

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS DALAM RANGKA PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) MELALUI MEDIASI DI
DESA PETOK KEC. MOJO KAB. KEDIRI**

**Huzaimah Al-Anshori, Agus Manfaluthi, Emi Puasa Handayani,
Naufal Ghani Bayhaqi, Giza Fatimatus Ghiffania**
Fakultas Hukum, Universitas Islam Kediri
e-mail : huzaimah@uniska-kediri.ac.id

ABSTRAK

Penyelesaian sengketa oleh Panitia PTSL terhadap tanah waris yang tidak memiliki akses jalan dalam rangka program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Desa Petok Kec. Mojo Kab. Kediri dipimpin oleh Ketua Panitia PTSL sebagai mediator atau penengah. Fokus kajian ini yaitu bagaimana penyelesaian sengketa tanah waris yang tidak memiliki akses jalan dalam rangka PTSL melalui mediasi di Desa Petok Kec. Mojo Kab. Kediri dan kendala atas proses mediasi yang dilakukan oleh Panitia PTSL Petok Kec. Mojo Kab. Kediri. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah empiris. Adapun pendekatan penelitian ini dengan *sosiolegal*. Pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini yaitu : (1) Penyelesaian sengketa tanah waris terhadap akses jalan tertutup dengan pendekatan musyawarah dan mengutamakan asas kemaslahatan yang dipimpin oleh Panitia PTSL sebagai mediator dengan persetujuan para pihak yang bersangkutan baik pemohon dan para termohon dan tidak keberatan untuk melepaskan tanah untuk akses jalan dengan kesepakatan tukar guling (tanah pengganti), Akses jalan yang diberikan dikeluarkan dari sertifikat dan dibebaskan dari pembayaran pajak dengan tujuan untuk kemaslahatan bagi para pihak dimasa yang akan datang agar tidak terjadi konflik. (2) Kendala atas mediasi diantaranya kurangnya pemahaman masyarakat terhadap penerapan aturan hukum positif. Para pihak pada awalnya tidak mempertimbangkan konsep kemaslahatan untuk kemanfaatan dimasa yang akan datang sehingga mediasi dilakukan berulang-ulang dan berpengaruh pada efisiensi waktu. Sikap atau watak para pihak yang sulit diberi pemahaman dan mengedepankan sikap egoisme.

Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa, Tanah Waris, PTSL, Mediasi.

ABSTRACT

Dispute resolution involving inherited land without road access within the framework of the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) in Petok Village, Mojo District, Kediri Regency is facilitated by the Head of the PTSL Committee, who acts as a mediator. This study focuses on the methods of resolving disputes over inherited land lacking road access through mediation conducted by the PTSL Committee in Petok Village and the challenges encountered during the mediation process. An empirical research method was employed, adopting a socio-legal approach. Data collection techniques included observation, interviews, and documentation. The findings of this study are as follows: (1) Disputes over inherited land with restricted road access are resolved through deliberations that prioritize the principle of public interest. Mediated by the PTSL Committee, agreements are reached between applicants and respondents, often involving land exchanges to provide road access. The newly designated road access is excluded from land certificates and exempted from tax obligations, aiming to secure long-term benefits for all parties and prevent future conflicts. (2) Challenges in the mediation process include limited public understanding of applicable legal principles and initial resistance from parties, who prioritize personal interests over communal benefits. This necessitates repeated mediation sessions, reducing time efficiency. Additionally, the diverse attitudes and egos of the parties involved pose further obstacles to achieving consensus.

Keywords: Dispute Resolution, Inherited Land, PTSL, Mediation

A. PENDAHULUAN

Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis dan pemanfaatan tanah sangat luas, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Seluruh warga negara membutuhkan pemanfaatan

tanah untuk mendukung kegiatan dalam segala bidang, meliputi bidang pembangunan, ekonomi, sosial maupun budaya.¹ Sesuai

¹ Andy Hartanto, Panduan lengkap huku praktis: kepemilikan Tanah. Surabaya: laksbang Justitia 2015. 4

peraturan pertanahan yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 menjelaskan beberapa hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh warga negara, seperti hak milik, hak pakai, hak sewa, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak-hak lain yang tercantum dalam undang-undang ini.

Hak atas tanah berupa hak milik, mempunyai fungsi sosial sesuai dengan pasal 6 dalam undang-undang pokok agrarian. Fungsi sosial diartikan sebagai suatu bentuk Tindakan yang mempunyai nilai kemanfaatan untuk kepentingan umum. Pemilik tanah tidak boleh semena-mena menggunakan haknya, tanpa memperhatikan kepentingan orang lain.²

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur pula tentang bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang tertutup agar memperoleh akses jalan. Hal ini diatur dalam pasal 667 dan pasal 668 KUHPerdata.

Pasal 667 KUHPerdata menjelaskan:

“Pemilik sebidang tanah atau pekarangan, yang demikian terjepit letaknya antara tanah-tanah orang lain, sehingga ia tak mempunyai pintu keluar ke jalan atau parit umum, berhak menuntut kepada pemilik-pekarangan tetangganya supaya memberikan jalan kepadanya melalui pekarangan pemilik tetangga itu, dengan mengganti rugi yang seimbang”.

Pasal 668 KUHPerdata menjelaskan:

“Jalan keluar itu harus diadakan pada sisi pekarangan atau tanah yang terdekat dengan jalan atau parit umum, namun dalam suatu jurusan yang demikian sehingga menimbulkan kerugian yang sekecil-kecilnya, bagi pemilik tanah yang dilalui”.

Sesuai penjelasan peraturan diatas, maka pemilik tanah yang akses jalannya tertutup, mempunyai hak untuk meminta akses jalan tanah didepannya dengan memberikan ganti kerugian yang seimbang atau sesuai kesepakatan. Akses jalan yang diberikan diadakan pada sisi pekarangan yang terdekat dengan jalan atau parit dengan

tujuan untuk meminimalisir kerugian yang ditimbulkan.

Pelaksanaan kepemilikan tanah sebagai fungsi sosial perlu diperhatikan, kaitannya dengan tanah waris hal ini untuk menghindari adanya permasalahan atau perdebatan antar pihak dalam pelaksanaannya. Perlu pemahaman kepada pemilik tanah yang ada didepan atau tanah yang menutup akses jalan tanah dibelakang bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana peraturan yang telah disebutkan, maka hal ini harus terealisasi sesuai dengan kesepakatan bersama para pihak.

Dalam memberikan pemahaman demikian, dibutuhkan pihak yang mempunyai kewenangan untuk menjembatani. Tentunya pihak tersebut adalah pihak yang mempunyai kapabilitas atau legal standing dalam mengarahkan dan meluruskan proses yang sedang terjadi. Hal ini dapat dilakukan oleh Panitia PTSL.

Proses pendekatan ataupun memberikan pemahaman tersebut dilakukan diluar pengadilan atau disebut *non litigasi*. Cara yang dapat dilakukan bisa menggunakan Mediasi. Hal ini diatur dalam pasal 1 ayat 10 Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam undang-undang tersebut dijelaskan;

“Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, Mediasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli”.³

Berdasarkan peraturan tersebut maka untuk menghasilkan kesepakatan bersama para pihak dapat menggunakan cara mediasi untuk mempermudah agar proses berjalan dengan aman, tertib dan penuh kedamaian. Dalam kaitannya pemberian akses jalan, maka hal ini berpengaruh pada tertib administrasi bidang pertanahan, yaitu suatu kebijakan pokok pertanahan guna mewujudkan kelengkapan data dari setiap bidang tanah yang tercatat untuk menghindari terjadinya permasalahan yang berkaitan dengan pertanahan yaitu pendaftaran tanah serta pemberian sertifikat tanah kepada pemilik

² Beni Saputra, Agam Sulaksono, Suyatno. 2022. “Penyelesaian sengketa akses jalan melalui mediasi”. *Jurnal Reformasi hukum, Cogito Ergo Sum*. Vol. 5, No. 1. hlm. 40.

³ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999.

tanah, sebagai bukti yang sah atas kepemilikan tanah.⁴ Proses pendaftaran sertifikat diatur dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang merupakan langkah pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah secara sistematis dengan tujuan agar memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan tanah.⁵

Pelaksanaan PTSL diatur dalam pasal 1 (1) Peraturan Menteri dan tata ruang/BPN nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dalam pasal 3 dijelaskan pula ruang lingkup program PTSL meliputi penyelenggaraan, pelaksanaan kegiatan, penyelesaian kegiatan, serta pembiayaan PTSL.⁶ Program PTSL merupakan pendaftaran sertifikat tanah secara serentak, program ini memudahkan masyarakat, karena memberikan perlindungan hukum hak atas tanah secara pasti, cepat, sederhana, aman, adil merata dan transparan.⁷

Program PTSL dilaksanakan di Desa Petok Kec Mojo Kab. Kediri telah mendapatkan jadwal pelaksanaan program PTSL pada bulan November 2023. Sebagaimana permasalahan yang terjadi di Desa Petok Kec. Mojo Kab. Kediri ada beberapa objek tanah waris belum mempunyai akses jalan. Dalam hal ini belum mencapai kesepakatan ukuran seberapa luas akses jalan yang diberikan, sehingga dalam pelaksanaan program PTSL ini ada perdebatan. Maka dibutuhkan pendekatan secara langsung untuk memperoleh advis Panitia PTSL. Ada pihak yang menjadi Pemohon dan sisi lain sebagai Termohon. Sementara pihak Panitia PTSL sebagai Mediator.

Oleh karena itu, peristiwa dan permasalahan tersebut diatas menurut peneliti sangat menarik untuk diteliti lebih lanjut karena ada *das sein* dan *das sollen* sebagai

isu hukum dalam penelitian ini tentang **Penyelesaian Sengketa Tanah Waris dalam Rangka Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) melalui Mediasi di Desa Petok Kec. Mojo Kab. Kediri**

Berdasarkan konteks penelitian telah peneliti paparkan, terdapat fokus kajian yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah waris melalui Mediasi dalam rangka PTSL di Desa Petok Kec. Mojo Kab. Kediri
2. Bagaimana kendala atas proses Mediasi yang dilakukan oleh Panitia PTSL Desa Petok Kec. Mojo Kab. Kediri

B. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁸

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan data yang diperoleh melalui penelitian lapangan yaitu masyarakat sebagai sumber informasi pertama melalui pengamatan (observasi) maupun wawancara.

Sumber data yang digunakan yaitu Sumber data primer dan sumber data sekunder, Adapun sumber data primer dalam penelitian ini meliputi : ketua panitia PTSL, kepala desa, perangkat desa, tokoh agama, tokoh masyarakat dan Para pihak yang bersengketa. Sumber data sekunder adalah sumber data yang digunakan untuk mendukung sumber data primer. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan beberapa buku maupun jurnal yang ada kaitannya dengan obyek yang diteliti.

Lokasi yang dipilih penelitian ini adalah di Desa Petok Kecamatan Mojo Kabupaten Kediri. Lokasi tersebut telah melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang menarik untuk diteliti karena terdapat isu hukum dan penerapannya kepada masyarakat. Peneliti akan mengetahui bagaimana hukum positif berjalan di masyarakat yaitu penerapan

⁴ Mira Novana Ardani, "Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional," *Administrative Law & Governance Journal* 2, no. 3 (2019): 478.

⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018.

⁷ Desi Apriani. "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia". *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2021): 220–39.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada group, 2011). 35

negosiasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa.

Pengumpulan data adalah prosedur sistematis yang digunakan untuk memperoleh data yang diperlukan. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan menganalisis data sekunder yang terdiri dari bahan primer dan sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis sehingga bisa membantu peneliti dalam menyelesaikan permasalahan dalam penelitian.⁹ Metode pengumpulan data yang penulis gunakan sebagai berikut;¹⁰

a. Observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti

b. Wawancara,

Wawancara, yaitu cara mengumpulkan data melalui informasi langsung dari informan. Wawancara yang digunakan dalam hal ini adalah wawancara untuk kegiatan penelitian, sehingga dilakukan secara sistematis, dan runtut serta memiliki nilai validitas dan reliabilitas.¹¹ Wawancara dilakukan dengan mengajukan pertanyaan yang ada korelasi dengan obyek yang diteliti untuk mengumpulkan data primer yang digunakan dalam penelitian ini. Wawancara dilakukan di lokasi penelitian dengan narasumber pihak terkait yaitu panitia program PTSL, tokoh agama, tokoh masyarakat dan Para Pihak yang bersengketa.

c. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan menelusuri dan menelaah bahan-bahan hukum yang harus dilakukan dengan membaca, melihat, mendengarkan, maupun penelusuran sekarang dilalui melalui internet.¹²

d. Studi dokumentasi

Studi dokumen yakni dengan mengkaji berbagai dokumen resmi institusional yang berupa peraturan perundang-undangan, dan lain-lain yang berhubungan dengan permasalahan penelitian ini.¹³

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif-kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk menjawab masalah yang akan dibahas. Analisis data yaitu dengan menguraikan, membahas, menafsirkan temuan-temuan penelitian dengan perspektif atau sudut pandang hukum yang disajikan dalam bentuk narasi. Kegiatan analisis ini bertujuan untuk merumuskan kesimpulan dari pertanyaan penelitian yang diajukan.

Pengolahan data tentunya disesuaikan dengan tujuan dari penelitian yang dilakukan. Berikut Langkah-langkah analisis data:

1. *Editing*

Kegiatan yang dilaksanakan oleh peneliti setelah selesai melakukan penghimpunan data. Kegiatan ini menjadi penting kenyataannya bahwa data yang terhimpun kadangkala belum memenuhi harapan peneliti, ada diantaranya kurang atau terlewatkan, tumpang tindih, berlebihan bahkan terlupakan. Oleh karena itu, untuk menentukan langkah pertama, peneliti melakukan peninjauan kembali atas data-data yang telah diperoleh, baik data primer maupun data sekunder, dengan tujuan untuk mengetahui apakah data-data tentang penelitian tersebut sudah mencukupi dalam memecahkan permasalahan yang sedang diteliti atau belum, untuk mengurangi kesalahan serta kekurangan data dalam penelitian dan berusaha meningkatkan kualitas data penelitian.

2. *Classifying*

Agar penelitian ini lebih sistematis dan untuk menghindari

⁹ Zainuddin, 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 107.

¹⁰ Eko Murdiyanto, *Metode Penelitian Kualitatif, Lembaga Penelitian Dan Pengabdian Pada Masyarakat UPN "Veteran" Yogyakarta Press* (Yogyakarta: Yogyakarta Press, 2020).

¹¹ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*. hlm. 106.

¹² Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2017. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. hlm. 160.

¹³ Syamsudin, *Mabir Meneliti Permasalahan Hukum*. hlm. 145.

pengulangan pembahasan terkait dengan data yang diperoleh, maka klasifikasi ini memberikan kemudahan dan banyaknya bahan yang didapatkan. Oleh karenanya peneliti mengumpulkan data-data yang telah diperoleh tersebut dan selanjutnya memilih mana data yang akan dipakai sesuai dengan kebutuhan.

3. *Verifying*

Mengecek kembali kebenaran data yang diperoleh agar hasil dari penelitian sehingga data benar akurat. Sama dengan yang sebelumnya verifikasi merupakan Langkah ketiga yakni mengecek ulang terhadap data-data yang telah diperoleh, agar akurasi data yang telah terkumpul itu dapat diterima dan diakui kebenarannya oleh segenap pembaca.

2. *Concluding*

Langkah terakhir adalah *concluding* yang pengambilan kesimpulan dari data-data yang telah diolah untuk mendapatkan suatu jawaban. Dimana penelitian sudah menemukan jawaban-jawaban dari hasil penelitian yang dilakukan. Penelitian pada tahap ini membuat kesimpulan-kesimpulan atau menarik poin-poin penting yang kemudian menghasilkan gambaran secara ringkas, jelas dan mudah dipahami yang diperoleh dari penelitian akan dianalisis dan dibandingkan dengan fakta yang terjadi dalam praktik dengan teori yang diperoleh dalam kepustakaan. Untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam penelitian tersebut analisis didasarkan pada data sekunder dari penelitian kepustakaan dengan didukung oleh data primer hasil penelitian lapangan.

C. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

1. Penerapan Mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah waris dalam rangka PTSL di Desa Petok Kec. Mojo Kab. Kediri.

a. Pengertian Mediasi

Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan maupun di luar pengadilan. Dalam Mediasi terdapat mediator sebagai pihak

ketiga atau penengah dalam proses penyelesaian. Adapun perbedaan antara mediasi yang terdapat pada Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan dan Undang-Undang Nomor 06 Tahun 2014 Tentang Desa, yaitu mediator di Pengadilan harus mempunyai sertifikat mediator sedangkan mediator yang diperankan oleh Kepala Desa dan panitia PTSL tidak harus mempunyai sertifikat dan hanya disebut sebagai Paralegal Justice. Paralegal Justice yaitu orang yang bertugas membantu menyelesaikan sengketa atau permasalahan di luar pengadilan (bukan pengacara, bukan hakim dan sebagainya) terhadap tanah yang tertutup di Desa Petok Kecamatan Mojo Kabupaten Kediri.

Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa antar para pihak yang berselisih atau bersengketa bersepakat untuk menghadirkan pihak ketiga sebagai mediator atau penengah. Mediasi merupakan salah satu proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Menurut Takdir Rahmadi, mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua (2) pihak atau lebih melalui perundingan atau melalui cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutuskan.¹⁴ Pada dasarnya mediasi diatur dalam Buku ke-3 Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) ialah salah satu bentuk perikatan yang biasanya juga disebut sebagai perdamaian yakni :

“Perdamaian adalah suatu persetujuan yang berisi bahwa dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, kedua belah pihak mengakhiri suatu perkara yang sedang diperiksa pengadilan ataupun mencegah timbulnya suatu perkara, persetujuan ini hanya mempunyai kekuatan hukum, bila dibuat secara tertulis”¹⁵

¹⁴ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat* (Jakarta: Raja Grafindo, 2010).hlm.12

¹⁵ “Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” n.d.

Adanya mediasi, para pihak dapat mengembangkan pilihan, mempertimbangkan alternatif serta mencapai penyelesaian dengan kesepakatan yang mengakomodir kebutuhan para pihak. Dengan demikian, dari pengertian mediasi ini dapat diidentifikasi beberapa unsur esensial mediasi yaitu :

1. Mediasi merupakan cara penyelesaian suatu sengketa melalui perundingan berdasarkan pendekatan mufakat para pihak.
2. Para pihak meminta bantuan kepada pihak lain yang sifatnya tidak memihak yang disebut mediator.
3. Seorang mediator tidak memiliki kewenangan memutuskan, tetapi hanya membantu para pihak yang bersengketa untuk mencapai penyelesaian yang dapat diterima oleh para pihak.¹⁶

Mediasi dapat dilakukan diluar pengadilan. Ketentuan yang mengatur mediasi di luar pengadilan yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa. Penyelesaian sengketa yang melalui mediasi memerlukan waktu yang relatif lebih singkat dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau litigasi. Pertemuan mediasi ditentukan oleh para pihak dengan mediator sebagai penengah atau pihak ketiga dalam penentuan agenda para pihak.

b. Dasar Hukum Mediasi

Dasar hukum yang di dalamnya mengatur tentang mediasi diantaranya yaitu :

- a. HIR Pasal 130 dan Rbg Pasal 154 di dalamnya mengatur lembaga perdamaian. Hakim wajib mendamaikan para pihak yang bersengketa terlebih dahulu sebelum diperiksa.
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).
- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;

- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
- e. Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

c. Peran Mediator

Peranan mediator dalam mediasi diantaranya yaitu :

- a) Mediasi fasilitator, mediator sebagai fasilitator dalam proses mediasi.
- b) Mediasi evaluatif, mediator sebagai figur otoritas pengevaluasi kasus dan menawarkan saran terkait bagaimana persengketaan atau perselisihan harus diselesaikan.
- c) Mediasi transformatif, mediator memupuk pemberdayaan serta pengakuan kedua belah pihak dengan tujuan untuk mendorong kedua belah pihak berkomunikasi dan membuat keputusan secara lebih efektif, tunduk dan patuh pada keputusan mereka sendiri.

Mediasi berlangsung secara pribadi agar permasalahan para pihak tidak diketahui oleh orang lain. Tahap penting dalam proses mediasi ialah tahap awal dimana para pihak menyampaikann terkait sengketa. Mediator kemudian menjalin hubungan baik dengan kedua belah pihak, dan berusaha memperkecil atau meminimalisir perbedaan atau persengketaan sehingga dapat mendekatkan persepsi kedua belah pihak yang bersengketa dengan upaya untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

d. Tujuan Mediasi

Tujuan diterapkannya mediasi diantaranya yaitu :

- a) Menghasilkan suatu kesepakatan ke depannya yang bisa diterima dan dijalankan oleh para pihak yang bersengketa.
- b) Untuk mempersiapkan para pihak yang bersengketa agar menerima konsekuensi dari keputusan-keputusan yang mereka buat.

¹⁶ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat* (Jakarta, 2011). hlm. 13

- c) Untuk mengurangi adanya kekhawatiran dan dampak negatif lain dari adanya sengketa yang terjadi yaitu dengan membantu para pihak yang bersengketa agar mencapai kesepakatan/keputusan perdamaian antar pihak yang bersengketa.

e. Kelebihan dan Kelemahan Mediasi

Kelebihan Mediasi menurut Maria S.W. Sumardjono Cs, kelebihan mediasi diantaranya yaitu :¹⁷

- a. Hemat waktu, biaya, tenaga dan pikiran.
- b. Mediasi dapat memberikan perasaan kebersamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan dan paksaan kepada para pihak
- c. Solusi yang dihasilkan yaitu win-win solution

Kelemahan Mediasi, adapun kelemahan dalam proses mediasi yaitu apabila salah satu pihak yang bersengketa tidak mau memberikan penjelasannya yang terkait dengan sengketa baik sengketa, konflik dan perkara.¹⁸

f. Model-Model Mediasi

Menurut Lawrence Boulle (seorang professor ilmu hukum dan Direktur Dispute Resolution Center-Bond University), model mediasi ada empat (4) yaitu :

1) *Stettement Mediation*

Prinsip dari *Stettement Mediation* adalah :

- a. Mediasi ditujukan untuk mendekatkan perbedaan terhadap tawar-menawar atas suatu kesepakatan.
- b. Mediator hanya berfokus pada permasalahan ataupun

posisi yang dinyatakan para pihak yang bersengketa.

- c. Posisi mediator sebagai “bottom-lines”
 - d. Mediator biasanya merupakan seorang yang berstatus tinggi.
- 2) *Facilitative Mediation*
Model mediasi ini memiliki prinsip antara lain :
- a. Mediasi prosesnya lebih terstruktur
 - b. Penekanan lebih ditekankan pada kebutuhan dan kepentingan para yang bersengketa
 - c. Mediator lebih mengarahkan para pihak untuk lebih kreatif dalam mencari suatu alternatif penyelesaian.
 - d. Mediator harus memahami proses dan teknik mediator tanpa harus ahli dalam bidang yang dipersengket.

3) *Transformative Mediation*

Prinsip mediasi ini yakni :

- a. Mediasi lebih fokus pada penyelesaian yang lebih komprehensif dan tidak terbatas hanya pada penyelesaian sengketa tetapi juga rekonsiliasi diantara para pihak
- b. Pada proses negosiasi yang mengarah pada pengambilan suatu keputusan tidak dimulai apabila masalah hubungan emosional antara para pihak yang bersengketa belum terselesaikan.
- c. Fungsi dari mediator yaitu mendiagnosis penyebab konflik dan menanganinya berdasarkan pada aspek psikologis dan emosional.
- d. Mediator diharapkan lebih memiliki kecakapan dalam “*counseling*” dan juga proses serta teknik mediasi
- e. Penekanannya lebih ke terapi, baik tahapan pramediasi atau kelanjutannya dalam proses mediasi.

¹⁷ Maria S.W. Sumardjono CS, *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanian*, (Jakarta: PT. Kompas, 2008). hlm. 4

¹⁸ Imandia Sulistifani, “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar (Studi Kasus di BPN Kabupaten Karanganyar),” *Skripsi*, 2018, hlm. 10.

4) *Evaluative Mediation*

Mediasi ini memiliki prinsip yakni :

- a. Para pihak yang bersengketa berharap bahwa mediator menggunakan keahlian dan pengalamannya untuk mengarahkan penyelesaian sengketa ke suatu kisaran yang telah dipikirkan terhadap masalah tersebut.
- b. Lebih berfokus pada hak melalui standar penyelesaian kasus yang sama.
- c. Mediator disini harus ahli dalam bidang yang disengket dan juga terqualifikasi secara resmi atau legal.
- d. Mediator cenderung memberikan jalan keluar dan informasi yang legal dengan tujuan untuk mengarahkan pada para pihak untuk menuju suatu hasil akhir yang pantas serta dapat diterima oleh keduanya.

Panitia PTSL sebagai mediator bersifat netral dan tidak memihak antara pihak satu dan yang lain untuk mendorong keberhasilan kesepakatan yang ingin dicapai. Memperhatikan dan mempertimbangkan kepentingan semua pihak, menerima pendapat maupun sanggahan. Hal ini dilakukan dengan baik dan benar untuk menyelesaikan sengketa dengan penuh kedamaian.

Dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsi, panitia PTSL melaksanakan tugas sebagai mediator didasarkan pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Mediator dalam tipe ini merupakan pejabat atau pegawai yang telah dipilih berdasarkan surat perintah dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kanwil BPN, Kepala BPN. Jadi, mediator yang menangani suatu perselisihan atau persengketaan bukan berdasarkan permintaan dari para pihak, akan tetapi berdasarkan surat tugas. Mediator yang ditunjuk merupakan tipe *Authoritative Mediator* yaitu mediator yang mempunyai

suatu kemampuan untuk mempengaruhi hasil akhir mediasi, sedangkan para pihaknya haruslah memiliki kepentingan langsung terhadap masalah mediasi. Mediasi model ini terdapat sembilan tahapan yaitu :

- 1) Persiapan dalam mempertemukan para pihak yaitu dengan cara memahami permasalahan yang diakhiri dengan menentukan waktu dan tempat mediasi;
- 2) Adanya undangan para pihak;
- 3) Kegiatan mediasi; Kegiatan ini seorang mediator bertugas untuk membuat suatu keadaan mediasi berlangsung cair sehingga tidak kaku, selain itu mediator harus menjelaskan apa saja tugas mediator serta hak dan kewajiban para pihak.
- 4) Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah, Agenda ini, para pihak dimintai untuk menyampaikan opsi-opsi, sehingga dapat ditarik benang merah permasalahan dan untuk selanjutnya diagendakan dalam musyawarah.
- 5) Identifikasi kepentingan;
- 6) Generalisasi opsi-opsi dari para pihak;
- 7) Penentuan opsi yang dipilih;
- 8) Adanya mediasi akhir; Agenda ini ialah keputusan penyelesaian sengketa para pihak yang bersengketa.
- 9) Formalisasi suatu kesepakatan penyelesaian sengketa. Agenda ini dibuat dengan berita acara mediasi. Mediasi ditandatangani oleh mediator dan para pihak untuk melaksanakan berdasarkan itikad baik.

Dalam forum tersebut dijelaskan uraian permasalahan, maksud dan tujuan yaitu permohonan akses jalan kepada termohon dengan opsi yang diberikan panitia PTSL yaitu sama-sama ikhlas, apabila tidak sepakat maka dengan tanah pengganti (tukar guling), dan opsi terakhir yang ditawarkan adalah ganti rugi dengan harga yang wajar sesuai kesepakatan bersama. Pihak termohon dipersilakan untuk berpendapat mengenai permohonan pemohon dan bentuk ganti kerugian dan menyepakati bentuk ganti

kerugian yaitu dengan tukar guling (tanah pengganti) seluas 1-2 meter.

2. Kendala atas proses Mediasi yang dilakukan oleh Panitia PTSL Desa Petok Kec. Mojo Kab. Kediri

Faktor yang menjadi hambatan/kendala dalam proses negosiasi di desa Petok, adalah sebagai berikut:

- a. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang aturan pertanahan, yaitu tanah mempunyai fungsi sosial, serta penerapannya dalam fenomena hukum di kehidupan masyarakat terutama kebutuhan akses jalan, sehingga pihak termohon merasa haknya diambil.
- b. Pihak termohon berkeyakinan bahwa tanah waris adalah tanah pusaka dari leluhur yang tidak boleh dijual maupun diambil alih.
- c. Pihak termohon kurang memahami konsep kemaslahatan dan kemanfaatan tanah saat ini dan masa yang akan datang.
- d. Para pihak sering memberikan pendapat atau tanggapan yang berubah-ubah yang berakibat proses mediasi dilakukan berulang-ulang, hal ini berpengaruh pada efisiensi waktu pelaksanaan program PTSL.
- e. Sikap para pihak yang cenderung egois dan membawa emosinya untuk tidak melepaskan tanah guna kepentingan akses jalan, sehingga sulit bagi mediator untuk mendamaikan apabila salah satu pihak bersikap tetap pada pendiriannya.

D. Kesimpulan

Penyelesaian akses jalan tertutup kaitannya dengan tanah waris dilaksanakan dengan proses mediasi yang dipimpin oleh Panitia PTSL yaitu dengan melaksanakan serangkaian proses mediasi, meliputi Pengaduan, Analisis, Pemanggilan, Upaya mediasi, dan hasil kesepakatan dengan mengedepankan kemaslahatan dan kemanfaatan. Mediator bersifat netral, tidak memihak, mediator harus memiliki kemampuan komunikasi yang baik sehingga dapat mencairkan suasana diantara kedua belah pihak yang bersengketa, suasana akrab dan tidak kaku, menyampaikan pemahaman dan

pendapat semua pihak hingga hasil kesepakatan bersama diperoleh.

Hasil kesepakatan ini adalah pihak termohon bersedia melepaskan tanahnya untuk kepentingan akses jalan dengan opsi tukar guling atau tanah pengganti seluas kurang lebih 1- 2 meter sebagai bentuk ganti kerugian tanah yang dilepaskan untuk akses jalan.

Bukti kesepakatan dituangkan dalam surat pernyataan yang dibuat oleh Panitia PTSL serta para pihak, sebagai tanda bukti kesepakatan yang sah. Hal ini bertujuan untuk menjaga keamanan dan ketertiban ketika eksekusi pengukuran luas akses jalan yang telah disepakati.

Kendala/hambatan proses mediasi diantaranya, Kurangnya pemahaman masyarakat tentang aturan pertanahan, yaitu tanah mempunyai fungsi sosial, serta penerapannya dalam fenomena hukum di kehidupan masyarakat terutama kebutuhan akses jalan, sehingga pihak termohon merasa haknya diambil. Pihak termohon berkeyakinan bahwa tanah waris adalah tanah pusaka dari leluhur yang tidak boleh dijual maupun diambil alih. Pihak termohon pada awalnya kurang memahami konsep kemaslahatan dan kemanfaatan tanah saat ini dan masa yang akan datang. Para pihak sering memberikan pendapat atau tanggapan yang berubah-ubah yang berakibat proses mediasi dilakukan berulang-ulang, hal ini berpengaruh pada efisiensi waktu pelaksanaan program PTSL.

Sikap para pihak yang cenderung egois dan membawa emosinya untuk tidak melepaskan tanah guna kepentingan akses jalan, sehingga sulit bagi mediator untuk mendamaikan apabila salah satu pihak bersikap tetap pada pendiriannya.

E. Daftar Pustaka Jurnal & buku:

- Apriani, Desi. "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia?" *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2021): 220-39.
- Ardani, Mira Novana. "Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas Dan Fungsi Badan

- Pertanahan Nasional.” *Administrative Law & Governance Journal* 2, no. 3 (2019).
- Beni Saputra, Agam Sulaksono, Suyatno. “Penyelesaian Sengketa Akses Jalan Melalui Mediasi.” *Jurnal Reformasi Hukum* 5, no. 1 (2022).
- Imandia Sulistifani, “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar (Studi Kasus di BPN Kabupaten Karanganyar),” *Skripsi*, 2018.
- Hartanto, Andy. Panduan lengkap huku praktis: kepemilikan Tanah. Surabaya: laksbang Justitia 2015.
- Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*.
- Maria S.W. Sumardjono CS, 2008. *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Jakarta. PT. Kompas.
- Marzuki, Peter mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada group. 2011
- Murdiyanto, Eko. *Metode Penelitian Kualitatif, Lembaga Penelitian Dan Pengabdian Pada Masyarakat UPN "Veteran" Yogyakarta Press*. Yogyakarta: Yogyakarta Press, 2020.
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2017. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum..*
- Takdir Rahmadi, 2010. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Musakat* Jakarta: Raja Grafindo.
- Zainuddin, 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-undang:**
Pasal 1851 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
Pasal 667 dan pasal 668 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.
Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa.
Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.