

## **BAB IV**

### **PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN**

#### **1.1 Peranan Subseksi Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan sebagai mediator dalam Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah Secara Mediasi**

Berdasarkan tabel 3.1 jumlah sengketa tanah di Kabupaten Manggarai Barat 169 sengketa pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2018. Sengketa tanah yang sering terjadi di Kabupaten tersebut terdiri dari Sengketa Batas, Sengketa Waris, Sertifikat Ganda, Akta Jual Beli Palsu, dan Penguasaan Tanah Tanpa Hak.

Adapun prosedur atau proses mediasi yang dilakukan oleh Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan:

##### **1.1.1 Pengaduan yang dilakukan oleh para pihak bersengketa**

Pengaduan yang disampaikan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai Barat dapat berupa pengaduan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat, atau website kementerian. Pengaduan tersebut harus dilampiri dengan fotokopi identitas pengadu, fotokopi penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, serta data pendukung atau bukti-bukti yang terkait dengan pengaduan. Pengaduan ini paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus. Setelah pengaduan diterima oleh petugas yang bertanggung jawab dalam menangani pengaduan, maka petugas melakukan pemeriksaan berkas pengaduan tersebut. Pengaduan yang telah memenuhi syarat diterima langsung melalui loket pengaduan maka kepada pihak pengadu akan diberikan surat tanda penerimaan pengaduan. Pengaduan tersebut diregister dalam buku register induk selanjutnya diserahkan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mendisposisi kepada Kepala Subseksi Penanganan

Sengketa, Konflik dan Perkara untuk mempelajari kelengkapan administrasi atas pengaduan yang dimaksud.

Pada proses pengaduan ini pihak subseksi sengketa, konflik dan perkara pertanahan tidak mendapat hambatan.

#### 1.1.2 Menelaah setiap data yang telah dimasukkan oleh pihak yang bersengketa

Pada proses menelaah pihak subseksi ini, melihat Data fisik dan data yuridis, data yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, data lainnya yang terkait dan dapat mempengaruhi serta memperjelas duduk persoalan sengketa. Pada proses ini pihak subseksi sengketa, konflik dan perkara pertanahan menelaah tiap pengaduan yang masuk di kantor badan pertanahan nasional kabuapten manggarai barat. pada proses menelaah ini pihak subseksi sengketa, konflik dan perkara pertanahan tidak mendapat hambatan pula.

#### 1.1.3 Pemanggilan para pihak yang bersengketa

Dalam proses pemanggilan ini kehadiran para pihak yang bersengketa sangatlah penting, akan tetapi berdasarkan data penelitian yang telah diperoleh masih ada para pihak yang tidak hadir walaupun mereka telah dipanggil secara patut dan berturut-turut. Ketidakhadiran para pihak yang bersengketa tidak diketahui alasannya sehingga menyebabkan lamanya waktu dalam proses mediasi.

#### 1.1.4 Keterangan Saksi dari para pihak yang bersengketa

Setelah proses pemanggilan dilakukan, Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan menganalisis melalui keterangan yang diberikan oleh para saksi yang diusulkan oleh para pihak yang bersengketa. Akan tetapi, dalam prosesnya subseksi ini mengalami hambatan dikarenakan saksi dari salah satu pihak yang

bersengketa tidak bersedia hadir ataupun mengabaikan panggilan dari Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan.

#### 1.1.5 Upaya Mediasi bagi para pihak yang dilakukan oleh subseksi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan

Apabila sudah dilakukan proses pengambilan keterangan dari para saksi kedua pihak yang bersengketa, maka pihak subseksi akan menanyakan kesediaan para pihak yang bersengketa untuk dilakukan upaya mediasi. Bahwa pada prinsipnya mediasi lebih mengutamakan pendekatan kekeluargaan untuk kebaikan kedua pihak yang bersengketa. pelaksanaan mediasi ini dilakukan paling lama 30 hari. Berdasarkan data penelitian yang telah disebutkan, adapun faktor penghambat dalam upaya mediasi yang dilakukan oleh subseksi yaitu kurangnya pemahaman bagi para pihak yang bersengketa tentang pentingnya mediasi. Bagi mereka mediasi adalah menyelesaikan masalah, dan yang terpenting dalam prosesnya terdapat pembicaraan atau musyawarah, tidak peduli apakah dalam pembicaraan itu berat sebelah atau tidak. Biasanya juga para pihak yang bersengketa tidak kooperatif untuk diajak mediasi karena sudah terjadi perselisihan yang berkepanjangan.

#### 4.1.6 Klarifikasi dari para pihak yang bersekgeta

Pada proses klarifikasi para pihak, disampaikan dari permulaan mediasi bahwa objektivitas penyelesaian sengketa, kedudukan, hak dan kewajiban sama. Para pihak dapat membantu atau meminta klarifikasi dari dari lawan juga berhak memberikan dan memperoleh infomasi atau data yang disampaikan lawan. Akan tetapi dalam prosesnya, para pihak masih membawa perasaan emosinya sehingga sulit untuk memperoleh informasi atau data.

#### 4.1.7 Menyamakan agenda musyawarah bagi para pihak yang berserngketa

Dalam proses agenda musyawarah, mediator menyusun acara/agenda diskusi yang mencakup substansi permasalahan, alokasi waktu, jadwal pertemuan berikutnya yang perlu disetujui oleh para pihak yang bersengketa. Akan tetapi dalam prosesnya para pihak yang bersengketa sangat susah untuk menjadwalkan waktu pertemuan berikutnya dikarenakan kesibukan dari masing-masing pihak. Hal tersebut menyebabkan lamanya penyelesaian kasus secara mediasi.

#### 4.1.8 Pemecahan Permasalahan bagi para pihak yang bersengketa oleh pihak subseksi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan

Pemecahan permasalahan ini untuk mengetahui dan mengkaji kepentingan para pihak untuk menentukan pokok-pokok masalah sebenarnya. Pada proses ini pula terjadi tawar-menawar terhadap opsi-opsi yang dijadikan sebagai alternatif penyelesaian sengketa. Opsi adalah sejumlah tuntutan dan alternatif penyelesaian terhadap sengketa. Dalam mengkaji opsi-opsi yang diberikan masing-masing pihak, subseksi kerap kali mengalami kesulitan dikarenakan salah satu pihak merasa keberatan akan tuntutan yang diberikan sehingga tidak menerima opsi tersebut.

#### 4.1.9 Negosiasi Akhir bagi para pihak yang bersengketa

Hasil dari tahap ini adalah putusan penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan para pihak yang bersengketa. Pada negosiasi akhir ini, pihak subseksi mengunci tiap opsi yang diterima oleh para pihak yang bersengketa sehingga dapat diputuskan kesepakatan akhir dari para pihak yang bersengketa.

#### 4.1.10 Kesepakatan bagi para pihak yang telah menerima atau menolak hasil dari mediasi yang dilakukan oleh subseksi penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan

Setiap kegiatan mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi. Kesepakatan para pihak dituangkan dalam perjanjian tertulis, dan ditandatangani oleh para pihak dan mediator dihadapan notaris, sehingga kesepakatan perdamaian dikuatkan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Pada prosedur yang terakhir ini, tidak ada hambatan yang dialami oleh Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan dalam menyelesaikan sengketa secara mediasi dikarenakan kesepakatan tersebut telah disetujui oleh para pihak yang bersengketa.

Berdasarkan Tabel 3.2-3.6, dapat dilihat prosedur penyelesaian sengketa secara mediasi yang dilakukan oleh Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan dari tahun 2016 sampai 2018 untuk setiap jenis sengketa tanah yang telah diadakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai Barat. Adapun prosedur penyelesaian sengketa secara mediasi yang di tunjukkan pada Tabel 3.2-3.6 yaitu pengaduan, menelaah, pemanggilan, keterangan saksi, upaya mediasi, klarifikasi para pihak, menyamakan agenda musyawarah, pemecahan masalah, negosiasi akhir dan kesepakatan. Dari tabel- tabel tersebut dapat dilihat pula bahwa adanya hambatan yang dialami oleh Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan. Hambatan itu terjadi pada saat pemanggilan para pihak yang bersengketa serta untuk mendapatkan keterangan dari saksi. Pada proses pemanggilan dimana para pihak yang bersengketa hadir serta membawa saksi mereka masing-masing akan tetapi dari salah satu pihak yang bersengketa tidak memenuhi panggilan tersebut. Sehingga sengketa yang akan diselesaikan secara mediasi tidak bisa lanjut ke prosedur mediasi berikutnya.

Dari data hasil penyelesaian sengketa yang dilakukan Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat maka dapat dikatakan banyak sengketa yang tidak memperoleh keputusan. Hal ini disebabkan

ketidakhadiran salah pihak yang bersengketa pada saat dilakukan pemanggilan. Hasil akhir dari alternatif penyelesaian sengketa secara mediasi adalah perdamaian dari para pihak yang bersengketa. Sehingga dapat dilihat bahwa kinerja Kantor Badan Pertanahan Nasional khususnya Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat sebagai mediator sudah optimal.

Dalam rangka menyelesaikan sengketa tersebut, maka diberikan kesempatan secara transparan untuk mengajukan pendapatnya mengenai permasalahan tersebut. Di samping itu, dalam sengketa tertentu kepada mereka diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri penyelesaian sengketanya. Dalam hal ini Subseksi Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan menindaklanjuti pelaksanaan tersebut sebagai rumusan penyelesaian masalah yang telah mereka sepakati.

Pendekatan yang diutamakan oleh Kanwil BPN Kabupaten Manggarai Barat dalam menyelesaikan sengketa adalah pendekatan persuasif dengan mengedepankan pendekatan penyelesaian kekeluargaan diantara para pihak yang bertikai. Strategi yang digunakan adalah dengan mengundang pihak-pihak yang bertikai secara terpisah dan mendengarkan pokok permasalahannya, kemudian menganalisis hasil pertemuan tersebut dalam gelar kasus dengan mengundang pejabat dilingkup Kanwil BPN Kabupaten Manggarai Barat. Gelar kasus tersebut akan menghasilkan langkah-langkah untuk mempercepat proses penyelesaiannya. Mengundang para pihak dalam satu forum dilakukan setelah Subseksi Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan mempunyai gambaran yang jelas tentang kasus posisi dari sengketa pertanahan tersebut. Permasalahan yang sering timbul adalah salah satu pihak tidak memenuhi undangan tersebut sehingga dilakukan lagi penjadwalan mediasi. Apabila sampai dengan tiga kali pemanggilan, salah satu pihak tidak juga memenuhi undangan maka mediasi dianggap gagal.

Dalam menyelesaikan segala sengketa yang ada, Subseksi Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat mengambil jalan mediasi yaitu dengan mempertemukan kedua belah pihak yang terlibat dalam sengketa dan membicarakannya dengan jalan kekeluargaan. Menurut pendapat peneliti bahwa pola-pola penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan yang dilakukan dengan negosiasi, musyawarah mufakat dan mediasi. Mediasi dilakukan dengan jalan dimana para pihak yang bersengketa duduk bersama untuk mencari jalan terbaik dalam penyelesaian sengketa dengan prinsip bahwa penyelesaian itu tidak ada pihak yang dirugikan.

Output yang diharapkan dari mediasi yang dilakukan oleh Subseksi Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan adalah para pihak bisa memahami letak permasalahan sengketa tersebut secara utuh dan yang terutama dari hasil mediasi adalah adanya perdamaian dari para pihak. Apabila para pihak tidak mencapai kata sepakat, maka bisa dilanjutkan ke ranah litigasi atau melalui lembaga peradilan.

## **1.2 Hambatan Yang Dialami Oleh Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan**

Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi di Kabupaten Manggarai Barat sudah terlaksana mulai dari tahun 2007 sampai saat ini. Dari beberapa sengketa yang diselesaikan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Manggarai Barat melalui jalur mediasi dapat ditarik adanya faktor yang dapat mendorong tingkat keberhasilan dari mediasi ini. Faktor yang dapat mendorong tingkat keberhasilan dari mediasi ini yaitu, adanya itikad baik dari para pihak untuk menyelesaikan persoalan tanpa niat permusuhan secara lama dan mendalam.

Mediasi dapat dikatakan berhasil jika dilihat dari adanya kesepakatan antara para pihak untuk melakukan perdamaian. Namun, di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Manggarai Barat ini jarang sekali penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi dapat sangat jarang berhasil. Hal tersebut disebabkan sulitnya mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa oleh Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan. Seperti yang ditunjukkan Tabel 3.7 dapat dilihat bahwa hasil penyelesaian sengketa pertanahan yang terlaksana di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Manggarai Barat ini kinerjanya belum optimal. Hal ini dapat dilihat dari keputusan akhir mediasi dimana banyak sengketa yang tidak memperoleh solusi damai. Sehingga dari proses mediasi ini perlu dialihkan ke alternatif penyelesaian sengketa yang lain.

Namun, kembali pada prinsip mediasi dimana semuanya sampai pada kesepakatan diserahkan pada pihak. Mediator pun secara etik dilarang mencampuri terlalu dalam apalagi sampai melakukan tindakan semacam 'menekan' para pihak. Mesti dicatat, inti dari peran mediator adalah membangun empati para pihak mempunyai empati, menciptakan suasana kondusif untuk lakukan negosiasi dengan ekspektasi mencapai kesepakatan.

Menurutnya semakin lama sengketa diselesaikan maka tingkat kesulitan yang dihadapi mediator pun untuk mencari titik temu juga semakin berat. Hal itu ditambah dengan ego para pihak yang memuncak seiring dengan berjalannya waktu. Sebaliknya, jika perkara baru sebesar biji jagung namun sudah melakukan upaya mediasi oleh subseksi ini, maka tidak sulit bagi mediator untuk membantu mencari titik temu. Kondisi lain yang mungkin bisa memicu kegagalan mediasi adalah pihak bersengketa acapkali cepat menyerah saat proses mediasi dilakukan. Sehingga, proses negosiasi yang dilakukan tidak maksimal lantaran mereka punya pikiran untuk



menyudahi segera proses mediasi dan membawa perkara ini ke jalur lain, misalnya pengadilan.

Hambatan lain dalam proses mediasi oleh Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai Barat yaitu:

- a. Para pihak yang masih membawa perasaan emosinya sehingga sulit untuk melakukan mediasi dan sulit untuk mendapatkan kesepakatan para pihak.
- b. Lokasi sengketa yang sulit di jangkau akibat dari kurangnya sarana transportasi.
- c. Para pihak yang bersengketa memakai kuasa hukum maka ada beberapa kuasa hukum yang lebih memilih memenangkan perkara dipengadilan.
- d. Ketidakhadiran salah satu pihak dalam proses mediasi bahkan terkadang kedua belah pihak juga tidak menghadiri proses mediasi padahal Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai Barat sudah memanggil para pihak untuk menghadiri proses mediasi.

Hal-hal tersebutlah yang sering menjadi hambatan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai barat dalam penanganan mediasi sengketa pertanahan. Hambatan tersebut juga mempengaruhi tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai Barat.

Meskipun dari berbagai hal mediasi mengandung banyak keunggulan, bukan berarti tidak terdapat kelemahan-kelemahan mediasi terletak pada kekuatan “Mengikatnya” putusan mediasi. Pada sengketa yang murni beraspek keperdataan, putusan penyelesaian

diserahkan sepenuhnya pada para pihak. Sebagaimana terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata yang menyatakan bahwa semua kontrak ( Perjanjian ) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang mereka yang membuatnya.