

***Quick Wins* Penanganan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora**

Vina Rohmatul Ummah

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

*Corresponding Author:
vinarahmare09@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini memiliki 2 (dua) tujuan. Pertama, yakni untuk mengetahui proses quick wins penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi di kantor pertanahan Kabupaten Blora. Tujuan yang kedua adalah untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan sistem quick wins penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi di kantor pertanahan Kabupaten Blora. Penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis sosiologis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses quick wins penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi di kantor pertanahan Kabupaten Blora menggunakan sistem mediasi setempat. Penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi setempat adalah sebuah penanganan sengketa pertanahan yang dilakukan oleh kantor pertanahan Kabupaten Blora melalui jalur mediasi yang dilaksanakan di tempat terjadinya sengketa pertanahan untuk menciptakan efektifitas penyelesaian sengketa dengan bantuan Stakeholder yang berasal dari kantor pertanahan maupun dari luar kantor pertanahan. Sistem quick wins penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi setempat di kantor pertanahan Kabupaten Blora memiliki kelebihan mempercepat penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan yang dilaporkan, dan efektifitas serta transparansi penanganan yang menguntungkan bagi semua pihak. Kekurangan dari sistem quick wins penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi setempat di kantor pertanahan Kabupaten Blora adalah rawan kericuhan, intimidasi karena proses mediasi setempat bersifat terbuka untuk umum.

Kata Kunci: *quick wins, penanganan sengketa, mediasi, sengketa pertanahan, kantor pertanahan.*

Abstract

This research has 2 (two) objectives. First, to find out the quick wins process for handling land disputes through mediation at the Blora district land office. The second objective is to find out the advantages and disadvantages of the quick wins system for handling land disputes through mediation at the Blora district land office. This research is a sociological juridical law research. The results showed that the quick wins process for handling land disputes through mediation at the Blora district land office used a local mediation system. Land dispute handling through local mediation is a land dispute handling carried out by the Blora district land office through mediation which is carried out at the place of land disputes to create effective dispute resolution with the help of stakeholders from the land office and from outside the land office. The quick wins system for handling land disputes through local mediation at the Blora district land office has the advantages of speeding up the handling and settlement of reported land disputes, and the effectiveness and transparency of handling that benefits all parties. The shortcoming of the quick wins system for handling land disputes through local mediation at the Blora district land office is that it is prone to chaos and intimidation because the local mediation process is open to the public.

Keywords: *quick wins, handling disputes, mediation, land disputes, land office.*

1. PENDAHULUAN

Sejak beberapa tahun terakhir, pemerintah menjadikan infrastruktur sebagai prioritas sesuai dengan visi dan misi Presiden dan Wakil Presiden pada periode 2019-2024. Sehingga banyak pembangunan mulai dari jalan tol, bandara, hingga jalan akses di kota maupun desa. Hal ini memicu munculnya konflik dan potensi sengketa tanah. Di samping itu, faktor penyebab timbulnya sengketa dan konflik pertanahan adalah belum optimalnya kebijakan satu peta, keterbatasan sumber daya manusia, banyaknya institusi yang mengelola surat tanah dan belum begitu tertib dalam pelaksanaan administrasi pertanahan. Mengatasi hal tersebut, maka diperlukan upaya penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan, baik secara litigasi (pengadilan) maupun non litigasi (negosiasi, konsiliasi, arbitrase, mediasi). Penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan dirasakan banyak sekali mengandung kekurangan dengan hasil yang kurang memuaskan sehingga berkembanglah pandangan di masyarakat bahwa badan peradilan tidak optimal dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Peran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sangat dibutuhkan dalam menangani dan menyelesaikan sengketa tanah dengan adil dan penuh dengan kebijaksanaan tanpa membedakan ras, suku, dan agama.

Menurut peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di pengadilan merupakan suatu lembaga mediasi yang baik dan telah sesuai dengan Asas yang sederhana, cepat, dan murah sehingga dengan demikian akan terlihat dengan jelas itikad baik dari Badan Pertanahan Nasional. Sejalan dengan arah dan kebijakan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional tersebut yang salah satunya adalah menyelesaikan kasus-kasus pertanahan untuk mewujudkan sistem pendaftaran tanah stelsel positif, Kantor Pertanahan Kabupaten Blora melakukan langkah-langkah dalam upaya percepatan penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan.

Tercapainya kesepakatan perdamaian antar pihak yang bersengketa yang memilih jalur mediasi bersifat mengikat dan dapat dilaksanakan bagi para pihak yang bersengketa yang telah menyetujui poin kesepakatan perdamaian. Hal ini sesuai dengan pasal 1338 (KUHPerdara) yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Terdapat asas *pacta sunt servanda* yang berkekuatan sebagai undang-undang, dan terdapat pula asas konsensualisme dimana perjanjian itu timbul sejak lahirnya kesepakatan bersama maka berlaku hukum atas para pihak yang harus ditaatinya. Kesepakatan yang tercapai melalui hasil mediasi tersebut dapat segera ditindaklanjuti oleh para pihak yang bersengketa dengan melakukan permohonan pelayanan pertanahan selanjutnya atau legalisasi aset supaya tidak menjadi permasalahan di kemudian hari.

Penulis akan membahas dan meneliti bagaimana *quick wins* penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi di kantor pertanahan Kabupaten Blora, dan bagaimana kelebihan dan kekurangan sistem *quick wins* penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi setempat di kantor pertanahan kabupaten Blora. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses *quick wins* penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi di kantor pertanahan Kabupaten Blora, serta kelebihan dan kekurangan sistem *quick wins* penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi setempat di kantor pertanahan Kabupaten Blora.

Penulis tidak menemukan penelitian terdahulu dengan pembahasan maupun objek yang serupa, namun ada beberapa peneliti terdahulu yang membahas mengenai penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi, yaitu : Pertama oleh Triwahyudi Gusni (2012) dengan skripsi yang berjudul Penanganan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi. Kedua, oleh Sri Hajati, Agus Sekar Madji, dan Sri Winarsi (2004) dengan jurnal yang berjudul Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Efisiensi dan Berkapasitas Hukum.

Penelitian sebelumnya berbeda dengan penelitian yang diangkat oleh penulis yang membahas mengenai bagaimana *quick wins* atau cara cepat penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi setempat di kantor pertanahan Kabupaten Blora. Penelitian ini merupakan penelitian lanjutan dari penelitian terdahulu, yang hasil penelitiannya hanya sampai pada bagaimana penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi di kantor pertanahan, namun tidak membahas bagaimana cara cepat atau *quick wins* penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi di kantor pertanahan agar menciptakan efisiensi, transparansi, serta hasil yang menguntungkan bagi semua pihak.

2. METODE

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis adalah penelitian untuk mendeskripsikan atau menggambarkan peraturan-peraturan yang berlaku yang dikaitkan dengan teori-teori dan praktek pelaksanaan hukum yang menerangkan permasalahan yang sedang diteliti. Seluruh data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder akan dianalisis dan diolah dengan metode kualitatif untuk menghasilkan kesimpulan, kemudian disajikan secara deskriptif guna memberikan pemahaman yang lebih jelas dari hasil penelitian.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis yang berarti selain menggunakan asas dan prinsip hukum juga menggunakan bantuan ilmu sosial lainnya. Penelitian ini juga meninjau bagaimana pelaksanaannya dalam melihat kenyataannya di lapangan. Metode Pengumpulan Data, menggunakan pengumpulan data primer, pengumpulan data yang dilakukan dengan wawancara bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman akan tetapi, masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara. Pengumpulan Data Sekunder, sumber data yang diperoleh kepustakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. Penulis melakukan pengumpulan data dengan cara membaca sejumlah literatur yang relevan terhadap penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

***Quick wins* penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi di kantor pertanahan Kabupaten Blora.**

a. Gambaran Umum Badan Pertanahan Kabupaten Blora, Tugas Pokok dan Fungsi.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan yang terbit pada awal September lalu. Peraturan tersebut merupakan tindak lanjut restrukturisasi Kementerian ATR/BPN.

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan, disebutkan bahwa Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/kota yang bersangkutan.

Dalam melaksanakan tugas Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- 1) penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- 2) pelaksanaan survei dan pemetaan;
- 3) pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- 4) pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- 5) pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- 6) pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- 7) pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- 8) pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- 9) pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.

b. Proses *Quick Wins* Penanganan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora 2021.

Penanganan Sengketa atau Konflik pertanahan yang dilaporkan di Badan Pertanahan Nasional dapat dilakukan melalui Mediasi. Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan Mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan Mediasi, maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari.

Mediasi bertujuan untuk: 1) menjamin transparansi dan ketajaman analisis; 2) pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif; 3) meminimalisir gugatan

atas hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik; 4) menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan; dan 5) memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik melalui musyawarah.

Sebagai langkah awal yang dapat dilakukan untuk mempercepat penyelesaian sengketa pertanahan agar para pihak yang bersengketa segera mendapatkan rasa keadilan dan kepastian hukum Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Blora melakukan dengan *quick wins* penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi setempat.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi setempat adalah sebuah penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Blora melalui jalur mediasi yang dilaksanakan di tempat terjadinya sengketa pertanahan untuk menciptakan efektifitas penyelesaian sengketa dengan bantuan *Stakeholder* yang berasal dari Kantor Pertanahan maupun dari luar Kantor Pertanahan .

Stakeholder didefinisikan sebagai perorangan maupun kelompok-kelompok yang tertarik, baik yang berasal dari dalam maupun dari luar organisasi, yang berpengaruh maupun terpengaruh oleh tujuan-tujuan dan tindakan-tindakan sebuah Tim. Dalam organisasi publik, sangat penting untuk mengetahui stakeholder yang memiliki kepentingan dan pengaruh terhadap program yang dimiliki oleh organisasi.

Pelaksanaan mediasi setempat ini bertujuan untuk dapat segera memberikan hasil dari penyelesaian sengketa pertanahan yang memilih melalui jalur mediasi agar para pihak yang bersengketa segera mendapatkan keputusan dari mediasi yang bisa memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum.

Standar Operasional Prosedur (SOP) adalah serangkaian instruksi tertulis yang dibakukan mengenai berbagai proses penyelenggaraan aktivitas organisasi, bagaimana, kapan, dimana dan oleh siapa dilakukan. Tahapan mediasi sengketa pertanahan dapat dilihat pada uraian di bawah ini :

1. Pra Mediasi

Merupakan persiapan, yang dimulai dengan kehendak para pihak atau salah satu pihak untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi dan juga menentukan waktu dan lokasi pelaksanaan mediasi.

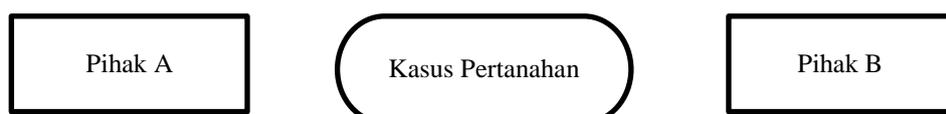
2. Mediasi

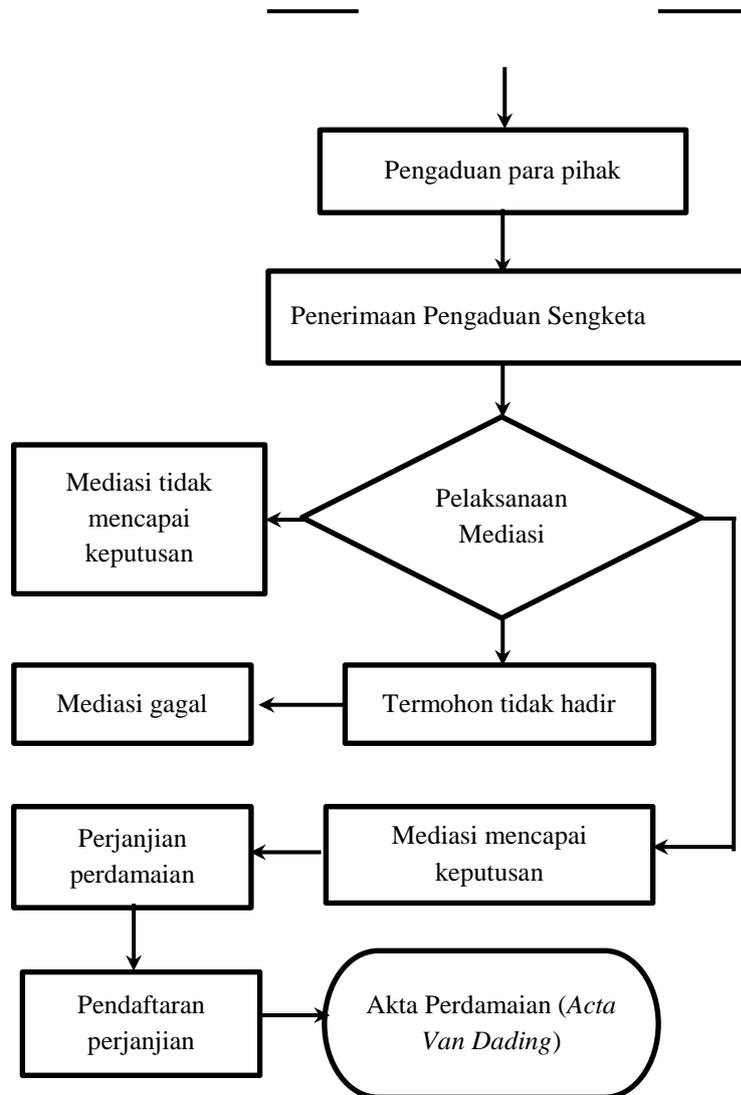
Mediator membuka diskusi untuk menyampaikan pokok permasalahan, mengidentifikasi masalah dan menawarkan, opsi-opsi penyelesaian kepada para pihak yang bersengketa hingga tercapai kesepakatan perdamaian.

3. Pasca Mediasi

Merupakan pelaksanaan perjanjian perdamaian yang disepakati oleh para pihak, dan para pihak berkomitmen mematuhi kesepakatan perdamaian dengan itikad baik.

Bagan alur (*flowchart*) prosedur penyelesaian sengketa pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Blora melalui mediasi setempat dapat dilihat pada gambar dibawah ini :





Sumber: Hasil Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Dan Pertanahan.

Penjelasan *Flowchart* alur mediasi:

1. Pihak A adalah pemohon pengaduan sengketa pertanahan. Pemohon di sini dapat juga diartikan sebagai penggugat atau pihak yang merasa dirugikan haknya oleh orang atau pihak lain (Termohon/Tergugat)
2. Pihak B adalah termohon dalam kasus sengketa pertanahan. Termohon di sini juga dapat diartikan sebagai tergugat orang atau pihak yang dianggap telah merugikan hak orang atau pihak lain (Termohon/Penggugat)

3. Muncul kasus pertanahan antara pihak A dan pihak B.
4. Para pihak atau salah satu pihak yang bersengketa melakukan pengaduan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Blora.
5. Petugas di Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa (PPS) menerima pengaduan dari para pihak yang bersengketa dan meminta uraian tentang sengketa pertanahan yang dimaksud serta menentukan jadwal dan lokasi Mediasi.
6. Pelaksanaan Mediasi setempat di Balai Desa objek tanah yang disengketakan, yang dihadiri oleh semua pihak yang bersangkutan.
7. Jika mediasi tidak mencapai kesepakatan antara pihak, maka mediasi dianggap selesai.
 Apabila mediasi tidak mencapai kesepakatan maka pihak BPN akan memberikan rekomendasi kepada para pihak untuk selanjutnya menyelesaikan sengketa pertanahan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dalam artian dilaksanakan penyelesaian secara kekeluargaan lagi atau melalui jalur pengadilan (litigasi).
8. Jika termohon tidak menghadiri mediasi, maka mediasi dianggap gagal.
9. Jika mediasi mencapai kesepakatan antara semua pihak maka mediasi dianggap berhasil.
10. Lalu dibuatlah perjanjian perdamaian sengketa sesuai peraturan perundang-undangan.

Apabila perjanjian perdamaian disepakati oleh kedua belah pihak, maka perjanjian bisa langsung diterapkan dan berlaku sesuai dengan kesepakatan.

Perjanjian perdamaian didaftarkan di Pengadilan Negeri setempat untuk menghasilkan atau menciptakan akta perdamaian (*Acta Van Dading*) yang bersifat *inkracht* dan berkekuatan hukum.

Tabel 1. Daftar Pengaduan Sengketa Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora s.d September Tahun 2021

No	1	2
Nama	Pelapor: Onny Supriyono Terlapor: Sukardji	Pelapor : Sumiyatun Dan Supatmi Terlapor :

Sumijah		
Obyek	Hak Milik No 157 Desa Mulyorejo, Kecamatan Cepu,	Desa Gotputuk, Kecamatan Ngawen
Tipologi Sengketa	Sengketa Kepemilikan Hak	Sengketa Kepemilikan Hak
Perkembangan Penyelesaian	Mediasi Gagal	Selesai Tidak Sepakat
Keterangan	Termohon Tidak Pernah Datang Tanggal Pengaduan : 13 Januari 2021	Tanggal Pengaduan : 24 Februari 2021 Penyelesaian : 18 Maret 2021
Durasi (Hari)	-	24
No	3	4
Nama	Pelapor : Wahyu Hariyanti Terlapor : Riwayat Endang	Pelapor : Yanti Sebagai Kuasa Sumarno Terlapor : Tumini
Obyek	Hak Milik No 977, 1947 Desa Ngawen Kecamatan Ngawen	Hak Milik No 187 Kelurahan Sonorejo, Kecamatan Blora,
Tipologi Sengketa	Sengketa Kepemilikan Hak / Waris	Sengketa Batas
Perkembangan Penyelesaian	Mediasi Gagal	Sengketa Selesai Tidak Sepakat
Keterangan	Termohon Tidak Pernah Datang Tanggal Pengaduan : 20 Februari 2021	Tanggal Pengaduan : 19 Mei 2021 Penyelesaian : 3 Juli 2021
Durasi (Hari)	-	46
No	5	6

Nama	Pelapor : Lasno Terlapor : Hariyanto	Pelapor : Windarti lewat Kuasanya Isa Yuli Haryanto Terlapor : Gunawan Suwirjo
Obyek	Hak Milik No 18, 19 Desa Ngilen, Kecamatan Kunduran	Hak Milik No 549 Kelurahan Bangkle, Kecamatan Blora,
Tipologi Sengketa	Sengketa Kepemilikan Hak/Waris	Sengketa Batas
Perkembangan Penyelesaian	Selesai Sepakat	Proses Mediasi
Keterangan	Tanggal Pengaduan : 18 Juli 2021 Penyelesaian : 6 September 2021	Tanggal Pengaduan : 13 Juli 2021. Pihak Termohon sakit belum bisa mengikuti proses mediasi
Durasi (Hari)	50	-
No	7	8
Nama	Pelapor : Yoyok Adhi Nugroho Terlapor : Abdul Mukti	Pelapor : Warsono Dan Yuliati Terlapor : Sumiartini
Obyek	Desa Cungkup Kecamatan Kunduran Kabupaten Blora	Hak Milik No 1447 Desa Klopoduwur, Kecamatan Banjarejo
Tipologi Sengketa	Sengketa Batas	Sengketa Kepemilikan Hak
Perkembangan Penyelesaian	Selesai Sepakat	Proses Mediasi

Keterangan	Tanggal Pengaduan : 21 Agustus 2021 Tanggal selesai : 20 September 2021	Tanggal Pengaduan : 22 Agustus 2021 Termohon tidak hadir
Durasi (Hari)	30	-
No	9	10
Nama	Pelapor :Nanik DKK Terlapor : Samini	Pelapor : Sri Asminah Terlapor : Rini
Obyek	Hak Milik No 325 Desa Sitirejo, Kecamatan Tunjungan	Desa Ngilen Kecamatan Kunduran
Tipologi Sengketa	Sengketa Kepemilikan Hak	Sengketa Kepemilikan Hak
Perkembangan Penyelesaian	Mediasi Gagal	Selesai Sepakat
Keterangan	Tanggal Pengaduan : 28 Agustus 2021 Termohon tidak hadir	Tanggal Pengaduan : 6 September 2021 Tanggal selesai : 21 September 2021
Durasi (Hari)	-	15

Sumber: Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan BPN Blora, September 2021.

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa jumlah mediasi selama September 2021 yang selesai menerapkan cara mediasi setempat berjumlah 5 kasus sengketa dengan 3 kasus selesai sepakat dan 2 kasus selesai tidak sepakat, sedangkan yang gagal sebanyak 3 kasus, dan yang masih proses penyelesaian sebanyak 2 kasus.

Bisa disimpulkan bahwa *Quick Wins* penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dengan cara Mediasi Setempat itu berhasil

menjadikan penyelesaian sengketa tersebut lebih cepat, efektif dan dapat mencapai akhir win-win solution antar kedua belah pihak.

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. Perjanjian Perdamaian dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Nomor 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 30 hari. Kepala Kantor Pertanahan membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan.

Keunggulan dan kelemahan sistem *quick wins* penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi setempat di kantor pertanahan Kabupaten Blora.

a. Keunggulan sistem *quick wins* penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi setempat di kantor pertanahan Kabupaten Blora.

Mediasi sebagai bentuk penyelesaian sengketa memiliki banyak keunggulan sehingga mediasi menjadi salah satu pilihan yang dapat dimanfaatkan oleh mereka yang tengah bersengketa. Beberapa keunggulan mediasi setempat yang diterapkan oleh Kantor BPN Kabupaten Blora dalam penyelesaian sengketa pertanahan yaitu:

- 1) Memberikan solusi atas sengketa pertanahan berupa alternatif penyelesaian melalui jalur mediasi.
- 2) Percepatan penyelesaian sengketa / konflik pertanahan dengan mediasi setempat.
- 3) Melibatkan para Stakeholder dengan harapan transparansi penyelesaian dengan data-data yang konkrit demi puncak penyelesaian yang seadil-adilnya dan sebenarnya.
- 4) Peningkatan pelayanan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blora demi kesejahteraan masyarakat Kabupaten Blora
- 5) Penyelenggaraan proses mediasi setempat tidak diatur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan sehingga para pihak memiliki kebebasan dan tidak terperangkap dalam bentuk-bentuk formalism. seperti halnya dalam proses litigasi. Dalam literatur sering disebutkan bahwa fleksibilitas dari proses mediasi dibandingkan dengan proses litigasi, merupakan unsur yang menjadi daya tarik dari mediasi karena para pihak dapat dengan segera membahas masalah-masalah atau memperdebatkan hal-hal teknis hukum. Dalam litigasi, pihak tergugat selalu menyerang gugatan penggugat dengan mengemukakan kelemahan-kelemahan aspek formal dari surat gugatan, misalnya gugatan samarkabur, posita tidak mendukung petitum atau pengadilan tidak berwenang, sementara pokok perkara belum menjadi perhatian. Selain itu dalam sengketa yang melibatkan banyak pihak, jika hanya beberapa pihak saja yang sepakat atas hasil perdamaian, sementara satu atau beberapa pihak lain tidak sepakat, maka perdamaian tetap dapat berlangsung antara dua pihak yang menyetujui hasil kesepakatan perdamaian.

- 6) Dalam proses mediasi setempat, pihak pemohon ataupun pemohon dapat secara langsung berperan serta dalam melakukan perundingan dan tawar-menawar untuk mencari penyelesaian masalah tanpa harus diwakili oleh kuasa hukum masing-masing. Karena prosedur mediasi amat leluasa dan para pihak yang tidak memiliki latar belakang pendidikan hukum atau advokat dapat berperan serta dalam proses mediasi. Para pihak dalam proses mediasi dapat menggunakan bahasa sehari-hari yang lazim mereka gunakan, dan sebaliknya tidak perlu menggunakan bahasa-bahasa atau istilah-istilah hukum seperti yang lazim digunakan oleh para advokat dalam beracara di persidangan pengadilan. Sesuai sifatnya yang konsensual atau mufakat dan kolaboratif, mediasi setempat dapat menghasilkan penyelesaian menang-menang bagi para pihak win-win solution. Sebaliknya litigasi dan arbitrase cenderung menghasilkan penyelesaian menang-kalah win-lose solution karena prosesnya bersifat permusuhan dan memutus.
- 7) Mediasi setempat merupakan proses penyelesaian sengketa yang relatif murah dan tidak makan waktu jika dibandingkan proses litigasi atau berperkara di pengadilan. Hasil mediasi berupa kesepakatan merupakan penyelesaian yang diupayakan oleh para pihak sendiri, sehingga para pihak tidak akan mengajukan keberatan atas hasil kerjanya sendiri.

b. Kelemahan sistem *quick wins* penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi setempat di kantor pertanahan Kabupaten Blora.

Kelemahan sistem *quick wins* mediasi setempat dalam menyelesaikan sengketa pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Blora adalah:

- 1) Karena mediasi setempat dilakukan di lokasi Balai Desa objek tanah yang disengketakan sehingga bersifat terbuka untuk umum, maka rawan terjadi kericuhan antar kelompok yang mendukung antara dua belah pihak.
- 2) Rawan pula intimidasi dari salah satu kelompok pendukung/suporter yang melakukan kericuhan pada pihak lawan yang tidak memiliki pendukung, sehingga merasa tertekan dan terpojokkan.
- 3) Bahwa mediasi setempat hanya dapat diselenggarakan secara efektif jika para pihak memiliki kemauan atau keinginan untuk menyelesaikan sengketa secara konsensus. Jika hanya salah satu pihak saja memiliki keinginan menempuh mediasi, sedangkan pihak lawannya tidak memiliki keinginan yang sama, maka mediasi tidak akan pernah terjadi dan jika terlaksana tidak akan berjalan efektif.
- 4) Apabila para pihak yang tidak memiliki itikad baik maka memanfaatkan proses mediasi sebagai taktik untuk mengulur-ulur waktu penyelesaian sengketa, misalnya dengan tidak mematuhi jadwal sesi-sesi mediasi atau berunding sekedar untuk memperoleh informasi tentang kelemahan lawan.

4. KESIMPULAN

Quick Wins penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi setempat digunakan oleh badan Pertanahan Kabupaten Blora untuk menangani kasus sengketa pertanahan yang dilaporkan di kantor Pertanahan Kabupaten Blora. Prosedur penanganan sengketa pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Blora melalui mediasi setempat dapat disimpulkan sebagai berikut: Para pihak atau salah satu pihak yang bersengketa

melakukan pengaduan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, Petugas di Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa (PPS) menerima pengaduan dari para pihak yang bersengketa dan meminta uraian tentang sengketa pertanahan yang dimaksud serta menentukan jadwal dan lokasi Mediasi, Proses mediasi, Jika mediasi mencapai kesepakatan antara semua pihak maka mediasi dianggap berhasil, Lalu dibuatlah perjanjian perdamaian sengketa sesuai peraturan perundang-undangan. Keunggulan sistem *quick wins* penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi setempat di kantor pertanahan Kabupaten Blora adalah efektifitas, transparasi, dan menguntungkan bagi semua pihak. Kelemahan sistem *quick wins* penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi setempat di kantor Pertanahan Kabupaten Blora adalah rawan kericuhan dan intimidasi karena proses mediasi bersifat terbuka untuk umum.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimeri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, 116.

Witasari, Aryani. *Mata Kuliah Kemahiran Non Litigasi Fakultas Hukum UNISSULA Semester 7*, Semarang, 2021

2. Peraturan Perundang-Undangan

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt).
- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- d. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata ruang.
- e. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- f. Keputusan Presiden No 34 Tahun 3003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.
- g. Peraturan Mahkamah Agung No 1 tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

3. Lain-lain

Jurnal:

Karmuji, 2016, Peran Dan Fungsi Mediator Dalam Penyelesaian Perkara Perdata, Jurnal Ummul Qura, Vol VII, No.1, hal 39-40.

Kusumojati, dan Mega Puspa, Peran Badan Pertanahan Nasional dalam mereduksi Perkara dan Konflik Sengketa Tanah melalui Mediasi, 3-4, Undergraduate thesis, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya 2021

Nola, Febryka Luthvi. (2013) *Sengketa Tanah Partikelir*, Negara Hukum, 4, 2.

Pius, Siprianus Kaju, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang*, 2-3, Skripsi Mahasiswa Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta 2013.

Riapradiani, Syifa. *Implementasi Pendaftaran Tanah Yang Dijadikan Objek Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Di Perbankan*, Skripsi Mahasiswa S1 Fakultas Hukum UNISSULA, 2014.

Internet

Kamus Tokopedia, Negosiasi, Diakses dari <https://kamus.tokopedia.com/n/negosiasi/>, Pada Pukul 14.46 Tanggal 7 September 2020

Kementerian Keuangan, Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Diakses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13628/Arbitrase-Dan-Alternatif-Penyelesaian-Sengketa.html>, Pada Tanggal 7 September 2020 Pukul 05.43

Montang TA Ryna, *Program Quick Wins Reformasi Birokrasi*, [http://cgg.co.id/blog/2017/01/31/program-quick-wins-reformasi-birokrasi/#:~:text=Quick%20Wins%20Atau,Utama%20\(core%20Business\)](http://cgg.co.id/blog/2017/01/31/program-quick-wins-reformasi-birokrasi/#:~:text=Quick%20Wins%20Atau,Utama%20(core%20Business),), Diakses Pada Tanggal 25 Agustus 2021 Pukul 14.46 WIB