

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERMOHONAN SITA JAMINAN TIDAK  
PROPOSIONAL DENGAN NILAI OBJEK PERKARA  
(Studi Putusan No. 157/Pdt.G/2015/PN.MDN Jo. Nomor  
06/Eks/2016/157/Pdt.G/2015/PN.MDN)**

Oleh:

Harmono Mr Tambunan <sup>1)</sup>

Cindy Mulfri Br. Sitepu <sup>2)</sup>

Solistis Dachi <sup>3)</sup>

Nanci Yosepin Simbolon <sup>4)</sup>

Universitas Darma Agung, Medan <sup>1,2,3,4)</sup>

*E-mail:*

[harmono@gmail.com](mailto:harmono@gmail.com) <sup>1)</sup>

[cindybesitepu@gmail.com](mailto:cindybesitepu@gmail.com) <sup>2)</sup>

[solistisdachi@yahoo.com](mailto:solistisdachi@yahoo.com) <sup>3)</sup>

[yosepinn@yahoo.com](mailto:yosepinn@yahoo.com) <sup>4)</sup>

**ABSTRACT**

This study aims at finding 1) the position of the mediation decision on land disputes in the maintenance of land data and land registration in order to ensure legal certainty; 2) how the effectiveness of mediation institutions in resolving a land dispute is; and 3) what efforts should be made in resolving land disputes through mediation. This type of research is a normative legal approach method. The type of legal research that will be used in this research is normative juridical research, namely research using secondary data in the form of library materials, legal theory and opinions of leading legal scholars. The results showed that the position of the mediation decision by the Land Office was as a component or juridical resource in carrying out land registration and data maintenance organized by the Land Office. The effectiveness of mediation institutions in resolving a land dispute for parties at the Regency/City Land Office has been effective, where the mediation process is carried out as the first effort in resolving land disputes. Even so, socialization of dispute resolution by mediation has not been carried out properly, where there are still many people who do not know that the Regency/City Land Office can organize a mediation process in resolving land disputes. Efforts are made to resolve land disputes through mediation, namely the land office as a mediator with the disputing parties.

**Keywords :** *Mediasoi, Land Dispute, National Land Agency.*

**ABSTRAK**

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) bagaimana kedudukan putusan mediasi pada sengketa tanah dalam pemeliharaan data pertanahan dan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum?; 2) bagaimana efektivitas lembaga mediasi dalam penyelesaian suatu sengketa pertanahan?; dan 3) apa upaya yang harus dilakukan dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi?. Jenis penelitian adalah metode pendekatan hukum normatif. Jenis penelitian hukum yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu penelitian dengan mempergunakan data sekunder berupa bahan-bahan pustaka. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yakni suatu penelitian yang dilakukan dengan cara memiliki bahan pustaka atau data sekunder seperti peraturan perundang -

undangan, teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka. Hasil penelitian menunjukkan kedudukan putusan mediasi oleh Kantor Pertanahan adalah sebagai komponen atau sumber daya yuridis dalam melakukan pendaftaran tanah dan pemeliharaan data yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan. Efektivitas lembaga mediasi dalam penyelesaian suatu sengketa pertanahan bagi pihak pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sudah efektif, dimana dilakukannya proses mediasi sebagai upaya pertama dalam penyelesaian sengketa tanah. Walaupun begitu sosialisasi penyelesaian sengketa dengan cara mediasi belum dilakukan dengan baik, dimana masih banyak masyarakat belum mengetahui bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat menyelenggarakan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yaitu kantor pertanahan sebagai mediator dengan para pihak yang berselisih.

**Kata kunci : Mediasoi, Sengketa Tanah, Badan Pertanahan Nasional**

## 1. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan manusia, peran tanah sangat penting, hal ini disebabkan manusia sangat tergantung kepada tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Ketergantungan manusia akan tanah salah satunya seperti untuk tempat tinggal. Negara memberi hak kepada masyarakat untuk menguasai tanah dan dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya. Disamping itu, tanah juga memiliki nilai ekonomis yang tinggi karena mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa yang akan datang. Seiring berkembangnya zaman, maka tanah juga semakin mempunyai banyak kegunaan, hal ini karena tanah mempunyai fungsi antara lain sebagai penunjang pembangunan pemerintah dan dapat memberikan pengayoman bagi rakyat agar mendapat penghidupan yang layak.

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

Kasus-kasus sengketa di bidang pertanahan mempunyai kecenderungan yang semakin meningkat dalam kompleksitas maupun kuantitas permasalahannya seiring dengan dinamika ekonomi, sosial dan politik di Indonesia. Permasalahan pertanahan yang semakin meningkat membutuhkan penanganan yang sistematis. Upaya yang telah dilakukan dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses litigasi (peradilan) belum mampu menyelesaikan sengketa yang ada, sehingga dilakukan berbagai upaya alternatif penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, fasilitasi dan lainnya kemudian mengemuka dengan sasaran untuk meminimalisir sengketa pertanahan yang sarat dengan kepentingan, baik untuk kepentingan pembangunan maupun masyarakat sendiri.

Semakin banyaknya konflik pertanahan yang terjadi perlu segera diantisipasi, kualitas maupun kuantitas yang sudah tidak relevan dengan ketentuan perundang-undangan dan perlu adanya kebijakan Undang-Undang baru yang mengatur tentang konflik pertanahan sesuai dengan kebutuhan perkembangan ilmu pengetahuan di bidang penologi dan viktimologi yang dapat memberikan perlindungan hukum

sesuai dengan rasa keadilan hukum masyarakat.

Salah satu alternatif penyelesaian sengketa adalah dengan penyelesaian di luar pengadilan. Berdasarkan Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dinyatakan bahwa: alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.

Penyelesaian masalah dengan mediasi pada dasarnya menerapkan prinsip penyelesaian masalah dengan musyawarah, yakni proses deliberasi atau berembuk yang mempertimbangkan semua sisi dari sebuah isu. Musyawarah untuk mufakat pada dasarnya merupakan kesepakatan atau kata sepakat antara pihak-pihak yang berbeda pendapat sehingga pemungutan suara dapat dihindarkan dan diharapkan semua pihak yang berbeda pendapat dapat menemukan keputusan tunggal.

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

Mediasi berdasarkan petunjuk Teknik Penanganan dan Penyelesaian

Masalah Pertanahan Nomor 05/Juknis/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi adalah salah satu alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur yang disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak. Dalam hal ini Mediator adalah orang/pejabat yang ditunjuk dari jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahannya.

Penyelesaian sengketa tanah yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan melalui mediasi, tentu saja tidak selalu berlaku efektif terhadap setiap bentuk sengketa. Namun pada kenyataannya, terhadap kasus-kasus tertentu, bagi para pihak yang bersengketa maupun pihak Kantor Pertanahan, penyelesaian sengketa melalui mediasi sangat menghemat waktu dan biaya.

## **2. TINJAUAN PUSTAKA**

### **1. Pengertian Sengketa**

Pengertian Sengketa dan Konflik saling berdekatan maknanya, maka untuk memperoleh pemahaman secara menyeluruh harus mengetahui arti dari istilah Sengketa dan Konflik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan. "Konflik atau sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih yang berselisih perkara dalam pengadilan".

### **2. Pengertian Sengketa Tanah**

Menurut Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI petunjuk teknik No. 1/juknis/pu 2007 tentang pemetaan

masalah dan akan masalah pertanahan mengatakan bahwa. Sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapatan atau persepsi orang perorang atau badan hukum, mengenai status penguasaan atau status kepemilikan atau status penggunaannya. Untuk itu sengketa pertanahan dapat di artikan adalah perselisihan antara dua orang atau lebih karena perbedaan nilai, kepentingan, maupun persepsi mengenai kepastian status kepemilikan hak atas tanah tertentu yang dapat diselesaikan melalui pengadilan atau musyawarah.

### 3. Penyebab Sengketa Tanah

Sunyoto Usaman dalam Sarjita menggambarkan terjadinya 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.

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

### 5. Pengertian Mediasi

Secara etimologi, istilah mediasi berasal dari bahasa Latin, *mediare* yang berarti berada di tengah. Makna ini menunjuk pada peran yang ditampilkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antara para pihak; "berada di tengah" juga bermakna mediator harus berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa. Ia harus mampu menjaga kepentingan para pihak yang bersengketa secara adil dan sama, sehingga menumbuhkan kepercayaan (*trust*) dari pihak yang bersangkutan.

### 3. METODE PELAKSANAAN

Untuk membahas permasalahan yang telah dirumuskan dan dibatasi sebagaimana tersebut diatas, maka dalam metode penyusunan dan penyelesaian peneliti dalam penelitian ini, akan dipergunakan metode dan teknik penelitian sebagaimana dibawah ini. Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis normatif. Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang berupa bahan hukum primer: Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah tentang Badan Pertanahan Nasional, PP Nomor 10 Tahun 2006, bahan hukum sekunder: yaitu bahan-bahan hukum yang diperoleh bukubuku bacaan dan laporan-laporan hasil penelitian hukum yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti dan bahan hukum

tersier yaitu bahan hukum yang pelengkap sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier ini terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus bahasa, ensiklopedia dan lain sebagainya.

#### **4. HASIL DAN PEMBAHASANA**

##### **1. Kedudukan Putusan Mediasi Pada Sengketa Pertanahan Dalam Rangka Kepastian Hukum**

Prosedur mediasi perkara perdata di Pengadilan sebagaimana yang diatur dalam PERMA (Peraturan Mahkamah Agung) Nomor 1 Tahun 2008, menunjukkan keinginan kuat bagi Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menjadikan mediasi sebagai suatu langkah baru dan maju dalam sistem peradilan di Indonesia. Mediasi yang menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, ditentukan sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa secara alternatif di luar pengadilan, oleh Mahkamah Agung dikombinasikan dengan Perdamaian (*Dading*) dan dimasukkan sebagai prosedur penyelesaian sengketa secara mediasi di Pengadilan.

PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, juga telah memperkenalkan dan mempertegas kehadiran mediator selaku bagian dari penegak hukum dalam penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri. Kedudukan dan fungsi mediator telah mendorong para mediator berperan baik pada tahap pra-mediasi maupun pada tahap-tahap proses mediasi sehingga upaya perdamaian tetap senantiasa terbuka pada bagian tahapannya.

Peran mediator telah menunjukkan langkah terobosan hukum

baru oleh karena upaya dan lembaga Perdamaian berdasarkan ketentuan HIR/RBg selama ini kurang maksimal. PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, juga menentukan, jika dalam proses mediasi para pihak diwakili oleh kuasa hukum, para pihak wajib menyatakan secara tertulis persetujuan atas kesepakatan yang dicapai.” (Pasal 17 ayat (2)). Demikian pula ditentukan bahwa, sebelum para pihak menandatangani kesepakatan, mediator memeriksa materi kesepakatan perdamaian untuk menghindari ada kepentingan yang bertentangan dengan hukum atau yang tidak dapat dilaksanakan atau yang memuat itikad tidak baik.” (Pasal 17 ayat (3)).

Dalam rangka pemeriksaan materi kesepakatan perdamaian tersebut, peran mediator lebih menonjol dibandingkan peran Hakim pada perdamaian menurut HIR/RBg. Tercapainya kesepakatan perdamaian di antara para pihak adalah suatu perbuatan hukum di antara para pihak yang merupakan perjanjian, dan harus dibuat secara tertulis tetapi masih membutuhkan penguatannya oleh hakim. Pasal 1851 ayat (2) KUH. Perdata, menentukan “Perjanjian ini tidaklah sah, melainkan jika dibuat secara tertulis.”

Menurut M. Yahya Harahap, memperhatikan ketentuan tersebut, undang-undang melarang menerima persetujuan perdamaian yang disampaikan secara lisan oleh para pihak. Tidak dibenarkan menerima persetujuan secara lisan untuk dikukuhkan lebih lanjut dalam penetapan akta perdamaian.

PERMA Nomor 1 Tahun 2008 menentukan bahwa, para pihak wajib menghadapi kembali kepada hakim pada hari sidang yang telah ditentukan untuk memberitahukan

kesepakatan perdamaian,” (Pasal 17 ayat (4). Suatu kesepakatan perdamaian di antara para pihak belum mempunyai kekuatan hukum yang sempurna apabila belum dibuatkan dalam penetapan akta perdamaian oleh hakim. Akta perdamaian dimaksud adalah berbentuk penetapan hakim dan bukan sebagai putusan hakim atau putusan Pengadilan. Hal tersebut karena prosedur perdamaian menurut HIR dan RBG maupun prosedur mediasi menurut PERMA Nomor 1 Tahun 2008 berasal dari kehendak atau inisiatif para pihak, dan bukan bersifat putusan (ajudikatif) sebagaimana halnya putusan Pengadilan. Penetapan Akta Perdamaian dengan kekuatan hukum yang sama dengan putusan Pengadilan berarti dalam prosedur mediasi yang mencapai kesepakatan dan tertuang dalam penetapan Akta Perdamaian, berarti perkara yang bersangkutan secara hukum sudah selesai. Tidak ada lagi upaya hukum lain seperti yang dikenal dalam prosedur penyelesaian perkara biasa yang dilakukan melalui jalur yang bersifat memutus (ajudikatif).

Kekuatan mengikat penetapan Akta Perdamaian yang sama dengan kekuatan putusan hakim (Putusan Pengadilan), bahwa kekuatan mengikat (*bindendekracht*), yaitu suatu putusan hakim yang tidak bisa ditarik kembali walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi, berarti putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, artinya sudah mengikat.

Menurut Sudikno Mertokusumo terdapat beberapa teori yang memberi dasar kekuatan mengikat dari putusan Hakim, yakni: (a) Teori Hukum Materiil; (b) Teori Hukum Acara; (c) Teori Hukum Pembuktian; (d) Terikatnya para pihak pada putusan; dan (e) kekuatan hukum yang pasti.

Tentang teori hukum materiil yang mencoba memberi dasar bagi

kekuatan mengikat putusan Hakim, kekuatan mengikat putusan lazimnya disebut ‘*gezag van gewijsde*’ mempunyai sifat hukum materiil oleh karena mengadakan perubahan terhadap wewenang dan kewajiban keperdataan: menetapkan, menghapuskan atau mengubah. Menurut teori ini, putusan dapat menimbulkan atau meniadakan hubungan hukum. Jadi putusan merupakan sumber hukum materiil.

Perihal Teori Hukum Acara, menentukan bahwa menurut teori ini putusan bukanlah sumber hukum materiil, melainkan sumber dari wewenang prosesial. Siapa yang dalam putusan diakui sebagai pemilik, maka ia dengan sarana prosesual terhadap lawannya dapat bertindak sebagai pemilik. Baru apabila undang-undang mensyaratkan adanya putusan untuk menimbulkan keadaan hukum baru, maka putusan itu mempunyai arti hukum materiil. Akibat putusan itu bersifat hukum acara, yaitu diciptakannya atau dihapuskannya wewenang dan kewajiban prosesual. Ajaran ini sangat sempit, sebab suatu putusan bukanlah semata-mata hanya sumber wewenang prosesual, karena menuju kepada penetapan yang pasti tentang hubungan hukum yang merupakan pokok sengketa.

Tentang Teori Hukum Pembuktian, menurut teori ini putusan merupakan bukti tentang apa yang ditetapkan di dalamnya sehingga mempunyai kekuatan mengikat, oleh karena menurut teori pembuktian ini pembuktian pihak lawan terhadap isi suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti tidak diperkenankan. Teori ini termasuk teori kuno yang sudah tidak banyak penganutnya. Sedangkan terikatnya para pihak pada putusan, dapat mempunyai arti positif maupun arti negatif. Dalam arti positif kekuatan

mengikat suatu putusan ialah, bahwa apa yang telah diputus di antara para pihak berlaku sebagai positif benar. Apa yang telah diputus oleh hakim harus dianggap benar (*res judicata pro veritate habetur*). Dalam arti negatif kekuatan mengikat suatu putusan, ialah bahwa hukum tidak boleh memutus perkara yang pernah diputus sebelumnya antara para pihak yang sama serta mengenai pokok perkara yang sama. Ulangan dari tindakan itu tidak akan mempunyai akibat hukum (*Nebis in idem*)(Pasal 134 Rv).

Ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tersebut di atas terjadi apabila pada Pengadilan Tingkat Pertama tidak tercapai kesepakatan perdamaian di antara para pihak, atau tidak mencapai kesepakatan sehingga proses penyelesaiannya dilakukan bersifat memutus (ajudikatif) yakni sampai pada taraf adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap. Tidak tercapainya kesepakatan perdamaian, berarti salah satu pihak mempunyai peluang hukum berupa upaya hukum banding dan kasasi, bahkan upaya hukum yang bersifat luar biasa yakni peninjauan kembali, sepanjang putusan itu belum mempunyai kekuatan hukum tetap, terbuka kemungkinan ditempuhnya kesepakatan perdamaian, yang kemudian dituangkan dalam bentuk penetapan Akta Perdamaian.

PERMA Nomor 1 Tahun 2008 menentukan bahwa, kesepakatan para pihak untuk menempuh perdamaian wajib disampaikan secara tertulis kepada Ketua Pengadilan Tingkat Pertama yang mengadili (Pasal 21 ayat (2)). Kemudian ditentukan bahwa, Ketua Pengadilan Tingkat Pertama yang mengadili segera memberitahukan kepada Ketua Pengadilan Tingkat Banding yang berwenang atau Ketua Mahkamah Agung tentang kehendak para pihak

untuk menempuh perdamaian (Pasal 21 ayat (3)). Selanjutnya ditentukan, jika perkara yang bersangkutan sedang diperiksa di tingkat banding, kasasi, dan peninjauan kembali, wajib menunda pemeriksaan perkara yang bersangkutan selama 14 (empat belas) hari kerja sejak menerima pemberitahuan tentang kehendak para pihak menempuh perdamaian (Pasal 21 ayat (4)). Berikutnya ditentukan bahwa, jika berkas atau memori banding, kasasi, dan peninjauan kembali belum dikirimkan, Ketua Pengadilan Tingkat Pertama yang bersangkutan wajib menunda pengiriman berkas atau memori banding, kasasi, dan peninjauan kembali untuk memberi kesempatan para pihak mengupayakan perdamaian (Pasal 21 ayat (5)).

Pasal 6 ayat (7) Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, menegaskan bahwa kesepakatan penyelesaian sengketa secara tertulis bersifat final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib di daftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu 30 hari sejak penandatanganan kesepakatan mediasi. Pasal 72 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 2011 menyebutkan kriteria penyelesaian sengketa tanah, salah satunya dengan kategori 3 yaitu dengan mediasi. Kekuatan hukum kesepakatan mediasi dalam sengketa tanah, yaitu jika tanah tersebut telah bersertifikat maka dapat dieksekusi karena pada sertifikat tersebut ada lambang burung garuda yang sama fungsinya dengan keputusan pengadilan yang Irah-irahnya berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”, karena syarat satu putusan baru dapat dieksekusi jika mempunyai irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa dan jika

dalam putusan tersebut ada lambang Burung Garuda. Jika tanah tersebut belum bersertifikat maka kekuatan dari mediasi tersebut tergantung pada para pihak yang melakukannya karena mediasi dilakukan secara sukarela tanpa paksaan. Hal ini jika dihubungkan dengan Perpres No. 1 Tahun 2008, yang memerintahkan setiap hakim pengadilan negeri dalam memeriksa perkara perdata, wajib melakukan mediasi terlebih dahulu.

## **B. Efektivitas Lembaga Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Bagi Para Pihak pada Kantor Pertanahan**

Kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan di setiap Kabuipaten/Kota dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan meningkat dalam kompleksitas permasalahannya, maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik. Demikian pula penyelesaian sengketa melalui mediasi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional sebenarnya bukan hal baru.

Sengketa dan masalah pertanahan timbul karena amanat seperti yang di rumuskan dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (LN Tahun 1960 -104) tidak dijalankan sebagaimana mestinya. UUPA tersebut tidak mengatur bagaimana menyelesaikan sengketa atau masalah pertanahan melainkan hanya merumuskan secara tersurat apa yang harus di lakukan oleh para pelaksana undang-undang.

Menurut ketentuan Pasal 2 UUPA tersebut meminta agar Pemerintah mengatur, menentukan dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan (P4T), hubungan hukum antara orang dengan tanah dan perbuatan hukum

antara orang dengan orang yang bersangkutan dengan tanah. Apabila ketentuan-ketentuan hukum yang diatur tersebut mengalami penyimpangan dalam pelaksanaannya maka timbul keadaan yang disebut masalah atau sengketa pertanahan. Dalam penyelenggaraan hukum pertanahan, Pemerintah belum memberikan tanggapan yang sungguh-sungguh sehingga pencegahan, penanganan dan penyelesaian masalah dan sengketa pertanahan ini masih merupakan kendala.

Berdasarkan hasil penelitian, kendala yang menonjol adalah kesiapan sumber daya manusia baik intern maupun ekstern di samping perlu dilakukan penyempurnaan peraturan perundang-undangan dan penguatan kewenangan kelembagaan terutama di daerah. Sumber daya manusia berkaitan dengan pemahaman para aparat pelaksana dalam penguasaan wawasan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan ketentuan pertanahan, ketekunan dalam menghadapi tugas menghadapi masalah dan sengketa pertanahan untuk memperlihatkan etos kerja yang tinggi serta pembangunan peraturan perundang-undangan dan memberikan kewenangan yang lebih besar kepada aparat pelaksana di daerah.

Tanah, sebagai hak ekonomi setiap orang, rawan memunculkan konflik maupun sengketa. Jika konflik itu telah nyata (*manifest*), maka hal itu disebut sengketa. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Mengacu pada semangat Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, maka kebijakan pertanahan (*land policy*) senantiasa diarahkan pada peningkatan dan pemanfaatan serta penggunaan

tanah secara adil, transparan, dan produktif dengan mengutamakan hak-hak rakyat setempat termasuk hak ulayat dan masyarakat adat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang dalam koridor peraturan perundang-undangan yang berlaku berlandaskan sistem administrasi publik yang dapat dipertanggungjawabkan. Kebijakan pertanahan tersebut, dijabarkan lebih lanjut dalam kerangka tertib pertanahan, yang meliputi:

- (a) tertib hukum pertanahan;
- (b) tertib administrasi pertanahan;
- (c) tertib penggunaan tanah; dan
- (d) tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Secara ideal normatif, strategi kebijakan pembangunan khususnya bidang *pertanahan*, pemerintahan Orde Reformasi yang kemudian diteruskan oleh pemerintahan kabinet gotong royong dengan segala kritikan dan kekhawatiran memberikan optimisme, setidak-tidaknya semangat baru bersamaan dengan kebijakan dalam pelaksanaan otonomi daerah, yang membawa paradigma baru.

Perubahan paradigma baru dan konsep penyelesaian sengketa tanah belum cukup dalam mengaplikasikan pelaksanaan otonomi daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, oleh karena itu harus didukung dan dipersiapkan komponen lain seperti; sumber daya aparatur daerah yang profesional, ketersediaan dana, sarana dan prasarana, penegakan dan kepastian hukum serta partisipasi aktif semua komponen terutama masyarakat lokal dengan komitmen moral yang didasarkan pada semangat reformasi dan otonomi daerah dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

## 5. SIMPULAN DAN SARAN

### A. Simpulan

1. Kedudukan putusan mediasi oleh Kantor Pertanahan adalah sebagai komponen atau sumber daya yuridis dalam melakukan pendaftaran tanah dan pemeliharaan data yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan.
2. Efektivitas lembaga mediasi dalam penyelesaian suatu sengketa pertanahan bagi pihak pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota akan berlangsung efektif, jika proses mediasi dilakukan dalam penyelesaian sengketa tanah. Walaupun begitu perlu sosialisasi penyelesaian sengketa dengan cara mediasi agar berjalan dengan dengan baik, dengan mensosialisasikan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat menyelenggarakan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah.

### B. Saran

1. Penyelesaian cara mediasi tidak selamanya memberikan penyelesaian yang memuaskan dan memberi penyelesaian yang tuntas, sehingga perlu dipikirkan untuk membentuk Pengadilan Pertanahan yang dapat memberikan penyelesaian kasus-kasus pertanahan secara cepat dan sesuai dengan prinsip keadilan.
2. Kantor pertanahan harus lebih berperan dalam meningkatkan kinerjanya sebagai mediator dan tidak memihak kepada salah satu pihak dalam mediasi.

## 6. DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Abbas Syahrial, *Mediasi dalam perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*. Kencana, Jakarta : 2009.
- Chomzah Ali Achmad, *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan*. Prestasi Pustaka, Jakarta : 2002.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Penerbit Balai Pustaka, Jakarta : 1990.
- devi, Ria Sintha, *Perkembangan Hukum Dagang di Indonesia*, CV. Sentosa Deli Mandiri, Medan, 2020
- Harahap M. Yahya, *Arbitrase*. Sinar Grafika, Jakarta: 2001.
- Harsono Boedi, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulungannya*. Djambatan, Jakarta : 2005.
- Hutagalung Arie S, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. LPHI, Jakarta: 2005.
- Koentjaraningrat, *Kebudayaan Metaliteit dan Pembangunan*. Gramedia, Jakarta : 1982.
- Margono Suyud, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*. Ghalia Indonesia, Jakarta : 2000.
- Margono Suyud, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*. Ghalia Indonesia, Jakarta : 2000.
- Maria S. W. Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*. Buku Kompas, Jakarta : 2008.
- Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty: Yogyakarta, 1982.
- Murad Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*. Alumni, Jakarta ; 1991.
- Nurlinda Ida, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum*. Rajawali Pers, Jakarta : 2009.
- Purba, Onan, Ria Sintha Devi, *Hukum Acara*, Lembaga Penelitian dan Penulisan Ilmiah AQLI, Medan, Maret 2021.
- Sanggono Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*. PT Rajawali, Jakarta : 2013.
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta : 2005.
- Soimin Soedharyo, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta : 1993.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan ke-3. Penerbit Rineka Cipta, Jakarta : 2002.
- Sumardjono Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Kompas Media Nusantara, Jakarta : 2001.
- Sumardjono Maria S.W., *Mediasi Sengketa Tanah*. Buku Kompas, Jakarta : 2008.
- Thalib H. Hambali, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta : 2009.
- Tresna, R. *Komentar HIR*. Pradnya Paramita, Jakarta : 1979.
- Usman Rachmadi, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. PT Itra Aditya Bakti, Bandung : 2003.

### B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah tentang Badan Pertanahan Nasional, PP Nomor 10 Tahun 2006.

### C. Jurnal Ilmiah

ria sintha devi, Tinjauan Yuridis Sita Jaminan dan Pemberesan Harta Milik Debitur Dalam Hal Terjadinya Kepailitan, Jurnal Ilmiah MAKSITEK Vol. 4 No. 4 (2019).

LUBIS, Muhammad Ansori; DHEVI, Ria Sinta; YASID, Muhammad. PENEGAKAN HUKUM TERHADAP APARAT SIPIL NEGARA YANG MELAKUKAN PELANGGARAN HUKUM DALAM MEWUJUDKAN GOOD GOVERNANCE. *Jurnal Darma Agung*, [S.l.], v. 28, n. 2, p. 269-285, aug. 2020. ISSN 2654-3915. Available at: <<https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnaluda/article/view/649>>.

DEVI, Ria Sintha; ZULKARNAEN, Novi Juli Rosani; PRATIWI, Rani Ika. TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH STUDI PELAKSANAAN DI UNIT PELAYANAN PAJAK DAERAH SAMSAT KOTA BINJAI. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, [S.l.], v. 3, n. 2, p. 195-211, sep. 2021. ISSN 2684-7973. Available at: <<https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/1177>>

DEVI, Ria Sintha; SIMARSOIT, Feryanti. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN E-COMMERCE MENURUT UNDANG – UNDANG NO.8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN. *JURNAL RECTUM:*

*Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, [S.l.], v. 2, n. 2, p. 119-128, july 2020. ISSN 2684-7973. Available at: <<https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/644>>.

DEVI, Ria Sintha; HUTAPEA, Melinda Marsaulina. TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, [S.l.], v. 1, n. 1, p. 47-86, feb. 2019. ISSN 2684-7973. Available at: <<https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/110>>.

DEVI, Ria Sintha. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENANAMAN MODAL ASING (PMA) DI INDONESIA. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, [S.l.], v. 1, n. 2, p. 142-153, july 2019. ISSN 2684-7973. Available at: <<https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/227>>

Zulkarnain, Juli, Rosani., Novi., & Devi, Sintha, Ria. (2021). Arrangements of Authorities Pd. Medan City Market in the Making of Cooperation Contracts and Management of the Medan Separate Market. Date June 06, 2021. *INTERNATIONAL JOURNAL OF MULTIDISCIPLINARY RESEARCH AND ANALYSIS*, Page No. -829-836. <http://www.ijmra.in/v4i6/2.2.php>