

THE IMPLEMENTATION OF THE FUNCTION OF THE LAND OFFICE IN RESOLVING LAND DISPUTES THROUGH MEDIATION (STUDY OF THE KENDARI CITY LAND OFFICE)

Chilsy indiyarti.s; Syahrudin Nawi; Ilham Abbas

Program PascaSarjana Universitas Muslim Indonesia

ABSTRACT

This research was conducted to determine and analyze the Implementation of the Office of Defense Function in Resolving Defense Disputes through Mediation, as well as to analyze what factors are hindering its implementation. This research is an empirical research, namely research conducted directly in the field. The data obtained both primary and secondary were analyzed descriptively qualitatively. Qualitative descriptive analysis is a data analysis method that classifies and selects data obtained from field research according to its quality and truth, in accordance with the problems that are closely related to this research. The results showed that the implementation of the function of the Kendari city land office in resolving land disputes through mediation was carried out in accordance with the procedures and laws in force. The factors that hinder in resolving land disputes through mediation are the lack of a mediator, the people who are late in attending are mediated and the office is closed due to the Covid-19 pandemic. The author's suggestion is that the Kendari City Land Office carry out outreach to the public regarding the benefits of mediation for the parties. And the Kendari City Land Office adds professional and qualified mediators in solving various land cases.

Keywords: Dispute, Mediation, Land, Kendari

IMPLEMENTASI FUNGSI KANTOR PERTANAHAN DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI (STUDI KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI)

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk Untuk mengetahui dan menganalisis Implementasi Fungsi Kantor Pertahanan dalam Menyelesaikan Sengketa Pertahanan Melalui Mediasi, serta Untuk menganalisis Faktor- Faktor apa saja yang Menghambat dalam pelaksanaannya. Penelitian ini adalah penelitian empiris,yakni penelitian yang dilakukan langsung dilapangan. Data yang diperoleh baik primer maupun sekunder dianalisis secara deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif kualitatif yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya,sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi fungsi kantor pertanahan kota kendari dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi dilakukan sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Faktor-faktor yang menghambat dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi yaitu kurang mediator, masyarakat yang terlambat hadir dimediasi serta kantor yang ditutup karna pandemic covid-19.Saran penulis adalah Agar Kantor pertanahan Kota Kendari melaksanakan penyuluhan kepada masyarakat mengenai manfaat mediasi bagi para pihak. Dan Kantor Pertanahan Kota Kendari menambah tenaga mediator yang professional serta berkualitas dalam menyelesaikan berbagai kasus pertanahan.

Kata Kunci :Sengketa,Mediasi,Pertanahan,Kendari

A. PENDAHULUAN

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.

Bagi bangsa Indonesia tanah

adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional. Hubungan antara bangsa Indonesia dengan Tanah adalah Hubungan yang bersifat Abadi.

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.

Permasalahan tanah yang muncul akhir-akhir ini, semakin kompleks. Pemicunya, tak sebatas aspek ekonomi saja, melainkan sosial dan budaya bahkan juga agama.

Permasalahan di bidang Ekonomi, terus muncul dari waktu ke waktu serta tidak pernah berhenti selama perubahan manusia terus berjalan. Masalah ekonomi adalah masalah yang berhubungan dengan kebutuhan dasar (papan/tanah), sehingga sangat rentan dan sensitif terhadap konflik. Selama manusia hidup dengan segala kebutuhan ekonominya, maka selama itu pula permasalahan ekonomi akan terus muncul dan berkembang.

Dengan semakin memburuknya

situasi ekonomi dan hukum pada masa pandemic Covid-19 saat ini, ternyata dampaknya sangat dirasakan oleh sebagian besar masyarakat khususnya di kalangan bawah dengan ditandai terjadinya Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) di beberapa perusahaan, maka kasus-kasus pendudukan tanah oleh masyarakat untuk ditanami tanaman pangan sebagai upaya mempertahankan kelangsungan hidup keluarga diperkirakan akan merebak kembali.

Tingginya kuantitas sengketa pertanahan yang sedang terjadi di Negara kita, juga telah mengakibatkan berbagai dampak secara ekonomi, sosial dan lingkungan. Dari segi ekonomi, kondisi tersebut akan memaksa para pihak yang terlibat dalam sengketa mengalokasikan dana, waktu dan tenaga untuk berperkara. Masalah ini akan mempunyai dampak lanjutan yaitu terjadinya penurunan produktivitas kerja atau usaha. Dampak sosial dengan adanya sengketa atau konflik, yaitu terjadinya kerengangan hubungan sosial di antara warga masyarakat, termasuk hambatan bagi terciptanya kerjasama di antara mereka. Jika ini terjadi pada lembaga pemerintah yang harus memberikan pelayanan publik, maka akan berakibat pada stagnasi pelayanan, dan menghambat proses berlangsungnya koordinasi. Dampak terhadap lingkungan, yaitu manakala

ada sengketa atau konflik maka objek sengketa berada dalam keadaan status quo sehingga ruang atas tanah yang bersangkutan tidak dapat dipergunakan atau dimanfaatkan dengan optimal. Dengan sendirinya akan mengakibatkan penurunan kualitas sumber daya lingkungan yang akan merugikan kepentingan rakyat banyak.

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 (PN) setempat, sehingga disarankan apabila dalam setiap hasil mediasi, khususnya yang terkait dengan permasalahan tanah perlu dicantumkan klausul untuk ditindaklanjuti dengan pendaftaran di PN. Kedua, hasil mediasi ditindaklanjuti dengan dilakukannya perbuatan hukum di hadapan 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, di sini 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 Badan Pertanahan Nasional, namun didalam pembicaraannya belum populer. Hal ini disebabkan adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa itu sendiri, adanya kurangpercayaan 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.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam artikel penelitian yang berjudul :

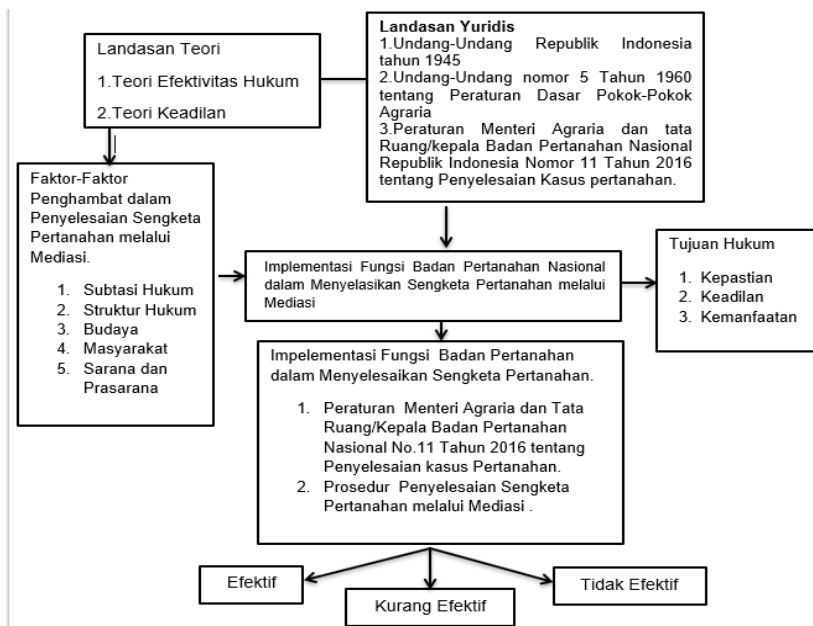
“ Implementasi Fungsi Kantor Pertanahan Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kota Kendari)”

B. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris. Penelitian empiris adalah penelitian hukum positif tidak tertulis mengenai perilaku anggota anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat.

Penelitian yang dilakukan dengan data primer menggali kebenaran dengan cara mengumpulkan data serta informasi melalui wawancara,kuisisioner dan pengamatan langsung dilapangan terhadap permasalahan yang terjadi untuk menjawab permasalahan pada penelitian ini.

Diagram Kerangka konseptual



C. HASIL PENELITIAN

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

Dalam teori mediasi, Mediasi merupakan sebuah proses dimana pihak-pihak yang bertikai dengan bantuan dari seorang praktisi resolusi pertikaian. Metode pemecahan konflik dengan cara menengahi para kelompok yang saling terlibat konflik melalui bantuan pihak ketiga. Pelaku mediasi yang bertugas sebagai penengah disebut dengan mediator yang bertugas menjelaskan proses dan membantu kedua belah pihak untuk menyelesaikan konflik dengan tahapan-tahapan mediasi yang telah disiapkan. (Syahrudin Nawi, et al., 2019:20-21)

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan perlu dilandasi dengan kewenangan dan keadilan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan Kantor pertanahan kota kendari untuk mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan, dikantor pertanahan kota Kendari

terdapat satu ruangan mediasi yaitu kepala seksi 5 sengketa , konflik dan perkara ditegaskan juga dalam wawancara Pak irwan S.P sebagai seksi 5 sengketa, konflik dan perkara. (Wawancara tanggal Jumat 16 Oktober 2020)

Untuk menjadi mediator di kantor pertanahan tidak perlu memiliki sertifikat. Sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) PERMA No.1 Tahun 2016 bahwa “mediasi dapat dilaksanakan dengan atau tanpa bantuan mediator yang telah memiliki sertifikat mediator”.

Seorang mediator harus adil dalam mengambil keputusan didalam musyawarah untuk mufakat yaitu menempatkan kedua belah pihak pada posisi yang sama, tidak ada pihak yang dimenangkan maupun yang dikalahkan, atau dikenal dengan istilah win-win solution. Dengan melandaskan teori keadilan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Yang dimaksud dalam teori keadilan, Keadilan merupakan suatu tujuan dari adanya kepastian hukum, dalam hal tersebut untuk menjamin sebuah kepastian hukum, hal tidak boleh terlepas ialah terkait keadilan. Dalam hal tersebut dapat dilihat apakah sebuah hukum telah dirasakan adil atau belum.

Masyarakat harus merasakan Keadilan didalam penyampaian informasi dikantor pertanahan kota kendari dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi. Peneliti membuat kuisoner untuk memastikan implementasi fungsi badan pertanahan kota kendari sudah dijalankan dengan baik.

Peneliti memberi kuisoner kepada 6 reponden yang menanyakan mengenai bagaimana penyampaian informasi kantor pertanahan kota Kendari dalam menyelesaikan sengketa melalui mediasi.

Tabel 1
Tanggapan Responden Mengenai
Bagaimana Penyampaian Informasi Kantor
Pertanahan Dalam Menyelesaikan Sengketa
Melalui Mediasi

No	Uraian	Frukuensi
1.	PUAS	4
2.	CUKUP PUAS	2
3.	TIDAK PUAS	0
	Jumlah	6

Dapat dilihat dari tabel 1 bahwasanya dari 4 responden mengatakan puas dengan penyampaian informasi kantor pertanahan kota kendari dalam menyelesaikan sengketa melalui mediasi,2 responden mengatakan cukup puas dengan penyampaian informasi dan tidak ada responden mengatakan tidak puas dengan informasi yang diberikan.

Disimpulkan bahwasanya Kantor pertanahan kota kendari sudah berusaha semaksimal mungkin untuk memberikan informasi mulai dari berkas yang butuhkan, hingga prosedur dalam menyelesaikan sengketa melalui mediasi, mayoritas masyarakat yang sedang berproses dikantor pertanahan kota kendari merasa puas dengan informasi yang telah diberikan, dan beberapa masyarakat cukup puas dan tidak ada masyarakat yang tidak puas dengan informasi yang telah diberikan Kantor Pertanahan Kota Kendari.

Wawancara juga dilakukan kepada ibu Ika wulandari prihatin daud,S.H sebagai PPNPN Pertanahan Kota Kendari bagian Sengketa, konflik dan perkara mengatakan bahwa sebelum pengadu membuat surat mediasi, kantor pertanahan kota kendari memberikan informasi tentang prosedur mediasi, termaksud cara mediasi dikantor pertanahan kota kendari yaitu adapun dalam menyelesaikan sengketa para pihak tidak dipanggil bersamaan, dengan tujuan agar tidak ada ego dan tindakan yang tidak diharapkan (pertengkaran antara kedua belah pihak) . (Wawancara tanggal Jumat 16 Oktober 2020)

Setelah beberapa responden mengatakan puas dengan penyampaian informasi dikantor pertanahan kota kendari dalam menyelesaikan

sengketa melalui mediasi, peneliti juga mengajukan pertanyaan bagaimana pelayanan yang diberikan oleh pegawai kantor pertanahan kota kendari.

Tabel 2
Tanggapan Responden Mengenai
Bagaimana Pelayanan Yang Diberikan Oleh
Pegawai Kantor Pertanahan Kota Kendari

No	Uraian	Frukuensi
1.	PUAS	6
2.	CUKUP PUAS	0
3.	TIDAK PUAS	0
	Jumlah	6

Masyarakat merasa pelayanan yang diberikan oleh pegawai kota kendari sudah dijalankan dengan baik, dapat dilihat Tabel 2 berdasarkan kuisuiner yang telah diberikan kepada 6 responden mengatakan puas dengan pelayanan kantor pertanahan kota kendari dalam menjalankan tugasnya dan tidak ada yang mengatakan cukup puas atau tidak puas dengan pegawai kantor pertanahan kota kendari.

Disimpulkan bahwasanya masyarakat yang sedang berproses dikantor pertanahan kota kendari merasa puas dengan pelayanan yang telah diberikan, dan tidak ada masyarakat merasa cukup puas dan tidak puas dengan informasi yang telah diberikan Kantor Pertanahan Kota Kendari.

Wawancara juga dilakukan kepada bapak Laode Muh. Ajlu Razaq Jafar

S.H., M.H. sebagai PPNPN Pertanahan Kota Kendari bagian Sengketa, konflik dan perkara mengatakan semua pegawai kantor pertanahan kota kendari memberikan pelayanan dengan baik, dan menegakan keadilan serta tanggung jawab yang tinggi dalam pengambilan keputusan untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi secara musyawarah untuk mufakat. (wawancara senin tanggal 19 oktober 2020)

Salah satu fungsi kantor pertanahan kota kendari adalah menyelesaikan sengketa melalui mediasi, masih ada masyarakat yang tidak mengetahui fungsi tersebut. Dilihat dari hasil kuisuiner yang peneliti bagikan.

Tabel 3
Tanggapan Responden Mengenai Apakah
Anda Mengetahui Tentang Mediasi Dalam
Menyelesaikan Sengketa Pertanahan
Dikantor Pertanahan Kota Kendari

No	Uraian	Frukuensi
1.	YA	5
2.	TIDAK	1
	Jumlah	6

Dapat dilihat dari Tabel 3 bahwasanya berdasarkan kuisuiner yang telah diberikan 5 responden telah mengetahui tentang mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan dikantor pertanahan kota kendari dan 1 responden tidak mentehau tentang mediasi dalam menyelesaikan sengketa

pertanahan dikantor pertanahan kota kendari.

Disimpulkan bawahsanya masyarakat sudah banyak yang mengetahui mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang terjadi dimasyarakat setempat, akan tetapi masih ada pula yang tidak mengetahui tetang mediasi untuk menyelesaikan sengketa tanahnya

Wawancara juga dilakukan kepada Bapak Irwan S.P sebagai kepala seksi Sengketa,konflik dan perkara bahwa pegawai kantor pertanahan jika ada masyarakat yang mengadu tentang sengketa tanahnya salah satunya seperti tumpang tindih sertifikat, serta pegawai memberi saran tentang menyelesaikan sengketa melalu mediasi, yang dilakukan dengan winwin solution. (Wawancara Tanggal Jumat 16 Oktober 2020)

Dalam menyelsaikan sengketa pertanahan dalam mediasi peneliti juga malampirkan prosedur yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan.

Dengan diterbitkannya Perkaban No. 11 Tahun 2016, Mediasi digunakan sebagai mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan oleh BPN. Di dalam Pasal 4 Perkaban No. 11 Tahun 2016 dasar penyelesaian dibedakan berdasarkan datangnya laporan. Dalam hal ini, laporan dapat berasal dari "Inisiatif Kementerian"

atau "Pengaduan Masyarakat". Kementerian (BPN) akan melakukan inisiatif untuk menyelesaikannya jika permasalahan tanah tersebut memiliki unsur sebagai berikut :

- a) menjadi perhatian masyarakat;
- b) melibatkan banyak pihak;
- c) mempunyai nilai yang tinggi baik dari segi sosial, budaya, ekonomi, kepentingan umum, pertahanan dan keamanan; dan/atau
- d) permintaan instansi yang berwenang atau penegak hukum.

Terhadap 2 mekanisme laporan ini dibedakan masing-masing dalam proses administrasi dan pencatatan penanganan aduan yang masuk. Namun selanjutnya setelah temuan dan aduan tersebut diregister tidak terdapat perbedaan. Selanjutnya terhadap "temuan dan aduan" yang masuk dilaksanakan analisa secara mendalam untuk mengukur dan mengetahui apakah kasus pertanahan ini menjadi kewenangan BPN atau bukan (Pasal 11 ayat (1) dan (2). Analisa secara mendalam ini dilakukan karena terdapat pemisahan kewenangan penanganan sengketa atau konflik oleh BPN dan instansi lain.

Dalam hal Sengketa merupakan kewenangan Kementerian atau BPN,

pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melaporkan hasil pengumpulan data dan hasil analisis sebagaimana kepada Kepala Kantor Pertanahan. Sedangkan apabila Sengketa bukan merupakan kewenangan BPN dan menjadi kewenangan instansi lain, maka pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara menyampaikan penjelasan secara tertulis kepada pihak pengadu. Penyelesaian Sengketa dan Konflik diserahkan kepada pihak pengadu, namun BPN dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa melalui Mediasi.

Terhadap sengketa-sengketa selain yang menjadi kewenangan BPN, penyelesaiannya melalui mediasi dapat ditempuh apabila para pihak bersedia untuk dilakukan mediasi, dan mediasi dilaksanakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat untuk kebaikan para pihak. Dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) disebutkan, jika salah satu pihak menolak untuk dilakukan Mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Demikian pula disebut dalam Pasal 39 ayat (3) dan (4), jika Mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satu pihak yang berselisih, pelaksanaannya dapat ditunda agar semua pihak yang

berselisih dapat hadir. Apabila setelah diundang 3 (tiga) kali secara patut, pihak yang berselisih tidak hadir dalam Mediasi, maka Mediasi batal dan para pihak dipersilahkan menyelesaikan Sengketa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dikemukakan dalam ketentuan Pasal 38 ayat (1) dan (2), bahwa Pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari, dan mediatornya berasal dari BPN Pusat, Kantor Wilayah BPN dan/atau Kantor Pertanahan disebut dalam Pasal 39 ayat (1) huruf c. 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* disebut oleh Pasal 41 ayat (1) dan (2).

Keputusan penyelesaian sengketa atau konflik dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan, (Pasal 23 ayat (5), dinyatakan bahwa "Pejabat yang bertanggungjawab atau Tim Penyelesaian Sengketa, menyampaikan Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri". Selanjutnya disebutkan, bahwa "Setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik, Kepala Kantor Wilayah BPN atau

Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik menerbitkan :

- a) Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah;
- b) Keputusan Pembatalan Sertifikat;
- c) Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau
- d) Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi" Pasal 24 ayat (1).

Terhadap keputusan itu wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya (Pasal 33 ayat (1). Terdapat tiga alasan yang sah untuk menunda pelaksanaan penyelesaian sengketa yaitu :

- a) sertifikat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir atau disita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/ atau lembaga penegak hukum lainnya; atau
- b) tanah yang menjadi obyek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan; atau
- c) tanah telah dialihkan kepada pihak lain (Pasal 24 ayat (1).

Hasil penelitian dikantor pertanahan kota kendari, Adapun

sengketa diselesaikan dalam mediasi dikantor pertanahan kota kendari dari tahun 2018-2020 adalah sebagai berikut:

Tabel 4

Tahun	Jumlah Sengketa Yang Akan di Mediasi	Jumlah Sengketa Yang berhasil di Mediasi
2018	7 Sengketa	2 Sengketa
2019	7 Sengketa	4 Sengketa
2020	2 Sengketa	1 Sengketa

Sumber data primer Tahun 2020

Berdasarkan Tabel diatas tampak bahwa jumlah sengketa yang dimediasi pada tahun 2018 adalah sebanyak 7 sengketa dan Sengketa yang berhasil diMediasi pada tahun 2018 sebanyak 2 sengketa, sengketa yang dimediasi pada tahun 2019 adalah sebanyak 7 sengketa serta yang berhasil dimediasi sebanyak 4 sengketa, dan Pada tahun 2020 sengketa yang akan dimediasi adalah sebanyak 4 sengketa dan yang berhasil dimediasi sebanyak 1 sengketa.

Wawancara dengan Pak irwan S.P sebagai seksi 5 sengketa, konflik dan perkara mengatakan bahwa sengketa yang tidak berhasil dimediasi karena tidak menghasilkan musyawarah untuk mufakat dan akan di closing, diberikan surat pemberitahuan kepada pengadu dan teradu bahwa sengketya telah disclosing sehingga para pihak bisa melanjutkan kerana pengadilan. Dan salah satu faktor

tidak menghasilkan suatu keputusan dalam mediasi dijelaskan pada Pasal 42 Ayat (1) Perkaban No.11 Tahun 2016 Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi atau mediasi batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu sebagaimana dimaksud Pasal 38 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan. (Wawancara tanggal Jumat 16 Oktober 2020)

Peneliti juga memberikan Salah satu penyelesaian sengketa kasus tanah melalui mediasi dikantor pertanahan kota kendari yaitu pada 24 Maret 2020 pihak pengadu adalah Haking, pihak teradu Jemmyalbert Lomboan. Dalam Sertifikat tanah Hak Milik Nomor 1034 tercatat atas nama Haking terletak di Kelurahan Andonohua kecamatan poasia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara. Dan sertifikat hak milik nomor 03815 tanggal 2 mei 2013, surat ukur nomor 62/Andonohu 2013 tanggal 8 maret 2013, luas 638 m² An Jemmyalbert Lomboan terletak dikelurahan andonohua kecamatan poasia kota kendari provinsi Sulawesi tenggara. Dalam kasus ini, menindaklanjuti surat Haking Tanggal 6 Februari 2020 perihal permohonan

mediasi dengan jemmyalbert Lomboan pengadu bermohon plotting guna melakukan pemisahan diatas sertifikat pengadu namun tidak dapat dilakukan plotting karena terindifikasi tumpang tindih. maka penyelesaian sengketa tersebut diselesaikan dengan cara mediasi dikantor pertanahan kota kendari sebagai mediator.

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat penguasaan kepemilikan hak atas tanah, kepala kantor pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan fisik serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akhirnya, penyelesaikan sengketa dengan cara mediasi menghasilkan kesepakatan bahwa pengadu (haking) sebagai pemilik sertifikat hak Milik Nomor 1034 tanggal 2 mei 1998, surat ukur nomor 2217/1997 tanggal 22 september 1997 luas 1.440 M² An. Haking terletak dikelurahan Andonohua kecamatan poasia kota kendari provinsi Sulawesi tenggara telah melepaskan bidang tanahnya sebagaimana luas sertifikat hak milik nomor 03815 tanggal 02 mei 2013, surat ukur nomor 62/Andonohua 2013 tanggal 08 Maret 2013, Luas 638 M², An Jemmyalbert Lomboan, terletak di Kelurahan Andonohua Kecamatan Poasia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara,

sehingga permohonan pemisahan bidang tanahnya dapat dilaksanakan. Setelah itu kantor Pertanahan Kota kendari akan membuatkan pelepasan sebagian hak sertifikat hak milik tersebut.

Berdasarkan ketentuan mediasi menurut Perkaban No.11 Tahun 2016 tersebut, diharapkan para pihak dapat secara sukarela mentaati dan melaksanakan hasil mediasi yang dituangkan dalam Perjanjian Perdamaian serta Berita Acara Pelaksanaan Mediasi yang telah ditandatangani oleh para pihak dan mediator. Sifat sukarela dalam pentaatan perjanjian perdamaian mengindikasikan tidak selamanya mediasi mampu memberi penyelesaian karena pentaatan oleh para pihak atas kesepakatan yang telah diambil hanya dilandasi kekuatan moral semata dan tidak mengikat (Kurniati 2016, 204).

Kantor pertanahan kota kendari sudah berupaya mejalankan fungsinya dengan melakukan pelayanan dengan sebaik mungkin, memberikan informasi dengan jelas serta membantu mencari keputusan tanpa berpihak kepada salah satu pihak, dengan prosedur yang telah ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peneliti memberi kuisisioner kepada 6 reponden yang menanyakan mengenai

efektifkah penerapan mediasi oleh kantor pertanahan kota kendari dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi.

Tabel 5
Tanggapan Responden Mengenai Efektifkah Penerapan Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari Dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi

No	Uraian	Frukuensi
1.	EFEKTIF	6
2.	KURANG EFEKTIF	0
3.	TIDAK EFEKTIF	0
	Jumlah	6

Dapat dilihat dari Tabel 5 bahwasanya dari 6 responden mengatakan efektif penerapan mediasi oleh kantor pertanahan kota kendari dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi, tidak ada reponden mengatakan kurang efektif dan tidak efektif sama sekali dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi dikota kendari.

Wawancara dengan Pak irwan S.P sebagai seksi 5 sengketa, konflik dan perkara mengatakan bahwa kami sudah menjalankan dengan baik dan mengambil keputusan secara adil untuk menjalankan fungsi badan pertanahan dalam menyelesaikan sengketa melalui mediasi hanya saja masih ada faktor-faktor yang menghambat penyelesaian mediasi. (Wawancara Tanggal jumat 16 Oktober 2020)

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dengan metode wawancara dan kuisioner yang diberikan kepada responden serta berdasarkan hasil pembahasan yang telah ditelaah diuraikan diatas dapat diambil kesimpulan bahwa :

1. Implementasi fungsi Kantor Pertanahan Kota Kendari kurang efektif dalam menyelesaikan sengketa melalui mediasi dengan semaksimal mungkin sesuai prosedur yang sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.
2. Faktor-faktor penghambat dalam menyelesaikan sengketa mediasi di kantor pertanahan kota kendari yaitu ditinjau dalam faktor subtransi hukum dan faktor budaya tidak memiliki permasalahan dalam menyelesaikan sengketa melalui mediasi. Akan tetapi dari faktor struktur hukum yaitu dimana kurangnya mediator di kantor pertanahan kota kendari, serta ditinjau dari faktor masyarakat yaitu terkadang masyarakat terlambat menghadiri mediasi yang sudah dijadwalkan dan ditinjau dari faktor sarana dan prasarana yaitu penutupan kantor pertanahan dikarenakan oleh pandemic covid 19 dan demo yang terjadi saat itu.

DAFTAR PUSTAKA

- Abbas, Syahrizal. 2009. *Mediasi Dalam Prespektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*. Kencana, Jakarta.
- AP.Parlindungan , 1984, *Serba Serbi Hukum Agraria*, Alumni Bandung.
- , 1992 , *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan dari UUPA*, CV. Mandar Maju , Bandung
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia - Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, jilid 1, Hukum Tanah Nasional*, Djembatan, Jakarta.
- Iman Soetikno, 1994, *Politik Agraria Nasional*, Gadjah Mada Universitas, Jogjakarta.
- Maria Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta
- Muslih MZ, 2007 *Mediasi : Pengantar, Teori Dan Praktek*, Walisongo Mediation Center, Semarang.
- M. Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 8, Sinar Grafika, Jakarta
- Nia Kurniati, 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam teori dan praktek*, PT Rafika Aditama, Bandung
- Nia Kurniati, *Mediasi-Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah*, *Sosiohumaniora*, Volume 18 No. 3 Nopember 2016 : 197 - 208

- Notonggoro,1984,*Politik Hukum dan Pembangunan Agraria diIndonesia*, PT Bina Aksara.Jakarta.
- Rachmadi Usman,2003,*Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Satjipto Raharjo ,2000, *Ilmu Hukum* , PT. Citra Aditya Bakti , Bandung.
- Sudarsono, 2002, *Kamus Hukum, Cetakan ke-3*, Penerbit Rineka Cipta. Jakarta.
- Supriadi , 2008, *Hukum Agraria* , Penerbit Sinar Grafika, Jakarta
- SoerjonoSoekanto,1983, Faktor-Faktor yang Mempegaruhi Penegakan Hukum, Rajawali Press, Jakarta
- Syahrudin Naw, 2001, *Kapital Selekt Hukum Pertanahan, Umitoha, Makassar*
- Syahrudin Naw,2018, *Penelitian Hukum Normatif versus Penelitian Hukum Empiris* , PT Umitoha Ukhuwah Grafika, Makassar
- Syahrudin Naw dkk, 2019, *Litigasi Dan Non Litigasi Dalam Penyelesaian Konflik Sosial (Menuju Harmonisasi Sosial)*, Kretakupa print Makassar, Makassar
- Syahrudin Naw, 2020, *Kapital Selekt Hukum Agraria*, Penerbit Kretakupa, Makassar
- Van Dijk, 2006, *Pengantar Hukum Adat Indonesia,Terjemahan oleh Mr. A. soehardi*. PT Mandar Maju, Bandung

A. Peraturan PerUndang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia tahun 1945

Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus pertanahan.

B. Website

Tesis PERAN KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN

PERTANAHAN NASIONAL KOTA MAKASSAR DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 11 TAHUN 2016 Diambil kembali dari file:///C:/Users/WIN10/Downloads/Documents/.pdf online internet tanggal 17 Agustus 2020 jam 12:00

Pengertian Impelementasi diambil dari <https://www.alihamdan.id/implementasi/> tanggal 17 Agustus 2020 jam 13:00

Pengertian faktor penghambat diambil dari <https://brainly.co.id/tugas/17446883> tanggal 18 Agustus 2020 jam 19:52

Pengertian Prosedur diambil dari <https://kbbi.web.id/prosedur> tanggal 18 Agustus 2020 jam 20:00

Jurnal IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI LEMBAGA MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GOWA dari [file:///C:/Users/WIN10/Downloads/garuda898084%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/WIN10/Downloads/garuda898084%20(2).pdf) tanggal 10 September 2020 jam 22:30

Jurnal BPN SEBAGAI MEDIATOR DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI INDONESIA PASCA PERKABAN NO. 11 TAHUN 2016 dari BPN SEBAGAI MEDIATOR DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI INDONESIA PASCA PERKABAN NO. 11 TAHUN 2016 11999-29228-1-PB.pdf tanggal 17 januari 2020 pukul 17:25

Jurnal PROSES PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH MELALUI

MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANGSIDIMPUAN 878-3917-1-PB.pdf tanggal 17 januari 2020