

PENYELESAIAN SENGKETA SECARA MEDIASI OLEH KEPALA DESA ATAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DILAKSANAKAN DI BAWAH TANGAN DI DESA PLERET KECAMATAN POHJENTREK KABUPATEN PASURUAN

Rohmad Supaat¹

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jl. MT Haryono Nomor No. 193, Malang, Jawa Timur, Indonesia
E-mail: rahmatitem69@gmail.com

ABSTRACT

The transition of land right under hand is often a dispute, especially in Pleret village of Pohjentrek District, Pasuruan District chose mediation as a way of settlement of land disputes occurred. Therefore it is interesting to be researched by raising the problem of what is the cause of the dispute over land in Pleret village? And how is the mechanism of dispute resolution land by means of mediation by the village head in Pleret village?. This research uses empirical legal research methods with primary and secondary data. From the research done, the result that the cause of land disputes in the village of Pleret is a difference in interpretation of land boundaries, inheritance not followed by behind the name and the process of buying and selling land carried out by hand, and the process of mediation done to resolve land disputes that occur by the head of the village.

Keywords: *Land Disputes, Under Hands, Mediation.*

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah dibawah tangan seringkali menimbulkan sengketa, khususnya di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan memilih mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa tanah yang terjadi. Maka dari itu menarik untuk diteliti dengan mengangkat rumusan masalah apa penyebab terjadinya sengketa atas tanah di Desa Pleret? Dan Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi oleh kepala desa di desa Pleret?. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan data primer dan sekunder. Dari penelitian yang dilakukan maka didapatkan hasil bahwa penyebab terjadinya sengketa tanah di Desa Pleret ini adalah perbedaan penafsiran tentang batas tanah, pewarisan yang tidak diikuti dengan balik nama dan proses jual beli tanah yang dilakukan secara bawah tangan, dan proses mediasi yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa tanah yang terjadi dengan dimediasi oleh kepala desa.

Kata Kunci: *Sengketa Tanah, Di bawah Tangan, Mediasi.*

PENDAHULUAN

Dalam rangka pembangunan nasional yang berkesinambungan, peranan tanah akan menjadi penting sehubungan dengan terus bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya memerlukan tanah untuk pemukiman. Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan kebutuhan akan tanah untuk kegiatan usaha maka semakin meningkat pula pada kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertahanan. Sebagaimana diungkapkan oleh Boedi

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Harsono dalam bukunya *Hukum Agraria Indonesia*, pada hakikatnya Undang-Undang Nomor 104 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dibentuk dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional untuk mengisi mengisi kemerdekaan menuju terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan pancasila.²

Negara Indonesia adalah Negara Agraris sehingga setiap warga negaranya yang mempunyai status tanah baik itu hak milik adat hak pakai ataupun hak pengelolaan harus disosialisasikan untuk segera mendaftarkan haknya baik secara sistematis maupun secara sporadis supaya hak-haknya tentang kepemilikan tanah dapat dilindungi secara hukum.³

Dengan adanya Undang-Undang Nomor 104 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ini memberikan kepastian hukum terhadap setiap warga negar dalam mengelola pertanahan dengan tidak serta merta mengesampingkan berlakunya hukum adat yang hidup ditengah-tengah masyarakat sepanjang nilai-nilai adat tersebut tidak bertentangan dengan hukum nasional kita. Pengakuan tersebut sebagaimana terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 104 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi: “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama”.

Sebagai negara yang mayoritas mengandalkan pertanian atau memanfaatkan hasil tanah, maka kebutuhan terhadap tanah pun semakin meningkat. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, akan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah. Menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum memindah hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ketentuan diatas mengamanatkan bahwa setiap perbuatan pengalihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan setelah itu didaftarkan pada

² *Ibid.*, h. 3.

³ Imam Soetiknyo, (1987), *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press. h. 59.

kantor pertanahan diwilayah hukum tanah tersebut berada supaya dapat diterbitkan sertifikat hak milik baru sebagai bukti otentik kepemilikan yang sah atas suatu objek tanah tersebut. Dengan dilaksanakannya pendaftaran terhadap tanah tersebut, seseorang akan mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang biasa disebut dengan sertifikat tanah. Dengan adanya sertifikat tersebut, maka seseorang dapat terhindar dari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah.

Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat tetap, dapat menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat.⁴ Oleh karena itu dibutuhkan sebuah suatu bukti otentik untuk melindungi hak hukum seseorang sebagai pemilik sah atas suatu objek tanah tersebut. Dengan dilakukan pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak milik tersebut akan meminimalisir kemungkinan-kemungkinan masalah atau sengketa terhadap hak kepemilikan dan batas-batas kepemilikan atas suatu objek tanah.

Namun pada kenyataannya, dalam kehidupan sehari-hari kerap kali kita jumpai transaksi jual beli tanah dilakukan dengan akta bawah tangan. Penyebab mereka lebih memilih jual beli dibawah tangan diantaranya adalah di karenakan jual beli dibawah tangan terbilang cepat atau tidak memakan waktu yang lama, selain itu jual beli dibawah tangan juga tidak memerlukan biaya yang banyak dan mudah. Praktik semacam ini masih mendominasi pada masyarakat Indonesia, khususnya di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan praktik jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli masih terdapat masyarakat yang tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam transaksi jual beli tanah. Praktik jual beli tanah yang tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut lebih dikenal dengan istilah praktik jual beli tanah dibawah tanah.

Praktik jual beli tanah melalui akta dibawah tangan yang dilakukan masyarakat adalah dengan menggunakan kwintansi atau kertas sebagai media transaksi yang berisi perjanjian jual beli tanah yang ditandatangani kedua belah pihak serta beberapa saksi sebagai bukti telah terjadi jual beli. Adapula beberapa masyarakat yang melakukan jual beli tanah dengan akta hanya dibuat dihadapan kepala desa. Bahkan hingga saat ini masih terdapat masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama. Pelaksanaan jual beli yang dilakukan dibawah tangan tersebut juga seringkali menimbulkan berbagai macam persoalan dikemudian hari, baik tentang siapa pemilik sahnya maupun mengenai batas-batas tanah tersebut.

⁴ Effendi Perangin, (1991), *Praktik Permohonan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Rajawali Press. h. 55.

Pada umumnya, masyarakat Indonesia terutama pada Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan mengenal penyelesaian sengketa melalui proses mediasi, langkah ini dipilih karena lebih menyelesaikan sengketa atau permasalahan dengan baik dan tidak memerlukan biaya yang banyak dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui Pengadilan. Kita sadari bahwa setiap langkah yang diambil selalu memiliki sisi negatif dan positifnya masing-masing, begitupun dengan cara penyelesaian sengketa melalui mediasi. Oleh karena sengketa tanah menjadi persoalan yang sangat sensitif, maka kerap kali dengan mediasi pun tidak serta merta terselesaikan. Terkadang dalam proses mediasi tidak diakhiri dengan suatu perdamaian.

Penelitian ini mengangkat rumusan masalah yaitu apakah penyebab terjadinya sengketa atas tanah di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan? Dan Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa atas tanah melalui mediasi oleh kepala desa di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan?

Untuk menjawab rumusan masalah yang ada, maka penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum empiris, dengan menggunakan data primer berupa wawancara dan data sekunder berupa Undang-Undang dan buku buku yang ada sebagai bahan untuk menyusun argumensi terhadap penelitian yang dilakukan.

PEMBAHASAN

Penyebab Terjadinya Sengketa Atas Tanah Di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1: Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, anantara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Sengketa pertanahan adalah perselisihan kepemilikan atau penguasaan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politik. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana, terkait dengan kepemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan, dan sengketa hak ulayat.⁵

⁵ Supriadi, *Analisis Hukum Sengketa Tanah Antara PT. Pulau Sumbawa Agro Dengan Masyarakat Adat Talonang Di Sumbawa Barat*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Hasanudin, 2017. h. 35.

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa: Sengketa pertanahan yang disingkat dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan Konflik pertanahan yang disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.

Sedangkan Konflik adalah nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (*privat* atau *publik*), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.

Definisi perkara menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 adalah sengketa dan atau konflik pertanahan yang penyelesaiannya dilakukan melalui badan peradilan. Senada dengan definisi tersebut, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan memberi pengertian bahwa perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Sesuai dengan penjabaran tentang masalah dengan objek tanah diatas, maka dapat diidentifikasi bahwa masalah tanah yang terjadi di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan yang paling banyak adalah sengketa tanah karena yang terjadi adalah permasalahan tanah antara orang perorangan, yang tidak menimbulkan efek sosial kemasyarakatan yang meluas sebagaimana konflik tanah. Sengketa tanah yang terjadi hanya berimplikasi pada masing-masing pihak dan bukan pada tanah yang memiliki fungsi sosial yang dapat menimbulkan masalah yang meluas akibatnya, hal ini sesuai dengan yang diungkapkan oleh Kepala Desa Pleret: “kebanyakan di Desa Pleret ini yang terjadi adalah masalah pertanahan antara orang perorangan, ya hanya urusan pribadi antara orang yang bersengketa tersebut. Sengketa tanah yang terjadi hampir tidak ada terhadap tanah yang menimbulkan masalah

terhadap ketertiban masyarakat, contohnya pembangunan sarana-sarana yang bersifat umum dari pemerintah desa semisal pembukaan jalan lintas baru yang itu tanah milik warga, semuanya berjalan baik baik saja dan sejauh ini belum pernah timbul masalah itu. Jadi seperti saya katakan diawal adalah masalah tanah yang terjadi hanya warga dan warga itu sendiri yang hanya menjadi masalah mereka saja.”⁶

Seperti dijelaskan di atas bahwa pelaksanaan transaksi jual-beli tanah secara dibawah tangan tidak memberikan perlindungan hukum bagi para pihak apabila dikemudian hari salah satu pihak mengingkari. Sengketa tanah yang terjadi dapat disebabkan oleh hal-hal berikut:⁷

a. Batas-Batas Tanah

Tanah menjadi objek yang memiliki kejelasan tentang batas batas luas kepemilikannya. Maka dari itu menjadi kewajiban bagi pemilik suatu objek tanah untuk mengetahui dengan jelas tentang batas-batas luas tanah yang dimiliki juga dapat dibuktikan dengan dokumen. Batas wilayah tanah yang dimiliki menjadi sebab yang rawan menimbulkan sengketa. Hal itu terjadi karena ketiadaan data yang dapat membuktikan bahwa batas-batas tersebut sah dimiliki.

b. Pembagian warisan yang tidak diikuti dengan proses balik nama

Tanah yang menjadi harta warisan yang akan dibagikan kepada ahli warisnya dapat menimbulkan sengketa di bidang pertanahan, oleh karena pembagian tanah dari warisan tersebut tidak diikuti peralihan kepemilikan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

c. Transaksi jual beli dibawah tangan

Pada akhirnya transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan cara dibawah tangan menjadi penyebab timbulnya sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan yang timbul karena jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan ini menjadi sangat kompleks. Sifat kompleks ini di gambarkan bahwa dengan jual beli tanah dibawah tangan ini dapat menimbulkan sengketa batas batas tanah, karena dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang demikian ini tentang batas-batas luas tanahnya hanya ditandai dengan patok kayu atau cor semen yang tidak dapat bertahan lama. Sehingga orang yang membeli dan menjadi pemilik baru rawan terjadi sengketa dengan pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang menjadi objek jual beli dibawah tangan tersebut pada prinsipnya tidak memperhatikan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁶ Wawancara dengan bapak Agus Supriyono selaku kepala Desa Pleret, pada hari Jumat, tanggal 3 Juli 2020.

⁷ *Ibid.*

Sengketa tanah yang terjadi di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan ini disebabkan berbagai macam seperti beda penafsiran tentang batas wilayah tanah dan juga disebabkan oleh proses transaksi jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan. Sengketa tanah yang terjadi di Desa Pleret ini yang menjadi sebab utamanya adalah Proses Jual Beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dan tanpa dilakukan balik nama. Dari jual beli yang begitu sehingga dikemudian hari seringkali terjadi sengketa terkait batas tanah yang dijual belikan karena pada saat jual beli dilaksanakan hanya diperjanjikan batas batas petak tanah pertanian, tanah pekarangan biasanya diberi batas pagar. Kadang batas-batas ini yang dipersoalkan dikemudian hari.⁸

Di Desa Pleret sendiri menurut keterangan yang diperoleh dari wawancara yang dilakukan terhadap kepala desa, maka didapatkan hasil bahwa sengketa tanah yang terjadi di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan cukup banyak berkisar ditiap bulannya hampir dipastikan terjadi 1 sengketa tanah. Sengketa tanah yang terjadi beragam, mulai dari sengketa tentang batas, sengketa kepemilikan atas warisan, dan jual beli dibawah tangan. Tetapi menjadi dominan menjadi penyebab utama adalah jual beli yang dilakukan dibawah tangan, karena dengan jual beli yang dilakukan dibawah tangan dapat menimbulkan sengketa batas wilayah pula. Bila ditelisik sengketa batas-batas luas tanah disebabkan oleh proses transaksi jual beli tanah dibawah tangan sehingga menimbulkan ketidakjelasan tentang tafsir luas tanah terhadap pemilik baru tanah tersebut.⁹

Memang benar bahwa di Desa Pleret sendiri masih banyak yang melakukan proses jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan yaitu hanya dituliskan dalam kwitansi biasa sebagai bukti jual beli, namun tentang batas-batas wilayah yang diperjual belikan tidak dimuat secara rinci dalam kwitansi jual beli itu. Penyebab terjadinya proses jual beli yang tidak tunduk terhadap ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini dikarenakan warga Pleret Khususnya, kurang memahami bagaimana seharusnya proses transaksi jual beli terhadap objek tanah dilakukan agar bisa memberikan perlindungan hukum kepadanya dan juga ketidaktundukan tersebut karena warga menganggap bahwa proses yang harus dilalui menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terlalu berbelit-belit dan sedikit banyak akan menyita biaya.

Pada praktiknya batas-batas itu hanya diketahui saja oleh para pihak tanpa perlu menuangkan dalam bentuk perjanjian tertulis. Dari hal ini dapat diidentifikasi bahwa awal mula terjadinya sengketa itu disebabkan oleh proses transaksi yang dilakukan dibawah tangan yang

⁸ *Ibid.*,

⁹ *Ibid.*

kemudian berimplikasi pada beda pemahaman tentang batas-batas wilayah tanah yang diperjual-belikan tersebut dikemudian hari.

Terhadap tanah yang diperjual belikan itu sangat boleh jadi awalnya memang telah bersertifikat tetapi sertifikat itu atas nama pewaris yang sudah lama namun tanah tersebut dikuasai oleh keturunannya dan tidak dilakukan balik nama. Perbuatan tidak melakukan balik nama terhadap tanah itu dilakukan dengan berbagai macam alasan mulai dari prosedur yang dianggap ribet dan juga dibutuhkan biaya untuk menerbitkan sertifikat baru dan jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap tanah tersebut.

Sengketa tanah yang terjadi ini seperti yang saya katakan tadi itu terjadi karena proses peralihan hak yang dilakukan dibawah tangan itu, dan tanah itu memang dari awal telah bersertifikat, namun sertifikat itu atas nama kakek atau bapaknya yang diperoleh dengan perbuatan pewarisan, nah mereka yang menerima warisan itu tidak melakukan balik nama dan begitu juga yang beli tanah itu tidak dilakukan proses balik nama untuk sertifikat yang baru, hal ini karena berbagai macam alasan mulai dari pengurusan yang dianggap berbelit oleh karena itu mereka malas untuk mengurus hingga ada biaya-biaya saat mengurus juga biaya saat membuat akta jual beli, mana dari itu mereka memilih jalan proses jual beli dibawah tangan.¹⁰

Mekanisme penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh Kepala Desa atas peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan dibawah tangan di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan

Di Desa Pleret sendiri ditempuh jalan mediasi sebagai proses penyelesaian sengketa dalam bidang pertanahan, mediasi dilakukan dengan perantara Kepala Desa yang bertindak sebagai mediator, karena Kepala Desa dianggap sebagai tokoh yang Mampu berbuat bijaksana termasuk dalam menyelesaikan masalah yang terjadi di Desa Pleret. Mediasi yang dilakukan oleh Kepala Desa sebagai orang yang dianggap tokoh di Desa Pleret menggunakan model *Settlement mediation* dan *Transformative mediation*. Hal ini disimpulkan karena dalam pelaksanaan mediasi di Desa Pleret memang menemukan penyebab timbulnya sengketa tanah dan setelahnya melakukan model kompromi untuk mencapai perdamaian atas sengketa tanah yang dihadapi.

Sebagai landasan operasional dalam kehidupan negara hukum Indonesia dalam hal penyelesaian perkara atau sengketa terealisasi dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta Undang -Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Mediasi juga diatur dalam Peraturan Mahkamah

¹⁰ *Ibid.*,

Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Sifat sukarela dalam mediasi memberikan keleluasaan para pihak untuk menentukan sendiri mekanisme penyelesaian sengketa mediasi yang mereka inginkan.

Apabila dicermati, hakikatnya cara penyelesaian perkara, melalui mediasi dengan Kepala Desa sebagai mediator, sama dengan prinsip musyawarah untuk mufakat yang telah ada dalam masyarakat Indonesia, “rukun” yaitu suatu konsep yang mengandung makna menjauhkan diri dari benturan konflik dengan segala dimensinya.

Fungsi kepala desa sebagai penyelesai perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Ayat (4) huruf k Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa tidak terlepas dari kenyataan historis bahwa di masa lalu di tingkat desa dan masyarakat hukum adat dikenal adanya peradilan desa dan atau peradilan adat. Sekalipun Pasal 6 Ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2008 menyatakan Hakim Pengadilan Negeri-lah yang dapat menjadi seorang mediator sedangkan pihak lain, yakni orang yang ditentukan sendiri oleh para pihak untuk bertindak sebagai mediator tapi harus terlebih dahulu memiliki sertifikat sebagai mediator, hal tersebut tidak berlaku jika proses mediasi terjadi di luar pengadilan sebagaimana yang dilakukan oleh kepala desa. Kepala desa melaksanakan tugas sebagai penyelesaian perselisihan merupakan kewenangan yang bersumber dari atribusi berdasar Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa. Konsekuensinya adalah seorang kepala desa tidak harus memiliki sertifikasi mediator untuk dapat melaksanakan tugas sebagai penyelesai perselisihan.

Sebagaimana disampaikan oleh Kepala Desa bahwa sebagian besar sengketa tanah yang terjadi di Desa Pleret diselesaikan melalui proses mediasi, tentu dengan para pihak harus sama sama sepakat untuk menyelesaikan sengketa terbut dengan jalan media dan mereka sama sama menghadap di Kepala Desa sebagai orang yang mereka percaya sebagai mediatornya.¹¹

Sesuai dengan ketentuan dasar tentang Mediasi, bahwa mediasi haruslah didasarkan pada kesepakatan antara para pihak untuk menyelesaikan masalahnya dengan jalan mediasi. Mulanya kedua belah pihak diberikan kesempatan yang sama untuk menyampaikan permasalahan tersebut dari perspektif masing-masing, lalu dilanjutkan dengan tuntutan dan setelah itu mediator menampung masing masing aspirasi dan mediator mulai menawarkan jalan tengah dari masalah tersebut. Tawaran tersebut kemudian diserahkan kepada masing-masing pihak untuk mementukan, apakah apakasn diambil atau ada pertimbangan yang lain. Setelah melalui beberapa pertimbangan biasanya para pihak langsung menyepakati seketika itu yang menjadi jalan keluar dari masalah tersebut. Oleh karena memang kebiasaan masyarakat disini

¹¹ Wawancara dengan bapak Agus Supriyono selaku kepala Desa Pleret, pada hari Jumat, tanggal 3 Juli 2020.

melakukan penyelesaian sengketa dengan jalan mediasi, maka tidak memerlukan waktu yang lama untuk proses mediasi, mediasi yang dilakukan cukup membutuhkan waktu selama setengah hari untuk menemui kata kesepakatan tersebut.¹²

Oleh karena mediasi tersebut dilakukan secara non formal yang artinya dilakukan dikediaman Kepala Desa karena Kepala Desa dianggap orang yang bijak dalam menyelesaikan masalah yang ada didesa. Mediasi yang dilakukan dihadapan Kepala Desa ini pun seringkali dilakukan diluar jam kerja. Hasil kesepakatan dari mediasi ini pula tidak dibuatkan nota kesepakatan dan biasanya sepanjang terjadinya sengketa yang pernah dimediasi tidak pernah timbul lagi masalah pada objek yang sama dengan orang yang sama, terkecuali dengan orang yang berbeda karena ada pewarisan dari salah satu pihak, sengketa yang terjadi lagi itupun tidak banyak dan sangat minim sekali, kebanyakan warga setelah menerima hasil mediasi oleh Kepala desa akan langsung ditaati dan pada akhir mediasi akan ada sesi saling meminta maaf tanda bahwa masalah atau kesalah pahaman antara para pihak telah usai dan pihak pihak yang bersengketa telah menyatakan damai.¹³

Mekanisme mediasi yang diterapkan tidak jauh berbeda dengan mediasi pada umumnya dikenal didunia peradilan, secara umum mediasi oleh Kepala Desa ini dilakukan dengan tiga tahap yaitu:

1. Pra Mediasi

Pada Mediasi umumnya dikenal tahap yang pertama adalah pra mediasi, dalam tahap ini mensyaratkan para pihak haruslah sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang mereka hadapi dengan jalan Mediasi dihadapan mediator. Hal ini juga di praktikkan pada sengketa pertanahan yang terjadi di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan. Yaitu sesuai dengan keterangan yang diberikan oleh Kepala Desa Pleret, mediasi baru dapat dilaksanakan ketika para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa tanahnya dengan jalan mediasi. Tahap kesepakatan awal untuk menyelesaikan sengketa dengan jalan mediasi inilah yang disebut dengan tahap Pra Mediasi.

Tahap pramediasi adalah tahap awal dimana mediator menyusun sejumlah langkah dan persiapan sebelum mediasi benar-benar dimulai. Tahap pra mediasi merupakan tahap yang amat penting, karena akan menentukan berjalan tidaknya proses mediasi selanjutnya. Pada tahap ini mediator melakukan beberapa langkah antara lain; membangun kepercayaan diri, menghubungi para pihak, menggali dan memberikan informasi awal mediasi, fokus pada masa depan, mengoordinasikan pihak yang bertikai,

¹² *Ibid.*,

¹³ *Ibid.*,

mewaspadai perbedaan budaya, menentukan siapa yang hadir, menentukan tujuan pertemuan, kesepakatan waktu dan tempat, dan menciptakan rasa yang aman bagi kedua belah pihak untuk bertemu dan membicarakan perselisihan mereka.¹⁴

Dalam tahap ini para pihak melakukan perundingan untuk menyelesaikan sengketa tanah yang mereka hadapi dihadapan kepala desa sebagai mediator. Kepala desa dipilih karena dianggap sebagai orang yang mampu berbuat adil dan dapat menyelesaikan persoalan yang timbul di desa Pleret. Setelah timbulnya kesepakatan antara para pihak untuk menempuh jalan mediasi ini, maka diberitahukanlah kepada kepala desa bahwa para pihak akan melakukan mediasi dengan kepala desa ditunjuk sebagai mediator. Untuk selanjutnya kepala desa mulai menyiapkan diri untuk bertindak sebagai mediator. Tahap persiapan kepala desa dengan melakukan pengkajian terlebih dahulu terhadap sengketa yang terjadi dan menetapkan jadwal pelaksanaan dan tempat dilakukannya mediasi.

2. Mediasi

Setelah melalui tahap pra mediasi, maka proses mediasi memasuki tahap inti mediasi. Tahap mediasi yang dilakukan di Desa Pleret dimulai dengan mediator memberikan kesempatan yang sama terhadap para pihak untuk menyampaikan permasalahan dari sudut pandang masing masing. Setelah itu, keinginan para pihak tersebut disimpulkan oleh mediator. Setelah itu diberikan lagi kesempatan kepada para pihak untuk memberikan timbal balik masing masing satu kali, dan setelah itu mediator menyimpulkan. Setelah itu mediator menawarkan solusi sebagai jalan tengah dari permasalahan itu. Kemudian pihak diberikan kesempatan untuk menyepakati atau tidak terhadap tawaran mediator dan masing-masing pihak juga diberi kesempatan untuk memberikan tawaran jalan keluar apabila tidak sepakat dengan tawaran mediator.

Apabila telah mencapai kesepakatan solusi, maka para pihak cukup menyatakan sepakat dengan saling berjabat tangan. Sebaliknya begitu pula dengan mediasi yang tidak menemui kesepakatan pada hari itu maka mediasi ditunda untuk para pihak berpikir pikir dahulu dan mediasi dimulai lagi dengan pernyataan kesepakatan atau tidak terhadap solusi yang ditawarkan sebagai jalan keluar tersebut.

Dari uraian diatas maka tahap tahap mediasi yang dilakukan oleh Kepala Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan terhadap sengketa tanah yang terjadi di Desa Pleret adalah sebagai berikut:

¹⁴ Syahrial Abbas, (2009), *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syari'ah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana, h. 37.

- Kepala Desa membuka mediasi dengan pengantar tentang dirinya yang bertindak sebagai mediator dan para pihak yang menghadap dan uraian umum sengketa yang diselesaikan.
- Kepala desa menanyakan kepada para pihak bahwa para pihak telah sepakat menempuh jalan mediasi dengan mediator yang ditunjuk adalah kepala desa.
- Kepala desa menyampaikan peraturan dan sistematika mediasi yang dilakukan. Peraturan tersebut adalah para pihak akan diberikan waktu yang sama menurut perkiraan mediator dan para pihak memiliki hak untuk menyampaikan segala masalah dan usulan jalan tengah yang dikehendaki. Sistematika mediasi yang ditempuh adalah pembukaan oleh mediator, pihak 1 menyampaikan masalahnya dan mediator menyimpulkan dan begitu pula terhadap pihak kedua. Selanjutnya mediator mempersilahkan para pihak untuk menyampaikan komentar timbal balik terhadap masalah yang disampaikan, kemudian mediator memberikan kesimpulan. Dan para pihak dipersilahkan untuk menyampaikan solusi masing masing. Dan mediator dan menampung keinginan masing masing pihak untuk membuat tawaran jalan keluar dan diberikan kepada para pihak untuk memberikan pandangan terhadap solusi yang di tawarkan.
- Kepala desa mempersilahkan para pihak untuk menyampaikan masalahnya dengan porsi yang sama untuk setelahnya disimpulkan dan disampaikan kembali oleh mediator dengan bahasa yang sederhana.
- Kemudian mediator mempersilahkan kembali kepada para pihak untuk menyampaikan tanggapannya masing-masing terhadap penyampaian para pihak.
- Kemudian mediator menyampaikan kesimpulan.
- Kemudian mediator kembali memberikan kesempatan untuk menyampaikan kehendaknya yang berkaitan dengan solusi yang akan dipilih.
- Kemudian mediator menyimpulkan argumen masing masing pihak dari awal sampai akhir dan menyampaikan kembali sekaligus menyampaikan jalan keluar.
- Para pihak diberikan kesempatan untuk memberikan pandangan terhadap solusi yang ditawarkan mediator.
- Apabila sepakat, maka para pihak menyatakan sepakat untuk perdamaian. Jika tidak sepakat, maka mediasi akan dijadwalkan kembali dengan agenda penawaran solusi.

Mediasi yang dilakukan dengan dimediasi oleh kepala desa merupakan salah satu proses penyelesaian sengketa sebagai langkah untuk mencapai perdamaian. Maka dari itu produk

hukum yang merupakan hasil dari kesepakatan perdamaian mediasi ini adalah akta perdamaian (*acta van dading*). Menurut ketentuan Pasal 1858 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diantara pihak-pihak yang bersangkutan, suatu perdamaian mempunyai kekuatan seperti suatu keputusan hakim pada tingkat akhir. Pasal ini mengamanatkan bahwa perdamaian yang terjadi diantara para pihak dalam sengketa tanah memiliki kekuatan hukum mengikat selayaknya putusan pengadilan pada tingkat akhir bagi para pihak.

Namun perdamaian yang dibuat atas sengketa tanah dapat digugat pembatalannya di pengadilan sepanjang didalam kesepakatan perdamaian ini ditemukan hal-hal sebagai berikut:

1. Adanya kekeliruan mengenai orang yang bersangkutan atau pokok perselisihan dan adanya penipuan atau paksaan (Pasal 1859 KUH Perdata).
2. Adanya kekeliruan mengenai duduknya perkara tentang suatu alas hak yang batal, kecuali diperjanjikan lain (Pasal 1860 KUH Perdata).
3. Apabila perdamaian didasarkan pada surat-surat yang kemudian dinyatakan palsu (Pasal 1861 KUH Perdata).

Perjanjian perdamaian yang dibuat atas sengketa tanah yang terjadi yang memiliki kekuatan hukum dipersamakan dengan keputusan pengadilan yang akhir tetap harus mengikuti ketentuan lahirnya persetujuan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai dasar adanya perdamaian. Namun apabila suatu kesepakatan perdamaian itu tidak didasarkan pada ketentuan tentang syarat sah terjadinya perjanjian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka perdamaian yang lahir karena suatu kesalahan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1859, 1860, dan 1861 KUH Perdata tersebut dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. Maka dapat kita pahami bahwa setiap kesepakatan yang timbul dalam perdamaian terhadap sengketa tanah harus tetap memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum didalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perjanjian damai terhadap sengketa tanah yang terjadi di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan tetap memiliki kekuatan hukum sebagaimana dijelaskan diatas, yang perdamaian ini melahirkan produk hukum berbentuk akta perdamaian (*acta van dading*). Namun *acta van dading* yang dimaksud dapat dimintakan pembatalan apabila terdapat kekeliruan didalamnya. Kekeliruan yang dimaksud adalah adanya kekeliruan mengenai orang yang bersangkutan atau pokok perselisihan dan adanya penipuan atau paksaan (Pasal 1859 jo 1320 KUH Perdata, adanya kekeliruan mengenai duduknya perkara tentang suatu alas hak yang batal, kecuali diperjanjikan lain (Pasal 1860 KUH Perdata), dan apabila perdamaian didasarkan pada surat-surat yang kemudian dinyatakan palsu (Pasal 1861 KUH Perdata).

KESIMPULAN

Penyebab terjadinya sengketa tanah di Desa Pleret Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan adalah adanya transaksi yang dilakukan dibawah tangan, yang berimplikasi pada permasalahan tentang batas-batas tanah, sengketa tanah juga disebabkan oleh pewarisan terhadap objek tanah yang tidak diikuti oleh peralihan hak sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga memberikan perlindungan terhadap pemilik sah akan terjadinya sengketa tanah. Di Desa Pleret sendiri menggunakan proses mediasi sebagai alternative penyelesaian sengketa tanah yang terjadi dengan dimediasi oleh kepala desa yang dianggap sebagai tokoh yang mampu bertindak adil dan bijaksana dalam menyelesaikan sengketa tanah yang terjadi.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

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

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama Menerapkan Lembaga Damai.

Buku:

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta: Djambatan.

Effendi Perangin, 1991, *Praktik Permohonan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Rajawali Press.

Imam Soetiknyo, 1987, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press.

Rusmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung : Alumi.

Jurnal:

Ayu, Isdiyana Kusuma, dan Benny Krestian Heriawanto, (2018), *Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan Di Indonesia*, Jurnal Ketahanan Pangan, Vol. 2 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Islam Malang: Malang.

Ayu, Isdiyana Kusuma, (2019), *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Jurnal Legality, Vol. 27, No. 1, Fakultas Hukum Universitas Islam Malang: Malang.

Wawancara:

Wawancara dengan bapak Agus Supriyono selaku kepala Desa Pleret, pada hari Jumat, tanggal 3 Juli 2020.

Skripsi:

Supriadi, *Analisis Hukum Sengketa Tanah Antara PT. Pulau Sumbawa Agro Dengan Masyarakat Adat Talonang Di Sumbawa Barat*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Hasanudin, 2017.