

IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIATOR NON SERTIFIKAT DI KOTA KEDIRI

Putri Kurnia Anjani
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945

Correspondence

Email: putri03anjani@gmail.com

No. Telp:

Submitted: 8 December 2023

Accepted: 17 December 2023

Published: 18 December 2023

Abstrak

Sengketa tidak berarti adanya perbedaan, namun karena ada dua pihak yang menginginkan sesuatu barang yang seharusnya dimiliki satu orang, namun kedua belah pihak ingin menguasai, sehingga keduanya berusaha untuk memiliki. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris untuk meneliti permasalahan penyelesaian sengketa tanah yang terjadi di Kota Kediri, yang diselesaikan oleh mediator non sertifikasi. Ada dua pertanyaan penelitian pertama apa makna penyelesaian penyelesaian tanah melalui mediator non sertifikasi. Kedua bagaimana penerapan mediasi penyelesaian melalui mediator non sertifikasi. Hasilnya, penyelesaian hak atas tanah yang diselesaikan melalui mediator bersertifikasi di Pengadilan Negeri Kota Kediri, berlangsung secara formalitas. Mediator bersertifikasi terikat pada aturan-aturan formal, sehingga tidak maksimal dan kurang aktif. Kehadiran mediator non sertifikasi, sangat membantu kedua pihak yang bersengketa dan mengupayakan secara maksimal. Kedua belah pihak yang bersengketa segan pada mediator non sertifikasi yang memiliki ketokohan sehingga petuah mediator dapat diterima. Penerapan mediasi penyelesaian tanah melalui mediator non sertifikasi dapat melalui tahapan yang ditempuh secara alami.

Kata kunci: mediator non sertifikasi; mediasi; sengketa

Abstract

Disputes do not mean there are differences, but because there are two parties who want something that should be owned by one person, but both parties want to control it, so they both try to own it. This research is empirical legal research to examine the problem of resolving land disputes that occurred in Kediri City, which were resolved by non-certified mediators. There are two research questions, firstly what is the meaning of land settlement through non-certified mediators. Second, how to implement settlement mediation through non-certified mediators. As a result, the settlement of land rights, which was resolved through a certified mediator at the Kediri City District Court, took place with formality. Certified mediators are bound by formal rules, so they are not optimal and less active. The presence of a non-certified mediator is very helpful for both parties in the dispute and makes maximum efforts. Both parties to the dispute are reluctant to use a non-certified mediator who has the character to ensure that the mediator's advice can be accepted. The implementation of land settlement mediation through non-certified mediators can go through natural stages.

Keyword: dispute; mediation; non-certified mediator

Latar belakang

Sengketa hak atas tanah menjadi persoalan yang sering ditemui dalam kehidupan dimanapun dimuka bumi ini, kedua belah pihak yang saling mengklaim kepemilikan, berusaha untuk menang dan memenangkan. Mediator berusaha untuk mendamaikan, sehingga antara kedua belah pihak merasa dimenangkan atau win-win solution.

Michael G.K berpendapat: “land is unique and limited; it is therefore valuable. And whoever controls and the land controls a potential profitable asset”.¹ Pemikiran Michael G.K senada dengan pemikiran Lawson dan Rudden. Keduanya berpendapat “Land is unique it is permanent, almost indestructible, has income value and is capable of almost infinite division and sub division”.² Perebutan pemilikan hak tanah biasanya mengenai penguasaan, pendudukan, pengelolaan, pemeliharaan, kemanfaatan, kepemilikan dan semuanya memerlukan perlindungan hukum, guna menyelesaikan konflik perebutan tanah.

Beberapa kasus sengketa hak atas tanah di Kota Kediri, tidak bisa diselesaikan oleh mediator yang bersertifikat, ada beberapa sebab mengapa mediator bersertifikat di Pengadilan Negeri tidak bisa menyelesaikan sengketa pertanahan yang dibawa ke pengadilan. Menurut teori, atau yang seharusnya, mediator bersertifikat diharapkan mampu memecahkan persoalan seperti yang dalam peraturan perundang-undangan agar persoalan perdata, terutama sengketa pertanahan tidak berlanjut ke pemeriksaan persidangan. Penyelesaian kasus di peradilan membutuhkan biaya besar, tenaga, waktu yang lama, permusuhan antara pihak berlangsung lama dan tidak dapat segera dipulihkan hubungannya.

Ruang lingkup paling urgen diwilayah hukum privat atau perdata untuk meyelesaikannya salah satunya adalah dengan mediasi. Konflik-konflik perdata seperti masalah waris, kontrak, perbangkan maupun bisnis dan jenis konflik perdata sejenis, biasa diselesaikan lewat mekanisme mediasi. Mediator dan para pihak wajib mengikuti prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi. Keharusan penyelesaian konflik perdata antara penggugat dan tergugat dalam melaksanakan mediasi terkait proses perkara di Pengadilan tersebut berdasar pada Pasal 130 HIR dan atau Pasal 154 Rbg. Jalur mediasi wajib dilaksanakan dalam penyelesaian perkara perdata di pengadilan. Para pihak yang tidak melaksanakan proses mediasi dalam berperkara di pengadilan adalah pelanggaran pada ketentuan HIR dan Rbg yang mengakibatkan putusan batal demi hukum.

Kenyataan di lapangan, ada saja perkara sengketa tanah yang tidak mampu di selesaikan melalui mediasi. Terutama mediasi yang dilakukan para mediator yang bersertifikat. Di lapangan, peneliti menemukan temuan tak terduga, justru mediator tak bersertifikat, namun memiliki pengalaman, berwibawa dan disegani kedua belah pihak, justru menjalankan proses mediasi dengan baik lancar dan sukses. Berdasarkan temuan lapangan yaitu terdapat perbedaan yang terjadi dengan semestinya atau dengan teori, peneliti menemukan isu hukum atau rumusan masalah atau pertanyaan penelitian yang akan dicari jawabannya dalam artikel ilmiah ini.

Rumusan masalah

1. Apa makna penyelesaian sengketa tanah melalui mediator non sertifikat?
2. Bagaimana penerapan mediasi sengketa melalui mediator non sertifikat?

Metode Penelitian

Guna mengetahui dan menjawab isu hukum diatas menggunakan jenis penelitian empiris yang merupakan penelitian pada realitas yang terjadi sebenarnya di lapangan. Keadaan sesungguhnya di kehidupan masyarakat. Tujuannya menemukan data obyektif kejadian yang diperlukan lalu di indentifikasi untuk menyelesaikan persoalan.⁵ Riset empiris meneliti ketentuan hukum yang berlaku dengan apa yang terjadi pada masyarakat sesungguhnya.⁶ Penelitian hukum yuridis empiris menggunakan data-data primer penelitian, guna diolah dalam penelitian. Data diperoleh dengan melakukan observasi dan pengamatan secara langsung pada objek yang diteliti. Peneliti mendatangi pengadilan Negeri Kota Kediri, untuk mencari data awal, mewawancarai Hakim, Panitera, serta Mediator bersertifikat yang memegang perkara sengketa tanah. Peneliti juga mewawancarai kedua belah pihak yang bersengketa bersama

advokat pendamping, dan mediator tidak bersertifikat yang menyelesaikan perkara sengketa tersebut. Data yang diperoleh saat penelitian lapangan dianalisis, diolah dan disajikan disesuaikan dengan teori yang digunakan¹.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Makna Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediator Non Sertifikat

Pembahasan permasalahan pertama yaitu makna penyelesaian sengketa, akan dibahas menjadi dua bagian.

1. Penyelesaian dan Sengketa

Filosof kuno Yunani, bernama Plato mengemukakan untuk mencari hakekat atau intisari, substansi, harus menghilangkan hal-hal yang tidak penting atau aksident. Sehingga ketemu hakekatnya. Plato mengatakan untuk mencari esensi atau mencari apa yang sesungguhnya atau intisari maka bisa menghilangkan apa yang disebut dengan aksident sehingga ketemu intisari atau yang disebut dengan substansi. Sebagai contoh ketika mencari intisari atau substansi dari kursi.

Hilangkan *aksidentnya*, hilangkan hal yang tidak penting dari kursi. Pertama adalah warna, apakah biru, hijau merah hitam bisa kuning bisa putih itu dihilangkan kursi tanpa warna tetap saja disebut kursi, dengan berbagai warna tetap saja juga di namakan kursi. Sehingga dikatakan warna itu merupakan *aksident* bukan substansi karena warna itu tidak penting adanya warna atau tidak adanya warna.

Ukuran juga bukan merupakan hal yang penting dalam kursi. Tinggi pendek besar kecil atau ukuran yang ada dalam kursi bukan hal yang penting dan bukan substansi. Kursi tinggi tetap dikatakan kursi, kursi pendek tetap dikatakan kursi. Ada kursi pendek tetap dikatakan kursi ada kursi lebar tetap dikatakan kursi ada kursi kecil tetap dikatakan kursi. Ukuran panjang lebar tinggi pendek itu merupakan aksident atau hal yang tidak penting dan bukan substansi. Adanya tidak mempengaruhi dari substansi, ada atau tidak ada sama saja, karena bukan substansi.

Ketiga adalah bahan, kalau melihat bahan yang digunakan untuk membuat kursi maka ada akan ditemukan beberapa bahan asal mula. Bahan atau asal mula kursi itu dari berbagai macam ada dari kayu ada dari plastik ada dari karet, penjalin, besi. Semuanya itu tidak mempengaruhi, bahan dari apa saja tidak mempengaruhi intisari dan substansi kursi. Asal bahan dari mana saja tetap saja kursi itu ya kursi berarti bahan tadi bukan merupakan substansi.

Substansi ditemukan setelah semua aksident atau hal yang tidak penting tadi dihilangkan maka akan ketemu substansi. Inti atau substansi kursi adalah harus ada tempat duduknya, yang disebut kursi itu ada syaratnya harus ada tempat duduk. Namun tempat duduk saja tidak cukup. Kursi itu harus ada sandarannya sebagai syarat wajib. Kesimpulannya kemudian adalah kursi itu tempat duduk yang harus ada sandarannya.

Teori pencarian untuk menemukan intisari seperti ini oleh Aristoteles yang dinamakan dengan teori abstraksi yaitu menghilangkan seluruh aksident sehingga ketemu yang paling penting dalam barang sesuatu atau disebut dengan substansi. Kursi adalah tempat duduk yang

¹ Michael G. Kitay, 1983, *Land Acquisition in Deevolving Countries, Policies and Procedures of the Public Sector*, A Linclon Institute of Land Policy Book, h. 2.

² Dianne Chappelle, 1997, *Land Law*, London, Pitman Publishing, h. 6.

³ Karyoto, Nurbaedah, Sholahuddin, 'Keududukan Hukum Para Pihak Dalam Sengketa Tanah Dan Bangunan Benteng Pendem Ngawi-Ex Knil Belanda', Tahun 2018, Volume 4, Nomor 2, *Diversi Jurnal Hukum*, h. 18.

⁴ Rahadi Wasi Bintoro, 'Kajian Ontologis Lembaga Mediasi di Pengadilan', Tahun 2016, Volume 31, Nomor 1, *Jurnal*

ada sandarannya kemudian ini menjadi sebuah definisi. Definisi itu pada dasarnya adalah substansi, intisari atau hakikat sesuatu.

Konflik atau sengketa menurut Laura Nadir, dibagi dalam tiga tahapan, pertama adalah tahapan pra konflik. Tahapan saat kedua belah pihak tidak saling menyukai. Tahapan pertama ini kedua belah pihak merasa tidak puas, namun kedua belah pihak belum saling mengetahui. Tahapan kedua disebut dengan konflik yaitu ketika kedua belah pihak sudah mengetahui dan menyadari adanya ketidakpuasaan antara kelompok satu dengan kelompok lainnya. Tahap ketiga adalah post konflik yaitu sudah diketahui oleh banyak orang atau umum, serta melibatkan adanya pihak lain.

Penyelesaian bermakna berakhirnya konflik atau sengketa, bisa karena tahapan satu dua dan tiga seperti yang dikonsepsikan Laura Nadir telah dilalui. Bisa saja melibatkan orang ketiga sebagai mediator, bisa saja karena alami, kedua kelompok atau individu sepakat damai dengan caranya sendiri. Makna penyelesaian sengketa tanah melalui mediator non sertifikat bisa dicari menggunakan teori abstraksi yang dicetuskan Aristoteles. Satu persatu akan dicari makna terdalam atau substansi kata-kata dalam sub bab pertama. Pengertian yang pertama adalah makna penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa antar manusia sebagai pelaku atau subyek hukum ditengah tengah kehidupan bermasyarakat, secara formal dan informal memiliki cara penanganannya yang khusus. Bentuknya ada yang formal dan informal kemudian bentuk itu berkembang menjadi proses adjudikasi yang formal dilakukan melalui proses litigasi dan arbitrase.

Secara informal penyelesaian konflik dinamakan proses konsensus yang berdasarkan pada kesepakatan para pihak yang berkonflik. Penyelesaian sengketa/konflik dimasyarakat berubah dan mengalami perkembangan. Munculah penyelesaian sengketa alternatif bernama alternatif penyelesaian sengketa (APS), yang juga dikenal dengan istilah alternative dispute resolution (ADR). Metode penyelesaian kasus diluar pengadilan atau non litigasi merupakan jenis alternatif penyelesaian sengketa atau APS, yang bersifat kooperatif diluar pengadilan. Metode/cara penyelesaian sengketa alternative dispute resolution (ADR) bersifat konsensus dapat diterima para pihak yang bersengketa (mutual acceptable solution) dengan “informal procedure.”

2. Mediator Non Sertifikat

Perma, mengatur syarat-syarat seseorang untuk menjadi mediator. Ada pelatihan khusus yang dilaksanakan lembaga bersertifikat yang ditunjuk Mahkamah Agung (MA). Lulusan pendidikan lembaga itu syah telah bersertifikat, diangkat sebagai mediator non hakim. Hanya mereka yang bersertifikat dan terdaftar yang bisa jadi mediator di Pengadilan. Kenyataan dilapangan, ditemukan mediator non hakim dan non sertifikat yang berhasil menjadi mediator. Perma Nomor 2 Tahun 2003 sendiri tidak mewajibkan mediator diluar pengadilan untuk memiliki sertifikat dan terdaftar pada Pusat Mediator Nasional.

Berdasarkan Perma Nomor 2 Tahun 2003 mediator dibagian dua bagian yaitu mediator bersertifikat yang dicatat pengadilan. Yaitu non hakim dan hakim pengadilan. Perma mengharuskan semua mediator non hakim yang tercatat di pengadilan harus bersertifikat dan terdaftar sebagai mediator. Mediator di luar pengadilan tidak memerlukan sertifikat dan tidak perlu mendaftarkan di pengadilan. Hakekatnya semua person bisa menjadi mediator. Pada dasarnya siapapun bisa menjadi mediator.¹⁰ Person perorangan yang tidak bersertifikat yang bertugas mendamaikan dalam konflik ditengah masyarakat yang sering dinamakan dengan

⁵ Laura Nader dan Harry F. Tode, 1978, *The Disputing Process, Law In Ten Societies*, Columbia University Press, New York, h. 36.

tokoh non formal itulah yang dalam dunia akademik disebut dengan nama mediator non sertifikat.

Penelusuran sejarah perkembangan penyelesaian sengketa secara tradisional, jauh sebelum ada negara modern peran mediator itu dilakukan oleh tokoh non formal, seperti ketua adat, ulama, kyai atau orang yang dituakan disuatu tempat. Persoalan yang muncul ditengah masyarakat tradisional, tidak dibawa ke lembaga pengadilan seperti saat ini. Persoalan yang muncul ditengah masyarakat berupa konflik horizontal antar masyarakat diselesaikan ditingkat sesepuh atau orang yang dituakan yang dihormati dalam komunitas masyarakat. Menyelesaikan konflik dengan damai biasa berlangsung pada masyarakat Indonesia. Masyarakat adat menjadikan kepala suku atau kepala adat menjadi tokoh panutan dalam menyelesaikan konflik antar warga.¹¹ Mediasi merupakan cara ideal memperoleh keadilan untuk selesainya kasus sengketa.¹² Fokus penyelesaian sengketa melalui mediasi ada pada pihak ketiga yang menjadi penengah sebagai jembatan penyelesaian sengketa. ¹³ Penyelesaian sengketa tanah tidak harus di pengadilan. Para pihak secara ikhlas bisa melakukan penyelesaian konflik tanah dengan menunjuk mediator non sertifikat. Badan Pertanahan Nasional (BPN), mengembangkan model penyelesaian konflik tanah dengan mediasi secara sukarela.

Penerapan Mediasi Sengketa Melalui Mediator Non Sertifikat

Manusia sebenarnya menurut Thomas Hobes adalah serigala bagi manusia lainnya. Akibatnya seseorang akan selalu bertentangan dengan orang lainnya. Karena satu orang memiliki kepentingan yang berbeda. Akibat adanya kepentingan yang berbeda, serta terbatasnya bahan bahan kebutuhan dasar manusia maka akan menyebabkan munculnya konflik. Peperangan antar negarapun muncul akibat terbatasnya kebutuhan dan adanya perbedaan kepentingan secara luas. Konflik tidak akan pernah berakhir, sebab pada³hakekatnya antara kelompok dan individu memiliki keinginan dan tujuan dalam kehidupan ini berbeda beda. Salah satu upaya untuk mendamaikan adalah dibuat peraturan yang dikenal dengan sebutan hukum. Kehadiran Hukum untuk mendamaikan konflik antar kelompok golongan dan manusia sangat diperlukan.

Secara teliti kedamaian yang diwujudkan dalam masyarakat melalui hukum yang adil, agar tercipta keseimbangan antara hak dan kewajiban. Keadilan bukan berarti sama rata semua mendapatkan bagian yang sama. Namun harus sesuai dengan individu yang telah melakukan apa yang menjadi haknya. Hukum bisa mencapai tujuannya jika peraturan tertulis atau tidak tertulis itu memuat keadilan.

Menurut Gustav Radbruch hukum bertujuan untuk keadilan, adanya kepastian serta terwujudnya kemanfaatan. Tiga unsur itu harus selalu diperhatikan, saat menegakkan hukum. Keadilan harus mempunyai posisi yang pertama dan yang paling utama dari pada kepastian hukum dan kemanfaatan. Mediator harus adil dalam mendamaikan sengketa, agar kepemilikan masing masing pihak menjadi pasti, dan manfaat untuk kedua pihak. Kompromi unsur keadilan kepastian dan kemanfaatan, sangat penting dalam penegakan hukum. Kenyataannya tidaklah mudah memadukan kompromi secara seimbang antara unsur keadilan, kepastian dan kemanfaatan tersebut.

⁶ Laporan Penelitian Alternative Dispute Resolution (Penyelesaian Sengketa Alternatif) Dan *Court Connected Dispute Resolution* (Penyelesaian Sengketa Yang Terkait Dengan Pengadilan), 2000, Proyek Penelitian Dan Pengembangan Mahkamah Agung RI, Jakarta, h.5.

⁷ CRN, Beda Pemahaman Soal Mediator di Luar Pengadilan, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol17157/beda-pemahaman-soal-mediator-di-luar-pengadilan/>, diakses, Senin 8 September, 2021, pukul 12.00 WIB.

⁸ Karmawan, 'Diskursus Mediasi Dan Upaya Penyelesaiannya', Tahun 2017, Kordinat, Volume 16, Nomor 1, h. 109.

⁹ Syahrizal Abbas, 2009, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syari'ah Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, h. 3.

Kasus dibawah merupakan salah satu proses mediator non sertifikat melakukan mediasi dengan para pihak yang bersengketa, awalnya para pihak menginginkan menguasai obyek tanah sebagai hak miliknya, adapun urut urutannya adalah ketika pihak yang merasa memiliki obyek sengketa menggugat ke pengadilan Negeri Kota Kediri. Salah satu perkara sengketa yang diteliti adalah perkara yang ditangani Agus Manfaluthi, Advokat dan Konsultan Hukum, yang bertindak dan mewakili Soem Ing.

Menurut Agus, perkara tersebut bermula dari Penggugat yang telah memegang Sertifikat Hak Guna Bangunan atas bangunan rumah yang berdiri diatas tanah negara dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor: 31, Kelurahan Kampungdalem seluas seribu tigaratus duapuluh lima meter persegi (1.325) M², atas nama Soem Ing (Penggugat) yang diterbitkan Kepala Kantor Agraria (Pertanahan) Kota Kediri tanggal 10-11-1986, terletak di Jalan Brigjen Katamso No. 26 Kelurahan Kampungdalem, Kecamatan Kota, Kota Kediri.

Bangunan rumah tersebut digunakan sebagai tempat tinggal oleh Penggugat yang saat itu masih bujang dan mengajak adik perempuan Penggugat bernama Jun Ing sebagai Tergugat tinggal bersama di rumah tersebut. Sebelumnya Tergugat bertempat tinggal di Pandean gang 2 No. 4 Kota Kediri bersama suami dan anak-anaknya yang masih kecil, karena Tergugat ikut membantu Penggugat dalam usaha perdagangan ikan dan katak yang dikelola oleh Penggugat.

Sebelumnya menurut Agus, bangunan rumah tersebut adalah milik Osi Ong berdasarkan Hak Guna Bangunan No. 6 dan 18 yang selanjutnya pada tanggal 3 Juni 1982 (setelah Osi Ong meninggal dunia) dijual oleh ahli warisnya yang bernama Ning Ong, Hin Oi dan Seo Po kepada Kiki alias Soem Ing (Penggugat) berdasarkan Akta Pernyataan (Akta Nomor 14) dan Jual Beli Bangunan (Akta Nomor 12) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris.

Awal tahun 1988 Penggugat bermaksud untuk menikah dengan seorang perempuan bernama Tatik Sulianingsih dan sudah direncanakan hari pernikahannya adalah tanggal 27 Maret 1988. Sebulan sebelum menikah, tepatnya pada akhir bulan Pebruari 1988, Tergugat dengan tipu muslihat dan kebohongan berusaha membujuk dan mempengaruhi Penggugat dengan menceritakan suatu peristiwa dimana ada seorang kakak laki-laki yang menikah dengan seorang perempuan dan ketika laki-laki tersebut meninggal dunia maka isterinya telah mengusir adik-adik yang sebelumnya ikut kakak laki-lakinya dari rumah kakaknya tersebut.

Menghindari hal tersebut Tergugat memaksa mengajak Penggugat yang awam hukum dengan membawa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31/Desa/Kelurahan Kampungdalem ke suatu tempat dan di sana disuruh menanda tangani beberapa kertas yang tidak dibacakan dan tidak diketahui isinya (belakangan diketahui sebagai Kantor Notaris Anto, sedangkan yang ditanda tangani ternyata adalah Akta Hibah No. 2/2/KK/1988 tanggal 22 Pebruari 1988).

Penggugat terkejut setelah mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31 tersebut berubah nama per tanggal 21-3-1988 (6 hari sebelum tanggal pernikahan Penggugat) dari atas nama Soem Ing menjadi atas nama Soe Hing, enam belas bagian bagian yang tak terbagi dan Tiwa Ong, 16 bagian yang tak terbagi, karena merasa tidak pernah memberikan/menghibahkan 16 bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31 tersebut kepada Tergugat. Kemudian setelah Penggugat menikah pada tanggal 27 Maret 1988, Tergugat menjadi sewenang-wenang dan menguasai s⁴eluruh lantai 2 dari rumah tersebut untuk rumah tinggal bersama suami dan anak-anaknya, sedangkan Penggugat tinggal di lantai 1 (dasar).

Tergugat dan suami serta anak-anaknya juga berubah sikap menjadi memusuhi dan tidak bertegur sapa dengan Penggugat dan isteri Penggugat serta anak-anaknya hingga gugatan dibuat. Tergugat yang sebelumnya ikut bekerja pada Penggugat dalam usaha perdagangan ikan dan katak yang berada di bangunan sebelah barat di jalan Brigjen Katamso Kediri dengan

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, h. 161.

¹¹ Wawancara dengan Agus Manfaluthi Advokat Penggugat, 16 Sepetember 2021.

didukung oleh adik-adik yang lain berusaha merebut dan mengambil alih usaha perdagangan milik Penggugat tersebut hingga Penggugat berhasil disingkirkan karena tidak berdaya. Agus mengatakan Pemberian atau hibah 16 bagian yang tak terbagi atas suatu benda adalah tidak lazim dan melanggar undang-undang maupun kepatutan yang berlaku di masyarakat karena dapat menimbulkan ketidakjelasan dan kepastian hukum.

Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31 tersebut jangka waktu berlakunya selama 20 tahun berakhir tanggal 24-6-2006, sebelum jangka waktunya berakhir, Penggugat mengurus peningkatan status haknya menjadi hak milik pada Kantor Pertanahan Kota Kediri dan pada tanggal 31 Juli 2006, terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 825/Desa Kelurahan. Kampungdalem luas 1.299 M2 tertulis atas nama 1. Soem Ing, 2. Jun Ing. dengan batas-batas: Sebelah Utara: Jalan Brigjen Katamso, Sebelah Timur: Tanah/bangunan Pom, Sebelah Selatan: Sungai kecil, Sebelah Barat: Tanah/bangunan Soem Ing, dan Ono Ong.

Agus mengatakan proses hibah merupakan bagian yang tak terpisahkan atas SHGB No. 31 dari Penggugat kepada Tergugat adalah suatu hal yang tidak lazim, selain itu juga tidak dilakukan atas dasar sepakat dalam tanda kutip sebagai syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata karena tidak sesuai dengan kehendak salah satu pihak (dalam hal ini Penggugat). Penanda tanganan akta hibah oleh Penggugat tersebut didasarkan atas kekhilafan (dwaling), paksaan (dwang) dan penipuan (bedrog) sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUH Perdata. Suatu perjanjian harus disertai dengan itikad baik (goodfaith) (vide Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata). Apabila salah satu pihak mempunyai itikad buruk, maka pihak yang bersangkutan telah sejak awal ada niat buruk (untuk melakukan penipuan) terhadap pihak lainnya sehingga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dan oleh karena itu dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak lainnya (vide Pasal 1545 KUH Perdata). Peristiwa diatas Tergugat telah melakukan itikad buruk dalam proses pembuatan dan penanda tanganan akta hibah No. 2/2/KK/1988 tanggal 22 Pebruari 1988 atas SHGB N0. 31/Des/Kel Kampungdalem tersebut, oleh karena itu akta hibah tersebut harus dibatalkan dan Penggugat dinyatakan sebagai pemilik tunggal atas SHGB No. 31 tersebut, demikian halnya dengan SHMNo. 825/Des/Kel Kampungdalem sebagai perubahan atas peningkatan status haknya juga harus dinyatakan milik tunggal dari Penggugat.

Karena akta hibah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 31 tersebut dinyatakan batal dan Penggugat dinyatakan sebagai pemilik tunggal atas SHGB Nomor 31 yang berubah menjadi SHM Nomor 825, maka penguasaan 2 bagian atas Obyek Sengketa oleh Tergugat (termasuk penguasaan atas lantai 2 bangunan rumah tersebut) adalah tidak sah dan dan melawan hukum, oleh karena itu Tergugat harus dihukum untuk menyerahkan penguasaan atas Obyek Sengketa kepada Penggugat.

Untuk mencegah terjadinya peralihan hak atas Obyek Sengketa oleh Tergugat kepada pihak lain maka Penggugat mengajukan permohonan pada Juru Sita Pengadilan Negeri Kediri untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir be slag) terhadap Obyek Sengketa selama persidangan berlangsung sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht).

Penggugat berdasarkan bukti mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Kediri melalui Majelis Hakim Pemeriksa untuk memeriksa dan mengadili perkara dan menjatuhkan putusan yaitu: Pertama adalah mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Kedua, menyatakan Penggugat (Soem Ing) adalah pemilik tunggal atas sebidang tanah beserta bangunan rumah dan segala sesuatu yang melekat diatasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 825/Desa Kel. Kampundalem luas 1.299 M2 tertulis atas nama 1. Soem Ing, 2. Jun Ing, terletak di Jl. Brigjen Katamso No. 26 Kelurahan Kampungdalem Kec. Kota, Kota Kediri dengan batas-batas: Sebelah Utara: Jalan Brigjen Katamso, Sebelah Timur: Tanah/bangunan. Sebelah Selatan: Sungai kecil, Sebelah Barat: Tanah/bangunan Soem Ing,

Ono. Ketiga menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Keempat menyatakan Akta Hibah No. 2/2/KK/1988 tanggal 22 Pebruari 1988 atas Obyek Sengketa yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris adalah tidak sah dan batal. Kelima, menyatakan pendaftaran/balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31/Desa/Kel. Kampung dalem atas obyek sengketa dari semula atas nama Soem Ing menjadi atas nama Soem Ing bagian yang tak terbagi dengan Yuni, bagian yang tak terbagi adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Keenam menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan penguasaan Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa syarat apapun, bilamana perlu dengan bantuan pihak berwajib. Ketujuh menyatakan Sita Jaminan (conservatoir ⁵beslag) yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kediri terhadap Obyek Sengketa adalah sah dan berharga. Kedelapan, menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atas gugatan tersebut, pihak tergugat menunjuk Advokat di kantor Hukum Emrin untuk mewakili pengugat dalam persidangan di pengadilan Negeri Kota Kediri, dalam perkara no 89/Pdt. G/2019/PN Kediri. Persidangan perkara tersebut di pimpin majelis hakim Sarah Louis, yang juga ketua Pengadilan Negeri kota Kediri dengan Hakim anggota: Dwi Melaningsih Utami, Hakim Anggota 1 dan Hendra Pramono Hendra SH, dengan Panitra Shirley Lita.

Pengadilan Negeri Kota Kediri, berusaha mendamaikan, dan memberi kesempatan kedua belah pihak untuk dimediasi hakim yang sudah memiliki sertifikat. Para pihak tidak menggunakan kesempatan untuk memilih mediator bersertifikat non hakim, dengan alasan harus membayar lagi. “Kedua belah bersengketa memilih penyelesaian melalui Mediasi dengan bantuan Mediator hakim bersertifikat.”¹⁸ Mediasi dilakukan sesuai jadwal, setiap minggu kasus tersebut diatas dimediasi oleh mediator Hakim bersertifikat. Setelah empat puluh hari, Hakim mediator bersertifikat dinyatakan tidak berhasil berdasarkan pernyataan yang ditandatangani oleh Para Pihak dan Mediator bersertifikat.

Tergugat dan Penggugat, melaksanakan mediasi tiga tahapan, dimediasi oleh mediator non sertifikat. Terdapat tiga tahapan proses mediasi, tahap pra mediasi adalah yang pertama. Pada tahapan pertama ini mediator menyelenggarakan serangkaian tahapan dan persiapan sebelum dimulainya mediasi, yaitu membangkitkan kepercayaan para pihak, memberikan info awal menghubungi kedua belah pihak, serta mencari informasi selengkap lengkapnya dari para pihak.

Konsentrasi kedepan, para pihak yang bersengketa dikoordinasikan. Menentukan tujuan dan menyadari adanya budaya yang berbeda, tujuan ditentukan sesuai dengan kondisi para pihak, menciptakan konsisi kedua belah pihak saling untung, serta menentukan di mana pertemuan kedua belah pihak.

Langkah yang kedua menerapkan dimana lokasi kedua belah pihak melaksanakan perundingan secara aman. Diantaranya adalah mengobservasi dan menjelaskan duduk persoalan dan penjelasan tentang kondisi nyata yang dialami para pihak, memilih dan mengidentifikasi masalah para pihak dengan benar, mendiskusikan (menegosiasikan) masalah yang disepakati, mencari alternatif solusi, menemukan butir-butir kesepakatan dan merumuskan keputusan, mencatat dan menghitung kembali keputusan dan menutup mediasi. Tahap terakhir adalah pelaksanaan mediasi, dimana para pihak melaksanakan kesepakatan yang telah mereka buat dalam suatu kesepakatan tertulis.

Proses aplikasi mediasi diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1 Tahun 2016. Langkah pertama para pihak yang berperkara menentukan perantara untuk menempuh proses mediasi. Pihak bersengketa berhak menentukan perantara yang

¹² Wawancara dengan Sarah Louis, Ketua Pengadilan Negeri kota Kediri, September 2019.

diinginkan pilihan mereka yang akan membantu menuntaskan perselisihannya. Karenanya setiap pengadilan tahap pertama harus menyediakan daftar nama mediator, pengadilan tahap pertama sekurang-kurangnya menyediakan lima Mediator. Jika ternyata para pihak yang berperkara selambat-lambatnya sehabis dua hari kerja semenjak hari sidang pertama harus bisa memilih pilihan, para pihak wajib memberitahu Ketua Majelis Hakim supaya bisa segera ditunjuk perantara yang dipilih berdasarkan hakim yang bukan pemeriksa utama masalah yang bersertifikat.

Langkah kedua, para pihak harus menempuh proses mediasi menggunakan itikad baik, karena tujuan mediasi merupakan menuntaskan konkurensi secara damai, yang karenanya tanpa adanya itikad baik berdasarkan para pihak perdamaian sulit terselesaikan. Guna menghindari pihak-pihak yang tidak bisa diajak kerjasama. Niat baik pihak yang bersengketa sebenarnya menjadi point penting berhasilnya mediasi. Langkah ketiga para pihak menyerahkan ringkasan masalah kepada pihak lain serta mediator yang dipilih. Resume masalah yang dimaksud merupakan dokumen yang dibuat para pihak, dengan menjelaskan pokok persoalan, atau masalah atau usulan penyelesaian. Penyerahan ringkasan masalah punya tujuan agar para pihak dan mediator memahami apa saja yang akan diselesaikan dalam perundingan kedua belah pihak. Secara singkat dengan resume atau ringkasan masalah maka antara pihak penengah yaitu mediator dengan kedua belah pihak yang bersengketa secara cepat dapat mengetahui duduk soal permasalahannya.

Upaya mediasi yang dilakukan mediator Hakim bersertifikat, gagal. Sidang kemudian dilanjutkan dengan pemeriksaan perkara oleh Majelis Hakim sampai pada putusan yang membagi tanah waris antara Penggugat dan Tergugat. Setelah putusan tingkat pertama kemudian Tergugat mengajukan upaya hukum banding. Rini kuasa hukum Tergugat mengatakan kliennya tak mau meneruskan mediator dari Pengadilan. Kliennya menunjuk mediator sendiri yang dinilai memiliki wibawa dihadapan Penggugat. “Saat melengkapi berkas untuk dikirim ke Pengadilan Tingkat Banding, ada seorang tokoh masyarakat yang disegani dan memiliki hubungan kekerabatan dengan Tergugat dan Penggugat bernama Bianto, yang mendatangi rumah Penggugat dan Tergugat secara terpisah/kaukus menasehati dan menawarkan solusi”.

Sebagai mediator non sertifikat Bianto mengatakan pada awalnya masing-masing pihak baik Penggugat maupun Tergugat tetap keras pada kemauannya, namun dengan telaten dicoba terus mendekati dari hati kehati. “Pendekatan tidak hanya dilakukan sekali agar mengetahui secara detail pokok permasalahan dari kedua belah pihak”. Mediator Non Sertifikat/Tokoh masyarakat melakukan pendekatan beberapa kali. Setelah mulai melunak masing-masing Pihak, maka Mediator membuat konsep perdamaian dan disetujui oleh Para Pihak. Selanjutnya Para pihak menuangkan dalam akta perdamaian secara notarial menghadap notaris, setelah ditandatangani, Tergugat mencabut upaya hukum banding dan kedua belah pihak melaksanakan perdamaian.

Kesimpulan

- A. Sengketa tanah yang di selesaikan melalui mediator bersertifikat di pengadilan negeri Kota Kediri, berlangsung secara formalitas. Mediator bersertifikat terikat dengan aturan-aturan formal, sehingga tidak fleksibel dan kurang aktif. Kehadiran mediator non formal, sangat membantu kedua pihak yang bersengketa secara fleksibel. Kedua belah pihak segan pada mediator non sertifikat yang dituakan sehingga petuah mediator justru di terima.

- B. Penerapan mediasi sengketa tanah melalui mediator non sertifikat bisa dilalui tahap tahap yang di tempuh secara alami, meskipun ketika di sesuaikan dengan teori ber mediasi semuanya mirip dan sama dengan teori penyelesaian sengketa tanah⁶.

Daftar Pustaka

Buku

- Abbas, Syahrizal, 2009, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syari'ah Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta.
- Al, Kholid Walid, 2020, *Peta Filsafat Islam, Perjalanan Filsafat Masya'iyah Menuju Hikmah Muta'aliyyah*, Sadra Press, Jakarta.
- Arikunto, Suharsini, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Chappelle, Dianne, 1997, Pitman Publishing, London.
- G, Michael Kitay, 1983, *Land Acquisition in Deevolving Countries, Policies and Procedures of the Public Sector (A Linclon Institute of Land Policy Book)*.
- Mertokusumo, Sudikno, 2010, *Mengenal Hukum*, Universitas Atma Jaya: Yogyakarta.
- Nader, Laura dan F, Harry Tode, 1978, *The Dipusting Process, Law In Ten Societeis*, New York, Columbia University Press, New York.
- Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafi ka, Jakarta.

Jurnal

- Handayani, Emi Puasa dan Arifi n, Zainal, 2020, 'Penerapan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Masa Pandemi Covid 19 (Studi di Pengadilan Agama Kab. Kediri)', Volume 6, Nomor 2, *JHAPER*.
- Karmawan, *Diskursus Mediasi Dan Upaya Penyelesaiannya*, Tahun 2017, volume 16, nomor 1, *Jurnal Kordinat*.
- Karyoto, Nurbaedah, Sholahuddin, 'Keududukan Hukum Para Pihak Dalam Sengketa Tanah Dan Bangunan Benteng Pendem Ngawi-Ex Knil Belanda', 2018, Volume 4, Nomor 2, *Diversi Jurnal Hukum*.
- Percy R. Luney, Jr, 'Traditions an Foreign Infl uences: Systems of Law in China and Japan', Tahun 1987, Vol. 52, No. 2, *Jurnal Law and Contemporary Problems*, Caroline Duke University School of Law.
- Rahadi Wasi Bintoro, 2016, 'Kajian Ontologis Lembaga Mediasi di Pengadilan', Tahun 2016, Volume 31, Nomor 1, *Jurnal Yuridika*.

Sumber Lain:

CRN, Beda Pemahaman Soal Mediator di Luar Pengadilan, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol17157/beda-pemahaman-soal-mediator-di-luar-pengadilan/>, diakses, Senin 12.00 WIB.

Laporan Penelitian Alternative Despute Resolution (Penyelesaian Sengketa Alternatif) Dan Court

Connected Dispute Resolution (Penyelesaian Sengketa Yang Terkait Dengan Pengadilan), 2000, *Proyek Penelitian Dan Pengembangan Mahkamah Agung RI*, Jakarta.

Putusan Peradilan:

Putusan PN Kediri Nomor 89/Pdt.G/2019/PN KDR.

¹³ Emi Puasa Handayani, Zainal Arifi n, 'Penerapan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Masa Pandemi Covid 19 (Studi di Pengadilan Agama Kab. Kediri)', 2020, Vol. 6, No. 2, *JHAPER*, h. 125.

¹⁴ *Ibid*.

Wawancara:

Wawancara dengan Sarah Louis, Ketua Pengadilan Negeri Kota Kediri, 20 September 2020.

Wawancara dengan Rinni, Advokat pendamping di kantor hukum Emi&Rinni, 1 September

Wawancara dengan Bianto mediator non sertifikasi, 5 September 2021.

Wawancara dengan Agus Manfaluthi Advokat Penggugat, 16 September 2021.

Petunjuk Tehnis:

Petunjuk Teknis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor:
05/JUKNIS/D.V/2007

(Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007) Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi yang dikeluarkan di Jakarta pada tanggal 31 Mei 2007.
