

# **PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH AKIBAT SERTIFIKAT GANDA MELALUI JALUR MEDIASI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**

*Salsa Voni Larasati*  ORCID Link:  
Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang  
Email : [salsavonilarasati@students.unnes.ac.id](mailto:salsavonilarasati@students.unnes.ac.id)

*Ubaidillah Kamal*  
Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang  
Email : -

## **Abstrak**

Tanah memiliki kedudukan yang penting bagi kehidupan manusia, sehingga setiap pemilikan, pemanfaatan, dan pengelolaan tanah dilindungi oleh negara melalui surat tanda hak bukti berupa sertifikat. Namun, pentingnya kedudukan tanah sering kali menyebabkan pihak-pihak tidak bertanggung jawab melakukan cara illegal untuk mendapatkan sertifikat tanah yang menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah akibat sertifikat ganda. Sertifikat ganda merupakan keadaan dimana satu objek bidang tanah terdaftar pada 2 (dua) sertifikat atau lebih dengan data berbeda. Salah upaya penyelesaian sengketa tanah adalah dengan mediasi pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis pelaksanaan mediasi sengketa kepemilikan hak atas tanah akibat sertifikat ganda pada Kantor Pertanahan Kota Bogor, mengidentifikasi dan menganalisis penyebab hasil mediasi tersebut tidak pernah mencapai kesepakatan damai, dan mengidentifikasi dan menganalisis kendala mediasi beserta solusinya. Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif, dengan jenis penelitian yuridis empiris yang mana berdasarkan pada sumber data primer yang didapatkan langsung di lapangan atau Lokasi penelitian dan sumber data sekunder yaitu data yang didapatkan tidak langsung dari sumber utamanya melainkan melalui proses



pengumpulan referensi-referensi studi kepustakaan serta sumber data tersier sebagai pendukung. Teknik pengambilan data melalui wawancara, observasi, dokumentasi, dan studi pustaka. Validitas data dilakukan dengan menggunakan triangulasi metode dan sumber yang dianalisis menggunakan metode yang sejalan dengan pendapat Miles dan Huberman. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa: (1) Pelaksanaan mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Bogor dilakukan sesuai Peraturan Menteri No. 21 Tahun 2020 melalui tahapan pengaduan, permohonan, gelar kasus awal, klarifikasi, dan pelaksanaan mediasi. Pelaksanaan mediasi ketiga sengketa kepemilikan hak atas tanah akibat sertifikat ganda tidak berjalan efektif karena pihak termohon tidak kooperatif. (2) Hasil mediasi tidak pernah mencapai kesepakatan damai karena faktor keputusan para pihaknya, kesulitan berkomunikasi, kesulitan berkompromi, kurang maksimalnya kinerja penyelenggara mediasi, dan keinginan menyelesaikan lewat jalur lain. (3) Kendala mediasi dari pihak Kantor Pertanahan Kota Bogor karena kurangnya SDM secara kuantitas maupun kualitas, sedangkan kendala dari para pihak yang bersengketa karena tidak aktifnya pihak termohon. Solusinya dapat dengan melakukan rekrutment pegawai baru dan memfasilitasi PLKH sertifikasi mediator, serta masyarakat dapat mengikuti sosialisasi tentang pertanahan dan upaya penyelesaian sengketa melalui mediasi.

**Kata Kunci:** Penyelesaian Sengketa Tanah; Sertifikat Ganda; Mediasi

## Pendahuluan

Tanah berasal dari kata serapan bahasa Inggris Soil, kata Soil sendiri turunan bahasa Latin Solum yang berarti suatu dasar atau lantai, sedangkan dalam bahasa Indonesia tanah diartikan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang letaknya di atas sekali atau keadaan bumi disuatu tempat atau permukaan bumi yang diberi batas, daratan, dan ditempati suatu bangsa atau negara. Sementara itu, menurut pendapat ahli Boedi Harsono, tanah dalam bahasa Indonesia memiliki begitu banyak makna, pengertian “tanah” dalam pandangan hukum dibatasi oleh ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Tanah memiliki kedudukan penting bagi manusia, bagi individu maupun negara karena keutamaannya yang tidak hanya berada pada aspek fisik semata, tetapi juga terhadap aspek sosial, budaya, politik, hukum, keamanan dan hak kepemilikan.

Oleh karena itu, setiap pemilikan, pemanfaatan, dan pengelolaan tanah disertai jaminan perlindungan hukum dari negara Indonesia, sebagaimana yang termuat dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD Tahun 1945 menegaskan bahwa penguasaan atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya menjadi tugas Negara Republik Indonesia, tetapi

pengelolaannya harus dengan tujuan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut juga dijabarkan lebih lanjut pada Pasal 1, 2, 3 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang secara garis besar menyatakan jika pada dasarnya setiap penguasaan kepemilikan hak atas tanah dan penggunaannya diamanahkan tidak boleh bertentangan dengan konstitusi negara Indonesia yang mengutamakan kebermanfaatan tanah bagi kemakmuran seluruh masyarakatnya.

Pemerintah melindungi hak atas tanah melalui surat bukti hak berupa sertifikat tanah, sertifikat tanah menjadi bukti otentik kepemilikan hak atas tanah yang terkuat karena merupakan alat bukti sempurna selagi tidak ada pihak lain yang dapat memberikan bukti berlawanan. Namun, pada kenyataannya, pemegang sertifikat sewaktu-waktu bisa mendapat gugatan dari pihak lain meskipun sertifikat tersebut resmi dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Hal ini disebabkan oleh tingginya nilai dan manfaat tanah membuat banyak pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab melakukan cara-cara ilegal untuk memiliki sertifikat tanah. Hal inilah yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah akibat sertifikat ganda.

Sengketa sendiri merupakan situasi yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak yang lain, yang mana dalam hal ini terdapat perbedaan pendapat antara kedua belah pihak. Menurut Pasal 1 Angka 2 Permen No. 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang dimaksud dengan sengketa tanah adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sengketa tanah akibat adanya sertifikat ganda termasuk dalam jenis tipologi penguasaan dan pemilikan tanah, tipologi kasus pertanahan sendiri merupakan suatu jenis perkara, konflik, atau sengketa pertanahan yang ditangani dan diajukan kepada seksi pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa untuk dapat diidentifikasi dan diselesaikan.

Upaya penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui dua jalur yakni litigasi di Pengadilan dan non-litigasi atau yang biasa juga disebut

sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) yakni upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan melalui berbagai cara contohnya negosiasi, konsiliasi, arbitrase yang mengikat dan mediasi yang tidak mengikat. Salah satu upaya penyelesaian sengketa tanah akibat sertifikat ganda dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi berupa mediasi, mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak ketiga yang berperan sebagai mediator tidak bekerja sama atau bahkan memihak para pihak yang bersengketa, agar dapat membantu para pihak memperoleh kesepakatan memuaskan. Pengadaan mediasi sengketa tanah merupakan salah satu tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menjadi *Authoritative Mediator*, yakni mediator yang merupakan pejabat dengan kompetensi dan pengetahuan atas sengketa yang akan ditanganinya sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Angka 2 Permen No. 21 Tahun 2020. Pengadaan mediasi dapat dilakukan pada Kantor Pertanahan di wilayah Kota atau Kabupaten, salah satunya adalah pada Kantor Pertanahan Kota Bogor, upaya mediasi ini diharapkan dapat efektif menyelesaikan sengketa tanah yang dialami oleh masyarakat Kota Bogor dan menghindari penumpukan perkara di pengadilan.

Namun, pada kenyataannya berdasarkan hasil wawancara dengan Pejabat dan Pegawai Fungsional Seksi Pengendalian Pertanahan dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Bogor mengatakan bahwa berdasarkan data tahun 2023 upaya mediasi sengketa kepemilikan hak atas tanah akibat sertifikat ganda tidak pernah mencapai kesepakatan damai sehingga berakhir dengan kesimpulan mediasi gagal. Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan sebelumnya, maka penulis dapat merangkai rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Mediasi Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Sertifikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Bogor?

2. Mengapa Hasil Mediasi Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah Akibat Sertifikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Bogor Tidak Pernah Mencapai Kesepakatan Damai?
3. Bagaimana Kendala Mediasi Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Sertifikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Bogor beserta Solusinya?

## Metode

Penelitian ini menggunakan metode penelitian dengan pendekatan kualitatif, yang menekankan pemahaman mendalam atau *in depth analysis* terkait permasalahan yang diteliti yakni mengenai penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah akibat sertifikat ganda melalui jalur mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Bogor. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yang dilakukan dengan mengidentifikasi hukum (*law in book*) sebagaimana yang terdapat dalam peraturan undang-undang dan melihat kenyataanya (*law in action*) sebagaimana yang nyata terjadi di Masyarakat. Berdasarkan sumber data primer, sumber data sekunder, dan sumber data primer yang kumpulkan melalui teknik pengambilan data berupa wawancara, observasi, dokumentasi, dan studi pustaka. Validitas data yang digunakan oleh penulis dalam memvalidasi keabsahan data hasil penelitian menggunakan triangulasi sumber dan tringulasi metode dengan analisis data yang dilakukan berdasarkan tahapan analisis data pendapat ahli Miles dan Huberman.

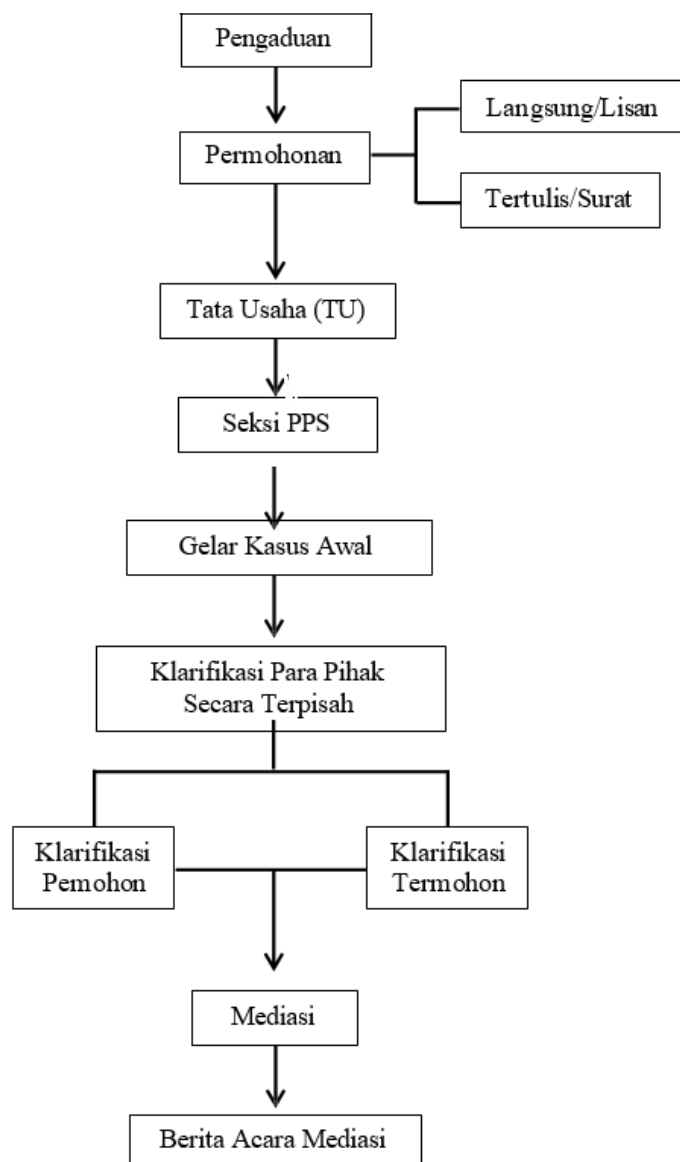
## Hasil dan Pembahasan

### 1. Pelaksanaan Mediasi Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Sertifikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Bogor

Berdasarkan pada hasil wawancara dengan Pejabat dan Pegawai Fungsional Seksi Pengendalian Pertanahan dan Penanganan Sengketa

pada Kantor Pertanahan Kota Bogor, dapat diketahui bahwa pelaksanaan mediasi dilakukan sesuai ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang memang tidak secara jelas disebutkan tahapannya, tetapi dapat menjadi acuan untuk membuat alur pelaksanaan mediasi yang disesuaikan dengan keadaan Kantor Pertanahan Kota Bogor. Oleh karena itu tahapan dari alur pelaksanaan mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Bogor dijelaskan sebagaimana bagan berikut ini:

Bagan 4.2. Alur Tahapan Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Bogor



*Sumber : Hasil Penelitian Melalui Wawancara Dengan Kepala Seksi Pengendalian Pertanahan dan Penanganan Sengketa*

Kemudian, berdasarkan hasil penelitian melalui observasi dan wawancara pada Kantor Pertanahan Kota Bogor serta berdasarkan ketentuan Permen Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa, maka berikut ini dijelaskan runtutan alur tahapan- tahapan dari pelaksanaan mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Bogor dijelaskan sebagai berikut:

1. Pengaduan, merupakan tahapan awal pra pelaksanaan mediasi yang mana pihak yang bersengketa memberitahukan sengketa tanah yang dialaminya disertai dengan mengajukan permintaan atau permohonan kepada pejabat berwenang untuk melakukan upaya penyelesaian sengketa, dalam hal ini mediasi. Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 3 Ayat (1) Permen No. 21 Tahun 2020, menjelaskan bahwa pihak yang dapat mengajukan pengaduan adalah perorangan, kelompok masyarakat, badan hukum, instansi pemerintah, dan unit teknis Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan. Pada Kantor Pertanahan Kota Bogor, pengaduan dapat dilakukan secara langsung melalui loket atau secara daring melalui e-mail, syarat pengaduan harus membawa fotokopi identitas dan Surat Kuasa apabila diwakilkan. Apabila pengaduan dilakukan secara lisan, pihak pengadu diwajibkan untuk mengisi formulir pengaduan, lalu dibuatkan Surat Permohonan Mediasi yang ditanda tangani oleh pemohon dan diregister dalam sistem informasi persuratan untuk selanjutnya didistribusikan kepada Pejabat yang berwenang. Sementara, apabila pengaduan dilakukan melalui daring maka langsung dilampirkan fotokopi identitas, Surat Kuasa jika diwakilkan, dan Surat Permohonan Mediasi.
2. Permohonan, tahapan ini sebenarnya merupakan satu serangkaian dengan tahap pengaduan karena dilakukan secara bersamaan, permohonan diajukan melalui Surat Pemohonan Mediasi yang formatnya bebas dengan syarat memuat identitas pemohon,

identitas kuasanya, objek sengketa, kronologi sengketa, dan melampirkan fotokopi bukti identitas, fotokopi identitas kuasanya fotokopi bukti- bukti pemilika tanah, dan formulir pengaduan.

3. Tahapan selanjutnya, hasil pengaduan dan permohonan mediasi akan dicatat dan diberikan kepada pejabat yang berwenang dalam mengelola proses administratif atau surat menyurat yakni menerima surat permohonan mediasi yang diajukan lalu meng-entry dalam sistem administrasi kantor pertanahan, dan menyalurkan permohonan medias kepada divisi Seksi Pengendalian Pertanahan dan Penanganan Sengketa. Selama proses mediasi Subbagian Tata Usaha membantu pengecapan dan penandatanganan dokumen
4. Tahapan selanjutnya permohonan diberikan kepada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sesuai dengan ketentuan undang-undang sebagai fasilitator dan mediator dalam pengadaan upaya penyelesaian sengketa melalui mediasi. Jika berkas permohonan sudah memenuhi syarat maka akan dilakukan langkah selanjutnya yakni Rapat Gelar Kasus Awal
5. Gelar Kasus Awal, adalah rapat yang dihadiri oleh seluruh pegawai Seksi PPS untuk membahas permohonan mediasi tersebut. Pembahasan pada Gelar Kasus Awal mengenai para pihak yang bersengketa, kronologi dan pokok permasalahan sengketa, menentukan instansi atau lembaga terkait dalam sengketa tersebut, merumuskan rencana penanganan, mengumpulkan data yuridis, data fisik, dan data lapangan, menyusun rencana mengundang para pihak untuk klarifikasi, dan menentukan target dan waktu penyelesaian. Hasil gelar kasus awal dibuatkan notula, ditandatangani oleh notulis sebagai landasan untuk membuat surat-surat yang diperlukan
6. Klarifikasi Para Pihak Secara Terpisah, tahapan selanjutnya adalah membuat Surat Undangan Klarifikasi kepada para pihak yang



bersengketa untuk melakukan klarifikasi secara terpisah, klarifikasi ini dilakukan untuk mengetahui secara keseluruhan kronologi sengketa berdasarkan pandangan para pihaknya yakni pemohon dan termohon serta untuk mengecek bukti-bukti yang dimiliki oleh para pihak. Selain itu, dalam klarifikasi ini juga untuk memastikan kedua belah pihak setuju melakukan mediasi

7. Mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Bogor adalah proses penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa melakukan perundingan dengan musyawarah mufakat untuk berusaha mencapai kesepakatan damai dengan bantuan fasilitator dan mediator. Mediasi dihadiri oleh para pihak yang bersengketa yakni pemohon, termohon, dan instansi yang memiliki kaitan dengan sengketa tersebut. Mediasi sesuai Permen No. 21 Tahun 2020 maksimal dilakukan sebanyak tiga kali, jadi apabila pada pertemuan ketiga tidak ada kesepakatan damai maka mediasi dikatakan gagal
8. Berita Acara Mediasi, hasil dari pelaksanaan mediasi ini harus dimuat dalam berita acara yang mana Kantor Pertanahan Kota Bogor mengeluarkan Surat Pemberitahuan Hasil Mediasi yang memuat hasil mediasi, apabila tercapai kesepakatan perdamaian maka dituangkan dalam akta perdamaian dan wajib didaftarkan oleh para pihak ke Pengadilan Negeri. Namun, apabila mediasi tidak mencapai kesepakatan damai maka para pihak dapat mengambil jalur lain upaya penyelesaian sengketa

Meskipun pada dasarnya pelaksanaan mediasi secara garis besarnya sama, tetapi pada kenyataannya proses pelaksanaan mediasi berkaitan situasi dan suasananya tergantung pokok permasalahan dan para pihaknya yang hadir. Dalam pelaksanaan sengketa kepemilikan hak atas tanah akibat sertifikat ganda umumnya selain dihadiri oleh para pihak, moderator, dan notulis juga dihadiri oleh pemerintah desa yakni RT, RW dan Lurah tempat objek tanah sengketa berada.

Berdasarkan data sepanjang tahun 2023 terdapat tiga mediasi sengketa tanah akibat sertifikat ganda yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Bogor yaitu; (1) SHM No. 787/Bantarjati dan SHM No. 6858/Tegal Gundil, (2) SHM No. 527/Kebon Pedes dan SHM No. 4179/Kebon Pedes, dan (3) SHM No. 595/Pakuan dan SHM No. 528/Tajur. Pelaksanaan mediasi sengketa SHM No. 787/Bantarjati dan SHM No. 6858/Tegal Gundil dilaksanakan sebanyak 3 kali dengan Kepala Seksi Pengendalian Pertanahan dan Penanganan Sengketa sebagai mediator dan pegawai fungsional PPS sebagai notulis. Dihadiri oleh pihak pemohon, termohon, dan pemerintah daerah yakni Lurah Bantarjati. Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara dengan para pihak yang bersengketa proses pelaksanaan mediasi berjalan lancar dengan sedikit berdebatan dengan Lurah Bantarjati karena Letter C dari SHM No. 6858/Tegal Gundil yang berkasnya tidak ada pada Kantor Kelurahan Bantarjati dan Kelurahan Tegal Gundil. Setelah diadakan 3 kali mediasi, kedua belak pihak tetap tidka mencapai kesepakatan damai sehingga mediasi dianggap gagal.

Pelaksanaan mediasi sengketa SHM No. 787/Bantarjati dan SHM No. 6858/Tegal Gundil dilaksanakan sebanyak 3 kali dengan Kepala Seksi Pengendalian Pertanahan dan Penanganan Sengketa sebagai mediator dan pegawai fungsional PPS sebagai notulis. Dihadiri oleh pihak pemohon, termohon, dan pemerintah daerah yakni Lurah Bantarjati. Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara dengan para pihak yang bersengketa proses pelaksanaan mediasi berjalan lancar dengan sedikit berdebatan dengan Lurah Bantarjati karena Letter C dari SHM No. 6858/Tegal Gundil yang berkasnya tidak ada pada Kantor Kelurahan Bantarjati dan Kelurahan Tegal Gundil. Setelah diadakan 3 kali mediasi, kedua belak pihak tetap tidka mencapai kesepakatan damai sehingga mediasi dianggap gagal, tetapi para pihak yang bersengketa setuju untuk melanjutkan upaya penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi di Pengadilan.

Pelaksanaan mediasi sengketa SHM No. 4179/Kebon Pedes dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Kota Bogor sebanyak 3 kali, tetapi pada mediasi kedua pihak pemohon tidak hadir dikarenakan Surat Undangan Mediasi yang tidak diterima oleh pihak pemohon karena kesalahan dalam pengiriman, dimana surat tersebut diterima oleh seseorang yang tidak dikenal. Pelaksanaan mediasi ini juga dihadiri oleh RT dan Lurah Kebon Pedes yang penjelasannya dibutuhkan karena merupakan pihak yang berwenang mengeluarkan Surat Keterangan Tidak Sengketa yang menjadi dasar pengajuan pendaftaran Sertifikat Tanah. Berdasarkan hasil penelitian proses pelaksanaan mediasi berjalan tidak efektif karena pihak termohon yang sulit untuk berkompromi, tidak mau menerima saran ganti rugi, ditambah kesalahan dari pihak pegawai Kantor Pertanahan yang salah mengirimkan surat undangan mediasi ke alamat yang salah sehingga tidak diterima oleh pihak pemohon. Oleh karena itu, pelaksanaan mediasi tidak berjalan lancar sehingga kedua belah pihak tidak mencapai kesepakatan damai dan mediasi dianggap gagal.

Pelaksanaan mediasi sengketa SHM No. 595/Pakuan dan SHM No. 528/Tajur dilaksanakan sebanyak 3 kali dengan Kepala Seksi Pengendalian Pertanahan dan Penanganan Sengketa sebagai mediator dan pegawai fungsional PPS sebagai notulis. Diikuti oleh pihak pemohon, RT, RW, dan Lurah Pakuan. Berdasarkan hasil penelitian melalui wawancara dan observasi proses pelaksanaan mediasi berjalan tidak efektif karena pihak termohon yang tidak kooperatif dan tidak menghadiri mediasi dari awal hingga akhir. Namun, dari pelaksanaan mediasi ini pihak pemohon dapat mengetahui bahwa terjadinya sertifikat ganda disebabkan oleh perbuatan pihak termohon sebagai pemilik sebelumnya yang secara ilegal menggandakan sertifikat tanahnya dengan dalih kehilangan sertifikat tanah, sehingga mengajukan pembuatan sertifikat kembali di Kantor Pertanahan Kota Bogor padahal sertifikat tersebut telah diberikan ke pihak pemohon

melalui jual beli dan pihak pemohon tidak langsung melakukan balik nama pada sertifikat tanah. Sehingga, pihak pemohon memutuskan untuk melanjutkan upaya penyelesaian sengketa ke jalur litigasi di Pengadilan. Kemudian, sebagaimana yang menjadi landasan teori dalam penelitian ini berdasarkan teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto, terdapat 5 (lima) faktor yang menjadi penentu efektif atau tidaknya suatu proses hukum, yakni sebagai berikut:

1. Faktor Hukumnya (Undang-Undang), dalam hal ini berlandaskan hasil penelitian sebagaimana yang telah dijabarkan sebelumnya, pelaksanaan mediasi sengketa kepemilikan hak atas tanah akibat sertifikat ganda pada Kantor Pertanahan Kota Bogor telah dilaksanakan sesuai ketentuan UU yang berlaku yakni Permen No. 21 Tahun 2020. Meskipun secara teknis pelaksanaannya disesuaikan dengan kebijakan kantor itu sendiri karena peraturan yang ada tidak secara detail menjelaskan tahapan-tahapannya.
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang menerapkan hukum dalam hal ini adalah pejabat/pegawai fungsional Kantor Pertanahan Kota Bogor selama pelaksanaan mediasi tersebut berdasarkan hasil penelitian melalui wawancara dengan para pihak pemohon mereka menyatakan keterlibatan mediator perlu ditingkatkan. Selain itu, kinerja dari pegawai yang bertugas memberikan informasi perlu dievaluasi karena mengirimkan surat undangan mediasi ke alamat yang salah, menyebabkan pihak pemohon sengketa SHM No. 4179/Kebon Pedes tidak dapat mengikuti mediasi, hal ini menghambat efektivitas mediasi.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung, dalam hal ini sesuai hasil observasi sarana dan fasilitas mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Bogor sudah baik karena memiliki Ruang Mediasi dan Ruang Reforma Agraria yang luas, bersih dan letaknya terpisah dari bagian yang ramai orang sehingga nyaman.

4. Faktor masyarakat, yakni dalam hal ini adalah masyarakat Kota Bogor atau secara khusus para pihak pemohon dan termohon mediasi dalam sengketa tersebut. Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan mediasi tidak dapat berjalan efektif karena para pihaknya yang tidak dapat saling menghargai dan berkompromi, sehingga kerap terjadi perdebatan. Selain itu, tidak kooperatifnya pihak termohon dengan tidak hadir selama pelaksanaan mediasi juga membuat mediasi berjalan tidak efektif.
5. Faktor kebudayaan, artinya bahwa kesadaran dan tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum dipengaruhi oleh legal culture, kebudayaan juga berarti kebiasaan dalam menyelesaikan suatu masalah yang menciptakan ketentuan hukum contohnya budaya musyawarah pada masyarakat Indonesia. Sehingga dapat dikatakan mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Bogor telah memenuhi faktor tersebut karena merupakan sarana penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan dengan perundingan agar para pihaknya dapat mencapai kesepakatan damai. Namun, pada ketiga sengketa kesepakatan damai tidak terjadi, disisi lain nilai musyawarah tetap terpenuhi karena kesepakatan tidak damai tersebut sepenuhnya atas keputusan dan keinginan kedua belah pihak

Sehingga, pelaksanaan mediasi sengketa tersebut pada Kantor Pertanahan Kota Bogor memang tidak sepenuhnya efektif karena faktor penegak hukum yakni pejabat/pegawai fungsional Kantor Pertanahan Kota Bogor selaku fasilitator dan mediator yang kinerjanya perlu ditingkatkan dan faktor masyarakat yakni para pihaknya yang tidak kooperatif selama pelaksanaan mediasi berlangsung misalnya dengan tidak hadir dalam pelaksanaan mediasi meskipun telah diundang secara patut. Sementara itu, pelaksanaan mediasi pada Kantor Pertanahan kota Bogor tersebut dapat dikatakan telah sejalan dengan teori kemanfaatan hukum menurut Gustav Radbruch, yang menyatakan bahwa tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan (Zweckmassigkeit). Sejalan

dengan pendapat Maria S.W. Soemardjono, yang menyatakan bahwa sengketa pertanahan tidak pernah surut seiring dinamika bidang kehidupan yang semakin kompleks maka permasalahan dan kuantitas sengketa pertanahan juga semakin meningkat. Oleh karena itu, untuk menghindari penumpukan perkara di pengadilan maka diperlukan solusi upaya penyelesaian sengketa yang efektif melalui jalur non-litigasi atau alternatif penyelesaian sengketa (APS) di luar pengadilan salah satu bentuknya adalah melalui pelaksanaan mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Bogor.

Dalam pemahaman bahasa, kemanfaatan berasal dari kata manfaat, yang berarti guna atau faedah, dan laba atau untung artinya terdapat dua faktor pengukur kemanfaatan yakni orientasi manfaat dan minimalisasi kerugian. Apabila dikaitkannya dengan pelaksanaan mediasi sengketa kepemilikan hak atas tanah akibat sertifikat ganda, maka dapat diukur dari sisi manfaatnya bagi seluruh pihak yang bersengketa. Kemanfaatan hukum pada upaya penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah melalui jalur mediasi diukur melalui pelaksanaan mediasi tersebut yang pada akhirnya tetap membawa manfaat dan keuntungan bagi para pihaknya. Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang berdasarkan pada hasil wawancara dimana para pihak pemohon menyatakan bahwa mediasi memberikan manfaat bagi masyarakat karena mudah dilakukan, fleksibel, tidak dipungut biaya, dan tidak terlalu formal jadi para pihak lebih bebas dalam menyampaikan pendapatnya.

Oleh karena itu, pelaksanaan mediasi sengketa kepemilikan hak atas tanah akibat sertifikat ganda pada Kantor Pertanahan Kota Bogor ini dikatakan sesuai teori kemanfaatan hukum menurut Gustav Radbruch karena memenuhi unsur orientasi manfaat yakni bermanfaat sebagai langkah awal upaya penyelesaian sengketa yang memfasilitasi para pihak untuk saling berkomunikasi, membuat para pihak dapat mengetahui fakta-fakta hukum objek tanahnya sendiri yang

sebelumnya belum mereka ketahui, dan membuat para pihak dapat melihat berkas bukti tanahnya yang tersimpan di Kantor Pertanahan seperti warkah dan buku tanah yang memang tidak dibawa oleh pihak pemilik tanah. Selanjutnya, memenuhi pula unsur minimalisasi kerugian karena pelaksanaan mediasi ini fleksibel disesuaikan waktu luang dari para pihaknya dan tidak dipungut biaya.

## **2. Hasil Mediasi Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah Akibat Sertifikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Bogor Tidak Pernah Mencapai Kesepakatan Damai**

Pengambilan keputusan dalam sistem mediasi bukanlah konsep yang asing bagi masyarakat Indonesia, karena masyarakat Indonesia telah mengenal adanya konsep yang hampir serupa yakni konsep sistem musyawarah yang sudah ada bahkan sebelum kemerdekaan Indonesia sekalipun. Saat ini, musyawarah juga dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan-permasalahan hukum misalnya sengketa pertanahan yang konsepsinya terkodifikasi melalui pelaksanaan mediasi pada wilayah Kementerian Agraria, Kantor Wilayah Badan Pertanahan dan Kantor Pertanahan Kota atau kabupaten. Mediasi ini menekankan pada hasil akhir yang disesuaikan dengan keinginan dan kebutuhan para pihaknya sehingga diharapkan dapat menjaga Relasi sosial antara Para Pihaknya karena proses pelaksanaannya dilakukan berdasarkan partisipasi bersama.

Pengambilan keputusan sebagai hasil akhir pelaksanaan mediasi khususnya untuk upaya penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan pada wilayah kerja Kementerian Agraria, Kantor Wilayah Badan Pertanahan, dan Kantor Pertanahan diserahkan sepenuhnya kepada para pihak yang bersengketa, artinya pihak Kementerian Agraria/Badan Pertanahan Nasional tidak memiliki wewenang untuk memaksakan kesepakatan akhir para pihak yang bersengketa

melainkan hanya dapat memberikan fasilitas pengadaan mediasi, menjadi mediator, dan mengarahkan para pihaknya untuk mengambil jalur upaya hukum lainnya apabila mediasi gagal mencapai kesepakatan damai. Hal ini sejalan Pasal 1 Angka 11 Permen No 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Sengketa, yang pada intinya menjelaskan bahwa mediasi adalah proses perundingan yang difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan agar para pihaknya dapat memperoleh kesepakatan.

Selanjutnya, Pasal 38 Ayat (1) Permen No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, menyatakan bahwa mediasi dilaksanakan sejalan dengan prinsip musyawarah mufakat untuk kebaikan semua pihak. Dari kedua peraturan tersebut jelas menyatakan bahwa hasil mediasi merupakan kesepakatan bersama dari para pihak yang tidak dapat dipaksakan perdamaianya. Selanjutnya, asas-asas umum mediasi juga menekankan bahwa hasil akhir pelaksanaan mediasi haruslah sesuai dengan apa yang diinginkan oleh para pihaknya, sesuai dengan Asas Penyelesaian Didasarkan Atas Kesepakatan Para Pihak yang berarti bahwa dalam forum mediasi, mediator hanya berfungsi sebagai fasilitator atau contract drafter yang dapat dipersamakan dengan Notaris pada saat meringkai akta berdasarkan keinginan klien.<sup>11</sup> Berikutnya, selaras dengan asas umum mediasi lainnya yakni Asas Mediasi Bersifat Win-Win Solution kesannya para pihak tidak diposisikan untuk saling berhadapan justru diposisikan untuk saling berdampingan, dengan harapan para pihaknya akan mendapatkan kemanfaatan yang seimbang atau win-win solution agar bisa menghindari kerugian bagi salah satu pihak.<sup>12</sup> Oleh sebab itu, berdasarkan hasil penelitian terdapat beberapa faktor yang menjadi



penyebab hasil akhir mediasi tidak mencapai kesepakatan damai yakni sebagaimana yang dijelaskan berikut ini:

- 1) Faktor keputusan para pihaknya, artinya hasil akhir mediasi yang tidak mencapai kesepakatan damai disebabkan karena para pihaknya tidak menemukan titik temu solusi penyelesaian sengketa yang dapat menguntungkan (win-win solution) keduanya.
- 2) Faktor terhambatnya komunikasi, artinya hasil akhir mediasi tidak mencapai kesepakatan damai karena para pihak yang bersengketa tidak dapat berkomunikasi secara baik selama proses mediasi, baik karena kesulitan untuk saling memahami kebutuhan dan kepentingan masing-masing, karena terburu-buru dalam menjelaskan, atau karena salah satu pihaknya bersikap tidak kooperatif dengan tidak hadir dalam pelaksanaan mediasi meskipun telah diundang secara benar dan patut.
- 3) Faktor para pihaknya sulit berkompromi, artinya hasil akhir mediasi tidak mencapai kesepakatan damai karena para pihaknya saling bersikeras dan tidak mau berkompromi untuk mencapai kesepakatan bersama dengan kemungkinan solusi-solusi yang ada. Misalnya solusi untuk menyelesaikan sengketa dengan cara membayar ganti rugi dalam jumlah yang relatif murah kepada pemohon, tetapi tetap ditolak oleh pihak termohon.
- 4) Faktor kurangnya kinerja Kantor Pertanahan Kota Bogor, artinya hasil akhir mediasi tidak mencapai kesepakatan damai karena kinerja pejabat/pegawai Kantor Pertanahan Kota Bogor tidak maksimal, contohnya lalai dalam hal menyampaikan Surat Undangan Mediasi hingga tidak sampai ke tangan pihaknya dengan benar. Selain itu, nilai kemampuan Mediator dalam menengahi perdebatan dan memfasilitasi

dialog yang produktif untuk mengarahkan kepada solusi yang dapat diterima oleh para pihaknya juga menjadi faktor penting keberhasilan mediasi.

- 5) Faktor keinginan untuk menggunakan jalur lain upaya penyelesaian sengketa, artinya hasil akhir mediasi tidak mencapai kesepakatan damai karena para pihak yang bersengketa mempunyai keinginan untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur lain, contohnya melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri dengan alasan agar mendapat keputusan yang lebih jelas dan tegas.

Oleh karena itu, hasil akhir pelaksanaan ketiga mediasi sengketa kepemilikan hak atas tanah akibat sertifikat ganda pada Kantor Pertanahan Kota Bogor ini tidak mencapai kesepakatan damai atau sama dengan gagal, sehingga dapat dikatakan belum efektif menyelesaikan sengketa tanah tersebut. Namun, sebenarnya hasil akhir mediasi tersebut secara utuh telah menampung pemikiran dan pendapat para pihaknya, sehingga dapat dikatakan sejalan dengan teori kemanfaatan hukum karena hasil akhirnya mendasarkan diri pada pemenuhan kebutuhan para pihak dengan mengupayakan secara maksimal agar memberikan manfaat, keuntungan, kebahagiaan, serta mencegah timbulnya ketidakbahagiaan dalam hal ini mencegah penderitaan salah satu pihak setelah pelaksanaan mediasi sengketa tanah, selaras dengan konsep utilitarianisme klasik.

Sementara itu, menurut teori kemanfaatan hukum Gustav Radbruch, kemanfaatan hukum berfokus pada aspek manfaat atau kegunaan hukum dalam masyarakat yang diciptakan dan diterapkan untuk memaksimalkan manfaat dan meminimalkan kerugian. Dalam konteks hasil mediasi penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bogor, sesuai data hasil penelitian diketahui bahwa diakhir mediasi para pihak tersebut mendapat bekal pengetahuan mengenai bukti- bukti dan asul-usul objek tanahnya karena adanya penjelasan dari pihak Kantor Pertanahan. Hal inilah yang kemudian menyebabkan diakhir mediasi para

pihaknya sepakat untuk melanjutkan upaya penyelesaian sengketa ke jalur Pengadilan, sehingga dapat dikatakan bahwa hasil mediasi bermanfaat sebagai langkah awal upaya penyelesaian sengketa.

### **3. Kendala Pelaksanaan Mediasi Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Sertifikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Bogor Beserta Solusinya**

Terdapat beberapa kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa tanah khususnya pada tipologi kasus Pemilikan dan Penguasaan Tanah (Kepemilikan Hak Atas Tanah) pada Kantor Pertanahan Kota Bogor. Kendala yang kerap kali disebut juga sebagai halangan, didefinisikan sebagai suatu hal yang membuat upaya untuk menyelesaikan sengketa yang dilakukan oleh seseorang menjadi gagal atau tidak berjalan dengan baik sesuai rencana serta menimbulkan hasil yang tidak diharapkan. Adapun hasil penelitian menunjukkan beberapa hal yang menjadi kendala utama dalam proses pelaksanaan mediasi sengketa kepemilikan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bogor tersebut yang dapat dibagi menjadi dua, yaitu kendala dari Pihak Pejabat atau Pegawai Kantor Pertanahan Kota Bogor dan kendala dari Para Pihak Yang Bersengketa.

#### **A. Kendala Dari Pihak Kantor Pertanahan Kota Bogor**

Pihak Kantor Pertanahan Kota Bogor selaku fasilitator dan mediator dapat dianggap berlaku sebagai aparat penyelenggara hukum. Oleh sebab itu, sesuai teori efektivitas hukum pendapat dari Soerjono Soekanto, disebutkan 5 (lima) kendala dalam proses atau upaya hukum yang mempengaruhi efektivitas hukum ditinjau dari berbagai aspek yakni sebagai berikut:

1. Sejauh mana petugas terikat oleh peraturan UU
2. Batasan petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan

3. Teladan macam seperti apa petugas dimata masyarakat
4. Sampai sejauh mana derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada petugas-petugas sehingga memberikan batas-batas tegas pada wewenangnya.

Kendala pelaksanaan mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa yang menurut pihak Kantor Pertanahan Kota Bogor tepatnya Seksi Pengendalian Pertanahan dan Penanganan Sengketa (PPS) selaku subbagian yang berwenang memfasilitasi pengadaan mediasi dan mediator. Berdasarkan hasil wawancara secara garis besar kendala-kendala tersebut dipengaruhi oleh masalah internal berkaitan dengan kurang baiknya kinerja beberapa pejabat/pegawai ditambah dengan kurangnya jumlah pegawai yang ada sehingga kerap kali terjadi penumpukan pekerjaan disebabkan oleh faktor internal yakni kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) baik dari segi kuantitas maupun kualitasnya padahal Subbagian Seksi PPS ini memiliki banyak tugas dan fungsi lainnya, hal inilah yang kemudian menjadi kendala utama pelaksanaan mediasi kerap kali akibat keterbatasan pegawai fungsional terjadinya kesalahan dan kelalaian yang menghambat proses pelaksanaan mediasi.

Selain itu, kurangnya kesadaran masyarakat tentang ketentuan-ketentuan hukum tentang pertanahan menyebabkan beberapa pihak yang bersengketa kebingungan dalam menjelaskan asal usul tanah mereka dan merasa pendapatnya benar walaupun sebenarnya bertentangan dengan ketentuan undang-undang. Kurangnya pemahaman masyarakat akibat informasi dan sarana tentang administrasi pertanahan tidak memadai, ini juga menjadi celah yang menyebabkan sengketa tanah khususnya karena tumpang tindih sertifikat.

## **B. Kendala Dari Para Pihak Yang Bersengketa**

Sementara itu, masih menurut Soerjono Soekanto bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi efektifitas hukum adalah tergantung

pada faktor masyarakatnya, yang dalam hal ini masyarakat tersebut ditujukan kepada para pihak pemohon dan termohon mediasi, disebutkan terdapat 3 (tiga) elemen pengukur ada atau tidaknya kendala dalam proses atau upaya hukum yang mempengaruhi efektivitasnya ditinjau dari faktor masyarakat yakni sebagai berikut:

1. Masyarakat tidak mematuhi aturan walaupun peraturanya baik
2. Masyarakat tidak mematuhi peraturan walaupun peraturan sangat baik dan aparat sudah sangat berwibawa
3. Faktor masyarakat tidak mematuhi walaupun peraturan baik petugas atau aparat berwibawa serta fasilitasnya yang memadai

Faktor pertama dimana masyarakat tidak mematuhi aturan walaupun peraturan tersebut baik untuk mereka, menjadi kendala dalam pelaksanaan mediasi ini terlihat dari para pihak yang tidak bersikap kooperatif untuk mematuhi aturan mediasi. Berdasarkan hasil wawancara dengan para pihak dan berdasarkan isi berkas dokumentasi surat-surat pelaksanaan mediasi, maka secara garis besar kendala dalam pelaksanaan mediasi dari sisi para pihak yang bersengketa adalah sebagai berikut:

1. Kendala akibat rendahnya tingkat partisipasi pihak termohon, partisipasi termohon dapat dikatakan kurang aktif untuk bekerja sama mencapai kesepakatan. Bahkan upaya untuk mempertemukan para pihak yang bersengketa pada Kantor Pertanahan Kota Bogor sering mengalami kendala akibat ketidakhadiran para pihaknya khususnya termohon yang tidak memenuhi undangan mediasi padahal sudah diundang secara patut. Kendala yang disebabkan oleh ketidakhadiran salah satu pihak yang bersengketa sangat menghambat proses mediasi.
2. Kendala akibat kurangnya itikad baik para pihak yang terkesan tidak mau bekerja sama untuk menemukan solusi yang menguntungkan bagi kedua belah pihak sehingga hasil akhir mediasi

dapat mencapai kesepakatan damai. Hal ini dapat terlihat dari sikap dan sifat tidak kooperatif pihak yang bersengketa selama proses mediasi berlangsung dengan tidak saling menghargai pendapat masing-masing, tidak mau mendengarkan saran, ngotot atau bersikeras atas pendapatnya sendiri, terlalu emosional dalam mempertahankan kepentingan masing-masing, contohnya dimana pihak termohon menolak ajakan damai dengan syarat pembayaran ganti rugi atas tanah yang mereka klaim dengan jumlah relatif murah dibandingkan kalkulasi harga tanah di daerah tersebut.

### **C. Solusi Untuk Mengatasi Kendala Mediasi**

Dengan demikian, dibutuhkan solusi untuk mengatasi kendala-kendala pelaksanaan mediasi sebagaimana yang telah jelaskan sebelumnya guna meningkatkan efektivitas pelaksanaan mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa tanah itu sendiri. Sejalan dengan apa yang telah dijelaskan sebelumnya kendala utama yang menghambat pelaksanaan mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Bogor terbagi menjadi dua yakni dari Pihak Pejabat/Pegawai Fungsional Kantor Pertanahan Kota Bogor khususnya pada Seksi PPS dan dari Pihak Para Yang Bersengketa itu sendiri. Pertama, solusi untuk mengatasi kendala mediasi dari faktor internal pihak Kantor Pertanahan Kota Bogor sesuai hambatannya yakni pada Sumber Daya Manusia (SDM) baik secara kuantitas maupun kualitas maupun kuantitas, maka dapat dilakukan solusi sebagaimana berikut ini:

1. Meningkatkan kuantitas jumlah tenaga kerja khususnya untuk subbagian Seksi Pengendalian Pertanahan dan Penanganan Sengketa agar tidak terbatas lagi jumlah petugas fungsionalnya, jadi apabila sewaktu-waktu pihak PPS mendapatkan banyak permohonan fasilitator pengadaan mediasi dan menjadi mediator dalam jumlah sengketa yang banyak, maka tidak

terjadi kelelahan jadi tingkat kendala dan hambatannya dapat ditekan.

2. Meningkatkan kualitas tenaga kerja, tentunya selain peningkatan dalam hal kuantitas tenaga kerja atau pegawai fungsionalnya, hal ini juga harus dibersamai dengan upaya meningkatkan kualitas dari para pegawainya yang bisa diusahakan misalnya melakukan perekrutan pegawai baru secara berkualitas dengan latar pendidikan yang sejalan contohnya Hukum atau Ilmu Hukum. Kemudian, agar dapat menunjang kualitas pejabat/pegawai fungsional lainnya bisa dengan memfasilitasi pelatihan untuk diklat mediasi agar mendapatkan sertifikasi sebagai mediator.

Kedua, solusi untuk mengatasi kendala mediasi dari faktor eksternal Kantor Pertanahan Kota Bogor yakni kendala dari para pihak yang dipengaruhi oleh tingkat kesadaran para pihak yang bersengketa sebagaimana berikut ini:

1. Melakukan sosialisasi tentang pertanahan, pendaftaran tanah, jual beli tanah, dan upaya penyelesaian sengketa tanah khususnya melalui mediasi agar masyarakat tidak asing dengan perihal pertanahan tersebut, selain bisa mengatasi kendala mediasi juga bisa mencegah sengketa tanah terjadi.
2. Mediator atau ketua tim mengusahakan untuk berperan aktif mengatasi itikad tidak baik dari para pihak dalam hal mengingatkan, menengahi, mengedukasi, memberi arahan, memberi saran, dan membantu para pihak untuk menganalisis alternatif-alternatif untuk memecahkan permasalahan serta bersikap adil dan tegas selama proses mediasi, sehingga diharapkan dapat mengatasi kendala yang diakibatkan oleh tidak adanya itikad baik dari pihak yang bersengketa.
3. Mengadakan sosialisasi tentang mediasi agar masyarakat lebih mengerti tentang konsepsi upaya penyelesaian sengketa

melalui jalur mediasi, dengan pengetahuan tersebut diharapkan suatu saat apabila masyarakat menjadi pihak yang terlibat dalam pelaksanaan mediasi, maka dapat bersikap sepiantasnya dengan penuh tanggungjawab.

Pengadaan sosialisasi dapat sangat mengatasi kendala-kendala pelaksanaan mediasi, hal ini sejalan dengan teori efektivitas hukum yang oleh Romli Atmasasmita yang secara garis besar menyatakan bahwa faktor-faktor yang menghambat efektivitas penegakan hukum tidak hanya terletak pada sikap mental aparaturnya yang berwenang akan tetapi juga terletak pada faktor sosialisasi hukum yang sering diabaikan, sehingga dengan adanya rutin mengikuti sosialisasi pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa tanah khususnya melalui mediasi, dapat mendukung keefektifan pelaksanaan mediasi. Solusi untuk mengatasi kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan mediasi juga dapat dianalisis dengan berlandaskan pada Teori Efektivitas Hukum dan Teori Kemanfaatan Hukum. Berdasarkan pendapat Soerjono Soekanto unsur kepatuhan sangat penting menunjang efektivitas pelaksanaan upaya hukum, oleh sebab itu dalam konteks alternatif hukum melalui pelaksanaan mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa tanah, untuk meningkatkan efektivitas melalui kepatuhan maka Seksi PPS Kantor Pertanahan Kota Bogor sebagai fasilitator dan mediator harus memastikan seluruh pihak memiliki kesempatan untuk berpartisipasi secara aktif menyampaikan kepentingan dan kebutuhannya dengan baik selama proses mediasi berlangsung. Dengan diterapkannya solusi-solusi untuk mengatasi kendala pelaksanaan mediasi diharapkan kedepannya pelaksanaan mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Bogor khususnya untuk tipologi Pemilikan dan Penguasaan Tanah atau Kepemilikan Hak Atas Tanah dapat berjalan dengan lebih efektif sehingga dapat mencapai kesepakatan damai.



## Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat diambil kesimpulan bahwa pelaksanaan mediasi sengketa kepemilikan hak atas tanah akibat sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Bogor dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Menteri No. 21 Tahun 2020 dengan tahapan dimulai dari Pengaduan, Permohonan, Gelar Kasus Awal, Klarifikasi Para Pihak, dan Proses Mediasi. Berdasarkan teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto, proses mediasi tidak efektif karena faktor penegak hukum dan faktor kesadaran masyarakat. Namun, sesuai teori kemanfaatan hukum menurut Gustav Radbruch, mediasi telah memenuhi unsur orientasi manfaat dan minimalisasi kerugian. Hasil mediasi sengketa tidak pernah mencapai kesepakatan damai karena faktor keputusan para pihak, terhambat komunikasi, kesulitan berkompromi, kurangnya kinerja pegawai Kantor Pertanahan, dan adanya keinginan menggunakan jalur lain. Kendala yang menghambat proses pelaksanaan mediasi sengketa tanah, terbagi menjadi dua yakni dari pihak Pejabat/Pegawai Kantor Pertanahan Kota Bogor karena kurangnya kuantitas dan kualitas SDM, serta kendala dari para pihak yang bersengketa karena rendahnya tingkat partisipasi pihak termohon, kurangnya itikad baik dari para pihak, dan terlalu terburu-buru ingin menyelesaikan proses mediasi. Solusi untuk mengatasinya dengan membuka perekrutan pegawai baru dan memfasilitasi kegiatan PLKH agar pegawai mendapatkan sertifikasi mediator. Selain itu, sejalan teori efektivitas hukum dari Romli Atmasasmita dapat mengikuti sosialisasi tentang pendaftaran tanah dan mediasi agar dapat mencegah sengketa tanah dan memahami pelaksanaan mediasi.

## Referensi

Arizki, Lalu Muhammad Wira; Rahman, Arief; Fathoni, M. Yazid, 'Penerapan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui

- Mediasi ( Study Di BPN Lombok Tengah )', *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, 3.2 (2023), 491  
<<https://doi.org/https://doi.org/10.29303/prlw.v3i2.2612>>
- Balzer, Benjamin, and Johannes Schneider, 'Managing a Conflict: Optimal Alternative Dispute Resolution', *RAND Journal of Economics*, 52.2 (2021), 415–45 <<https://doi.org/10.1111/1756-2171.12374>>
- Harsono, Boedi, *HUKUM AGRARIA INDONESIA: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ke (Jakarta: Universitas Trisakti, 2016)
- Khoirruni, Afia, Asri Agustiwi, and Ashinta Sekar Bidari, 'Problematika Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual Di Indonesia', *Jurnal Ilmiah Hospitality*, 11.1 (2022), 348  
<<https://stp-mataram.e-journal.id/JIH/article/view/1619/1290>>
- Niravita, Aprila: Rofi Wahanisa, 'Tipologi Sengketa Tanah Dan Pilihan Penyelesaiannya (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)', *ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata* 1, 2.2 (2015), 75–85
- Nugroho, S. A., *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, 1st edn (Jakarta: Prenadamedia group, 2019)
- Oktobrian, Dwiki, Rani Hendriana, Dwi Hapsari Retnaningrum, and Muhammad Lukman Nurhuda, 'Pengawasan Pelaksanaan Kesepakatan Mediasi Penal Dalam Penerapan Restorative Justice Pada Tahapan Penyidikan', *Litigasi*, 24.24 (2023), 14–39  
<<https://doi.org/10.23969/litigasi.v24i1.6208>>
- Putri Ahlanissa, Mellyana, 'Efektifitas Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang' (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022)  
<<http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/25935>>
- Romli, Muhammad, 'Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUHPperdata', *Tahkim*, 17.2 (2021), 184

- Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Cetakan 16 (Depok: Rajawali Pers, 2019)
- Syahrial, Hilman, *MEDIASI KOMUNITAS SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA* (Klaten: Lakeisha, 2020)
- Tsekhudin, Ahmad, and Umar Ma'ruf, 'The Implementation of The Land Right Transfer Registration According to Letter Citation in Jatibogor Village, Suradadi - Tegal', *Jurnal Akta*, 5.3 (2018), 8  
<<https://doi.org/10.30659/akta.v5i3.3245>>
- Usman, Usman, and Andi Najemi, 'Mediasi Penal Di Indonesia', *Undang: Jurnal Hukum*, 1.1 (2018), 65–83  
<<https://doi.org/10.22437/ujh.1.1.65-83>>
- Zamil, Yusuf Saepul: Pujiwati, Yani., *Sertipikat Sebagai Bukti Mutlak Kepemilikan Atas Tanah*, 1st edn (Bandung: Logoz Publishin, 2022)

\*\*\*

## DECLARATION OF CONFLICTING INTERESTS

The authors state that there is no conflict of interest in the publication of this article.

## FUNDING INFORMATION

None

## ACKNOWLEDGMENT

None

## HISTORY OF ARTICLE

Submitted : March 12, 2024  
 Revised : April 28, 2024  
 Accepted : July 14, 2024  
 Published : August 10, 2024