkan tipologi sengekta, jumlahnya yang paling banyak adalah sengekta penguasaan dan pemilikan tanah. Tipologi sengketa ini paling banyak dialami antara perorangan dengan perorangan. Berdasarkan wawancara dengan Nadila Maysila Herdarezki selaku seksi penanganan masalah dan pengendalian pertahanan, bahwa penetapan batas yang tidak akurat yang merupakan timbulnya sengketa tanah. Selain itu banyak juga masyarakat yang mempunyai alat bukti otentik, tetapi mereka tidak menguasai tanahnya secara fisik. Kemudian orang lain menempati tanah tersebut tanpa seijin pemilik tanah, yang kemudian diklaim tanah tersebut milikya. Hal ini juga merupakan factor terjadinya sengekta tanah.

**Tabel 3.** Tanggapan Responden terhadap efektivas peran Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam menyelesaiakan sengekta tanah melalui mediasi

| No | Tingkat efektivitas | Frekuensi | Presentasi % |
|---|---|---|---|
| 1 | Efektif | 6 | 24 |
| 2 | Kurang Efektif | 9 | 36 |
| 3 | Tidak Efektif | 10 | 40 |
| Jumlah | | 25 | 100 |

Sumber Data Primer Diolah 2021

Tabel diatas menggambarkan tentang peran Kantor Pertanahan Nasional Makassar dalam menyelesaikan sengketa pertahanan secara mediasi ditanggapi bervariatif, yakni responden yang menyatakan efektif sebanyak 6 orang responden (24%), menyatakan kurang efektif senyak 9 orang responden (36%) dan menyatakan tidak efektif sebanyak 10 orang responden (40%). Ini karena masih banyak masyarakat yang lebih memilih lembaga peradilan untuk menyelesaiakan masalahnya. Masyarakat hanya terkesan menganggap upaya mediasi sebagai formalitas saja, karena para pihak sebenarnya lebih memiliki lembaga peradilan karena mediasi sudah dianggap hanya mebuang-buang waktu dan mengakibatkan proses penyelesaian perkara menjadi lama. Namun menurut Nadila Maysila Herdarezki, bahwa mediasi sangat besar manfaatnya karena apabila tidak terjadi mediasi maka sengketa akan berlanjut kepengadilan dan perkaranya tidak akan selesai sampai pada tingkat pertama, pasti ada upaya hukum banding, kasasi dan itu akan memakan waktu dan biaya. Sementara kalau mediasi itu berhasil akan dituangkan dalam akta perdamaian yang sifatnya sudah menjadi putusan akhir dan langsung diterapkan pada saai itu juga.

**Tabel 4.** Tanggapan Responden terkait kemudahan proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi Kantor Pertanahan Kota Makassar

| No | Tingkat Kemudahan | Frekuensi | Presentasi % |
|---|---|---|---|
| 1 | Mudah | 13 | 52 |
| 2 | Biasa | 8 | 32 |
| 3 | Tidak Mudah | 4 | 16 |
| Jumlah | | 25 | 100 |

Sumber Data Primer Diolah 2021

Tabel diatas menunjukan tingkat kemudahan proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Makassar ditanggapi bervariatif, yakni responden, yang menyatakan mudah sebanyak 14 (52%) orang responden, yang menyatakan biasa sebanyak 8 (32%) orang responden dan 4 (16%) orang responden yang menyatakan proses penyelesaian sengekta melalui mediasi tidak mudah. Dari data tersebut diatas, dapat dikatakan bahwa sekalipun mediasi dirasakan tidak efektif terlaksana namum dianggap mudah pada proses pelaksanaan mediasi.

**Tabel 5.** Tanggapan Responden terkait proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi Kantor Pertanahan Kota Makassar

| No | Proses Mediasi | Frekuensi | Presentasi % |
|---|---|---|---|
| 1 | Sudah baik | 18 | 72 |
| 2 | Kurang Baik | 5 | 20 |
| 3 | Tidak Baik | 2 | 8 |
| Jumlah | | 25 | 100 |

Sumber Data Primer Diolah 2021

Dari data tersebut menunjukan proses penanganan sengekta paertahanan melalui mediasi, yakni responden yang menyatakan sudah baik sebanyak 18 (72%) orang responden, yang menyatakan kurang baik sebanyak 5 (20%) orang responden dan 2 (8%) orsng responden yang menyatakan proses penanganan sengketa melalui mediasi tidak baik. Dalam pelaksanaan mediasi melalui Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar setiap permasalahan yang masuk semuanya harus dengan prosedur atau proses yang sudah ditetapkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar. Dengan adanyan proses tersebut diharapkan semua sengekta yang masuk di bagian sengekt konflik dan perkara pertahanan dapat terselesaikan dengan baik dan dapat memuaskan semua pihak yang bersengekta.

Berdasarkan keterangan dari Nadila Maysila Herdarezki selaku seksi penanganan masalah dan pengendalian pertahanan menyatakan bahwa adapun upaya BPN dalam menyelesaikan sengekta tanah adalah setiap sengekta yang diadukan dilakukan pengkajian sengketa pertanahan umtuk mengetahui akar dan penyebab permasalahan. Selanjutnya dilakukan penanganan kasus sengketa tanah dengan meneliti data-data pengaduan dan data-data yang ada pada BPN untuk mempermudahkan penyelesaian sengeketa. BPN juga melakukan penelitian kelapangan untuk meneliti tanah yang menjadi objek sengketa. Selanjutnya pihak BPN memanggil kedua belah pihak dan melakukan mediasi untuk mencapau kesepakatan.

Setelah mediasi selesai dilaksanakan, maka apabila mediasi itu terjadi perdamaian diantara para pihak yang dituangkan dalam berita acara perdamaian, maka dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk penyelesaian lebih lanjut terhadap langkah-langkah yang dilakukan. Karena pada dasarnya wujud kesepakatan kedau belah pidak merupakan perjanjian antara mereka dibuat secara sah dan menjadi undang-undang bagi yang membuatnya.

### A. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Makassar

### 1. Faktor Subtansi Hukum

Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 sebagai pijakan hukum dalam penerapan alternative penyelesaian sengketa yang lebih khususnya diatur pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertahanan.

**Tabel 6.** Tanggapan responden mengenai pengaruh substansi hukum terhadap efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi Kantor Pertanahan Kota Makassar

| No | Pengaruh Substansi Hukum | Frekuensi | Presentasi % |
|---|---|---|---|
| 1 | Berpengaruh | 18 | 72 |
| 2 | Kurang Berpengaruh | 5 | 20 |
| 3 | Tidak Berpengaruh | 2 | 8 |
| Jumlah | | 25 | 100 |

Sumber Data Primer Diolah 2021

Data diatas menunjukan bahwa faktor substansi hukum berpengaruh (72%) terhadap efektivitas penyelesaian sengketa melalui mediasi. Hal ini menunjukan bahwa peraturan-peraturaan tentang mediasi sudah dianggap cukup lengkap dalam mengatur pelaksanaan mediasi di BPN, tinggal bagaimana pelaksanaan atau penerapan peraturan tersebut, karena hulkum yang jelas dan tegas sangat berpengaruh terhadap penegakan hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Hardiansyah selaku kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara menyatakan bahwa peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tersebut sudah lengkap karena cukup mengatur hal-hal yang bersifat mendasar, dan hal ini sesuai dengan hakekat yang melekat pada perdamaian yang menggantungkan sepenuhnya pada kesepakatan pihak-pihak yang bersangkutan.

**2. Struktur Hukum**

Struktur hukum sangat erat kaitannya dalam mendukung pelaksanaan mediasi, yang dimaksud struktur hukum adalah orang atau pihak yang diberikan kewenangan untuk menegakan hukum sesuai dengan Undang-undang dan keputusan yang telah ditetapkan yang berlaku dalam masyarakat.

**Tabel 7.** Tanggapan responden mengenai pengaruh substansi hukum terhadap efektivitas Proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Makassar

| No | Pengaruh Struktur Hukum | Frekuensi | Presentasi % |
|---|---|---|---|
| 1 | Berpengaruh | 21 | 84 |
| 2 | Kurang Berpengaruh | 2 | 8 |
| 3 | Tidak Berpengaruh | 2 | 8 |
| Jumlah | | 25 | 100 |

Sumber Data Primer Diolah 2021

Data diatas menunjukan bahwa faktor struktur hukum dalam hal ini aparat pegawai Kantor pertanahan berpengaruh (84%) terhadap efektivitas proses mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Hal ini berarti pada umumnya responden menyatakan bahwa strruktur hukum mempunyai pengaruh terhadap efektivitas mediasi dalam sengketa pertanahan. Peranan petugas hukum dalam hal ini adalah aparat pegawai sangatlah penting dalam mewujudkan tujuan hukum. Soekanto menegaskan, meskipun peraturan hukum yang dibuat sudah baik, sempurna namun apabila para penyelenggara negara (petugas hukum) tidak

semangat atau buruk dalam melaksanakannya, maka peeraturan tersebut tidak ada artinya dalam praktik.

**Tabel 8.** Tanggapan responden mengenai pengaruh kualitas pegawai (mediator) terhadap efektivitas Proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Makassar

| No | Pengaruh Struktur Hukum | Frekuensi | Presentasi % |
|---|---|---|---|
| 1 | Berpengaruh | 22 | 88 |
| 2 | Kurang Berpengaruh | 2 | 8 |
| 3 | Tidak Berpengaruh | 1 | 4 |
| Jumlah | | 25 | 100 |

Sumber Data Primer Diolah 2021

Data diatas menunjukan bahwa kualitas pegawai dalam hal ini aparat mediator berpengaruh (88%) terhadap efektivitas proses mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar. Tentunya peran dan fungsi mediator sangat berpengaruh terhadap keberhasilan mediasi, karena itu setiap mediator harus dibekali dengan kemampuan komunikasi yang baik serta pemahaman mengenai aturan-aturan yang berkaitan mediasi

**3. Budaya Hukum Masyarakat**

Keltur hukum merupakan inti dari konsep hukum, larena budaya hukum merupakan penjabaran nilai-nilai dan sikap masyarakat yang menentukan apa yang akan digunakan dan mengapa itu digunakan. Dalam hubungannya dengan objek penelitian, masyarakat mempunyai pandangan dan presepsi yang berbeda-beda terhadap penyelesaian sengketa secara mediasi.

**Tabel 9.** Tanggapan responden mengenai pengaruh budaya hukum masyarakat terhadap efektivitas Proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Makassar

| No | Pengaruh Budaya Hukum | Frekuensi | Presentasi % |
|---|---|---|---|
| 1 | Berpengaruh | 15 | 60 |
| 2 | Kurang Berpengaruh | 6 | 24 |
| 3 | Tidak Berpengaruh | 2 | 16 |
| Jumlah | | 25 | 100 |

Sumber Data Primer Diolah 2021

Data diatas menunjukan bahwa faktor budaya hukum masyarakat dalam hal terhadap efektivitas proses mediasi dalam menyelesaikan sengekta pertanahan berpengaruh (60%) karena pengaruh dari pada sosial budaya khususnya keadaan masyarakat kulturnya serta perkembangan zaman sangatlah berpengaruh. Menurut Hardiansyah selaku kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara, kadang kesulitan saat berdamai oleh para pihak Kantor Pertanahan Nasional Makassar dilatarbelakangi oleh faktor gengsi belaka. Kadang persoalan harga diri para pihak menjadi benteng yang kokoh untuk enggan memulai seseuatu perdamaian, karena didasari ego para pihak masing-masing, serta tidak adanya itikat baik dari para pihak untuk menyelesaikan perkara tersebut melalui tahap mediasi. Contohnya saja sengketa tanah, kadang luas tanah yang diperebutkan tidak seberapa namun karena harga diri

yang begitu tinggi sehingga para pihak memilih untuk tetap melanjutkan ke proses pengadilan.

### 3. Sarana Dan Prasarana

Faktor sarana dan prasarana juga menjadi salah satu kajian dari peneliti bagaimana kelengkapan fasilitas khususnya dalam hal jalannya proses mediasi Kantor Pertanahan Kota Makassar.

**Tabel 10.** Tanggapan responden mengenai pengaruh sarana dan prasarana terhadap efektivitas Proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Makassar

| No | Pengaruh Sarana dan Prasarana | Frekuensi | Presentasi % |
|---|---|---|---|
| 1 | Berpengaruh | 18 | 72 |
| 2 | Kurang Berpengaruh | 4 | 16 |
| 3 | Tidak Berpengaruh | 3 | 12 |
| Jumlah | | 25 | 100 |

Sumber Data Primer Diolah 2021

Data diatas menunjukan bahwa sarana dan prasarana dalam hal terhadap efektivitas proses mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan berpengaruh (72%). Berdasarkan hasil penelitian lapangan, jumlah ruangan mediasi yang terdapat pada Kantor Pertanahan Nasional Makassar adalah 1 ruangan. Jumlah tersebut jelas tidak mencukupi karena banyaknya perkara yang harus dimediasi setiap tahunnya.

### 4. Kesadaran hukum Masyarakat

Kesadaran hukum setiap individu sangat diperlukan dalam bermasyarakat berbangsa dan bernegara. Tanpa kesadaran hukum masyarakat, maka tidak akan mungkin tercipta ketentraman dan kedamaian bersama.

**Tabel 11.**Pengaruh kesadaran hukum masyarakat terhadap efektivitas Proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Makassar

| No | Pengaruh kesadaran masyarakat | Frekuensi | Presentasi % |
|---|---|---|---|
| 1 | Berpengaruh | 20 | 70 |
| 2 | Kurang Berpengaruh | 3 | 12 |
| 3 | Tidak Berpengaruh | 1 | 8 |
| Jumlah | | 25 | 100 |

Sumber Data Primer Diolah 2021

Data diatas menunjukan bahwa kesadaran hukum masyarakat dalam hal terhadap efektivitas proses mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan berpengaruh (80%). Adanya kesadaran hukum masyarakat yang memungkinkan terlaksananhnya mediasi secara efektif, karena kesadaran hukum masyarakat juga faktor yang dominan terhadap efektinya suatu mediasi dilaksanakan.

Kedasaran hukum bukanlah merupakan suatu penilaian hukum terhadap peristiwa-peristiwa kongkrit. Kesadaran hukum adalah suatu penilaian terhadap apa yang

diharapkan oleh seluruh masyarakat. Kesadaran hukum memerlukan pengetahuan tentang hukum, terutama menyangkut prosedurnya.

Berdasarkan hal tersbut maka ukuran kesadaran hukum masyarakat ditentukan oleh pengetahuannya tentang hukum dan rasa keadilan. Penilaian tersebut timbul dan karena manusia dalam menentukan kehendaknya sangat ditentukan oleh keserasian antara pikiran dan perasaan. Namun dalam penegakan hukum secara hukum, masyarakat sangat ditentukan oleh pengetahuan dan pemahaman tentang aturan-aturan yang ada.

## KESIMPULAN

1. Efektivitas pelaksanaan mediasi pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar masih belum efektif, hal ini dapat dilihat dari data lapangan yang telah dipaparkan. Jumlah kasus yang dilesaikan melalui mediasi sangat minim.
2. Pada pembahasan sebelumnya terlihat bahwa keberhasilan dari proses mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertahanan pada kota Makassar belum begitu Nampak dan perannya belum sepenuhnya berjalan sebagaimana yang diharapkan. Masalah pokok dari upaya mediasi tersebut sebenarnya terletak pada factor-faktor yang mempengaruhinya. Efektivitas pelaksanaan mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dipengaruhi oleh beberapa factor yaitu dari substansi hukum, struktur hukum, budaya hukum masyarakat, sarana dan prasarana dan kesadaran hukum masyarakat.

## SARAN

1. BPN sebagai mediator harus lebih meningkatkan kemampuannya dalam hal berkomunikasi atau menyampaikan opsi-opsi penyelesaian sengketa, karena menurut penulis kemampuan/keahlian berbicara sangat menentukan ketika dalam proses negosiasi. Suatu yang benar apabila disampaikan dengan tidak benar akan menimbulkan kesalahpahaman. Jadi kecapakan dalam menyampaikan sesuatu itu sangat menentukan keberhasilan suatu mediasi.
2. Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai pelaksana untuk menyelesaikan sengketa tanah harus lebih memperkenalkan adanya alternative penyelesaian sengkeya non litigasi melalui mediasi dengan melakukan penyuluhan kepada masyarakat dengan tujuan adar masyarakat lebih memahami mediasi sehingga dapat melaksanakan dengan baik.

## DAFTAR PUSTAKA

Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, *12*(2), 165-172.

Febrina, W. R., & Kapindha, R. A. A. (2014). Efektivitas dan Efisiensi Alternative Dispute Resolution (Adr) sebagai Salah Satu Penyelesaian Sengketa Bisnis di Indonesia. *Privat Law*, *2*(4), 26551.

Hajati, S., Sekarmadji, A., & Winarsih, S. (2014). Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Efisiensi Dan Berkepastian Hukum. *Jurnal Dinamika Hukum*, *14*(1), 36-48.

Kurniati, N., & Fakhriah, E. L. (2017). BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016. *Sosiohumaniora*, *19*(2), 95-105.

Langelo, R. D. (2018). Penetapan Lokasi Dan Akibat Hukumnya Terhadap Pembayaran Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *University Of Bengkulu Law Journal*, *3*(1), 68-78.

Moertiono, R. J. (2020). 2 (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011). *Jurnal Ilmiah METADATA*, *2*(1), 1-21.

Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematik lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, *4*(1), 88-101.

Setiawan, I. (2018). Analisis Tentang Ketentuan Tindak Pidana Pertanahan Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, *6*(1), 76-90.

Wowor, F. (2014). Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah. *Lex Privatum*, *2*(2), 95-104.

Zulaeha, M. (2016). Mediasi Interest Based Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Udayana*, *61*, 157.