

## **Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Non Litigasi di Wilayah Hukum Kabupaten Gowa**

### ***Non Litigation of Land Dispute Settlement in the Jurisdiction of District Gowa***

Abd. Haris Hamid\*, Jedi G, Alyoha, Sri Canthika Ramadhani Saputri

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa

\*Email Korespondensi: [hamidabdharis@gmail.com](mailto:hamidabdharis@gmail.com)

#### **ABSTRACT**

*One of the problems in Somba Opu District, Gowa Regency, is what factors influence the dispute resolution process and why you have to carry out non-litigation dispute resolution. The solution given is to socialize by holding legal seminars which are included in the KKN work program. The purpose of holding this socialization is so that people are able to know the factors that influence the dispute resolution process and are able to understand non-litigation dispute resolution. Therefore, from the results of the research and discussion it can be concluded that the advantage of this non-litigation process is its secrecy because the trial process and the results of its decisions are not published. In addition, the slow process of resolving disputes due to procedural and administrative matters can also be avoided and this legal seminar activity has made us fully understand what non-litigation dispute resolution efforts can be pursued. And the importance of resolving the dispute non-litigasu. Because there are many positive sides, one of which is that both parties can benefit in time, benefit in cost and can end peacefully.*

*Keyword: Land Disputes, Non Litigation*

## PENDAHULUAN

Tanah bagi kehidupan manusia menempati posisi yang penting, ini dikarenakan hampir seluruh aspek kehidupan, khususnya bagi masyarakat Indonesia, tidak dapat dipisahkan dari keberadaan tanah yang meliputi seluruh kehidupan dan penghidupan selain ditinjau dari segi ekonomi. Bangsa Indonesia menggunakan istilah "tanah air" dan "pertumpahan darah" untuk menggambarkan wilayah negara, yang mencakup wilayah yang mendominasi adalah tanah, kedaulatan dan air. Tanah memiliki banyak nilai. Arti penting tanah bagi rakyat dan bagi negara sebagai perkumpulan masyarakat yang paling utama, sudah sewajarnya diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi: "Bumi, air, dan kekayaan alam". Kekayaan yang dikandungnya dikuasai oleh suatu bangsa dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan kemakmuran rakyat" (Frans, 2011).

Dalam kehidupan sosial masyarakat, sengketa tanah merupakan topik yang sangat sensitif. Jadi tujuannya umumnya akan menghasilkan pertengkaran vertikal dan datar yang sangat membingungkan (Tafona'o, 2016). Praktis di setiap ruang ada perdebatan tanah, pertemuan yang dimaksud dan menangani masalah ini diselesaikan dengan cara yang berbeda. Pengadilan (litigasi) dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi) telah menjadi metode penyelesaian sengketa saat ini.

Peraturan Kepala Badan Pertahanan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan sama-sama mengatur penyelesaian masalah pertanahan. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 34 tahun 2007 menyebutkan bahwa dalam penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan terdapat 10 petunjuk teknis, salah satunya adalah Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang mekanisme Pelaksanaan Mediasi serta dijelaskan lagi dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 3 Tahun 2011 terkait penanganan masalah pertanahan non litigasi. Berbagai upaya penyelesaian telah ditawarkan baik melalui musyawarah atau mediasi adat, maupun mediasi tanah yang dibentuk di dalam lembaga tersebut.

Kecamatan Somba Opu adalah satu dari beberapa kecamatan dengan total keseluruhan 18 kecamatan di Kabupaten Gowa. Kecamatan Somba Opu ada 14 kelurahan dimana total penduduk ditahun 2022 sebanyak 152.666 jiwa (yang berjenis kelamin laki-laki sebanyak 75.678 jiwa dan perempuan sebanyak 76.988 jiwa). Adapun jumlah data sengketa tanah di Kabupaten Gowa dapat dilihat pada Tabel berikut.

**Tabel 1. Jumlah Sengketa Tanah di Kabupaten Gowa.**

Tahun	Sengketa Tanah	Pengaduan	Mediasi
2020	7	25	3
2021	14	26	4

Sumber Data : Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Gowa 2022.

Oleh sebab itu, permasalahan yang di angkat ialah faktor apa saja yang mempengaruhi proses penyelesaian sengketa serta mengapa harus melakukan penyelesaian sengketa secara non litigasi. Berdasarkan pokok permasalahan tersebut, maka ditetapkan tujuan program kerja KKN ini adalah upaya penyelesaian sengketa tanah secara non litigasi di wilayah hukum Kec. Somba Opu kab. Gowa. Program kerja KKN ini bertujuan untuk upaya penyelesaian sengketa tanah secara non litigasi di wilayah hukum daerah Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa.

## **SOLUSI DAN TARGET**

Dengan demikian penulis melaksanakan kegiatan seminar hukum terkait dengan penyelesaian sengketa tanah dengan non litigasi sebagai solusi terhadap masyarakat dalam menyelesaikan permasalahan sengketa yang dihadapinya. Dan untuk mendapatkan perhatian yang cukup dari pihak eksekutif dan legislatif yang dibuktikan dengan dibuatnya Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang ADR dan Arbitrase serta peraturan Menteri agraria / kepala BPN Nomor 21 tahun 2020 tentang penyelesaian sengketa pertanahan yang dimana sebegitu pentingnya Alternative Penyelesaian Sengketa (ADR) di Indonesia.

## **METODE PELAKSANAAN**

Pada penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan Sosiologis-Yuridis. Sedangkan Pendekatan Sosiologis-Yuridis menuntut penelitian empiris yang langsung pada obyeknya guna memperoleh pengetahuan hukum. Penelitian sosiologi hukum mengkaji efektivitas suatu peraturan menteri dan penelitian yang berusaha menemukan hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel, sebagai alat pengumpulan data yang terdiri dari studi dokumen atau bahan pustaka dan wawancara (kuesioner). Penelitian yuridis sosiologi menggunakan data sekunder sebagai data awal, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer di lapangan atau di masyarakat. Pendekatan Sosiologi Yuridis menitikberatkan pada realitas dengan mengkaji bagaimana penerapan hukum (Das Sein), dalam hal ini UU No. 30 Tahun 1999. Jenis penelitian hukum ini dipilih oleh penulis karena melihat adanya keterkaitan antara aturan hukum (Das Sollen) dengan kenyataan atau realita di Kabupaten Gowa Sulawesi Selatan (Das Sein).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam kehidupan sosial masyarakat, sengketa tanah merupakan sebuah topik yang sangat sensitif. Jadi tujuan umumnya akan menghasilkan konflik secara vertikal dan horizontal yang sangat membingungkan. Sering kali, situasi di mana satu pihak merasa ditipu oleh pihak lain memicu perselisihan. Perasaan ketidakpuasan subjektif dan tertutup. Hal ini bisa dialami secara perorangan maupun secara perkelompok. Ketika ada konflik kepentingan, ketidakpuasan akan muncul. Pihak yang merasa rugi akan menularkan kekecewaannya kepada pihak berikutnya. Jika pihak selanjutnya dapat memberi tanggapan dan memenuhi kepuasaan dipihak utama, maka konflik dinyatakan telah selesai. Sebaliknya, jika tanggapan keduanya menunjukkan perbedaan atau memiliki kualitas yang berbeda, maka yang terjadi adalah perdebatan sengketa (Widnyana, 2017). Adapun tiga faktor dalam mempengaruhi proses penyelesaian sengketa yaitu (i) tercapainya kepentingan, (ii) terpenuhinya hak-hak, (iii) kekuasaannya yang dipegang dipertontonkan, digunakan dan dipertahankan.

Dalam menyelesaikan perdebatan sengketa, maka pihak-pihak bersengketa sebaiknya agar bersikeras mempertahankan faktor yang telah disebutkan di atas. Selain itu, dapat dilihat bahwa ada 2 model/proses dalam penyelesaian sengketa baik itu formal dan informal sebagai acuan dalam menyelesaikan sengketa yang akan terjadi yaitu:

1. Proses litigasi yaitu proses administrasi dan peradilan. Artinya proses penyelesaian sengketa ditempuh melalui jalur pengadilan (Litigasi).
2. Proses nonlitigasi yaitu proses di luar pengadilan umum atau biasa juga disebut Alternative Disputes Resolution (ADR) dalam menyelesaikan sengketa (Emirzon, 2000).

Pertanyaan “mengapa harus nonlitigasi ?” ini muncul sebagai akibat atas hilangnya kepercayaan sebagian masyarakat terhadap Lembaga peradilan, oleh karena sistem peradilan yang terlalu formal dan teknis menyebabkan meluasnya perselisihan, memperpanjang proses meskipun masyarakat menginginkan penyelesaian yang sederhana dan tidak mahal. Problem di atas, mendorong masyarakat untuk mencari mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat memenuhi harapannya melalui proses penyelesaian sengketa yang tidak rumit melalui non-litigasi. Adapun bentuk penyelesaian sengketa dengan cara non-litigasi sebagai berikut:

1. Negosiasi adalah komunikasi dua arah tanpa melibatkan pihak ketiga, yang dimaksudkan untuk mencapai kesepakatan ketika kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama atau berbeda.
2. Mediasi adalah suatu cara menegosiasi pemecahan masalah dimana pihak ketiga yang netral bekerja sama dengan pihak-pihak yang berselisih untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan.
3. Konsiliasi adalah suatu jenis perundingan dimana pihak ketiga membantu pihak-pihak yang berselisih menyelesaikan perselisihan mereka dengan mengusulkan suatu penyelesaian.
4. Arbitrasi adalah penyerahan secara sukarela kepada pihak ketiga yang netral (Jimmy, 2011).

**Table 2.** Perbandingan penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Bentuk Proses	Mediasi	Arbitrase	Litigasi
Yang mengatur proses	Para Pihak	Arbitor	Hakim
Produser	Informal	Agak formal	Formalistik Teknid
Jangka Waktu	Segera (3-6 minggu)	Agak cepat (3-6 bulan)	Lama, lambat (5-12 tahun)
Biaya	Sangat Murah	Terkadang sangat mahal	Sangat mahal
Aturan		Agak formal/tdk teknis	
Pembuktian	Tidak Perlu	Konfidensial dan Pribadi	Sangat formal/teknis
Publikasi	Konfidensial dan Pribadi	Konfidensial dan Pribadi	Terbuka utk umum
Hub. Para Pihak	Kooperatif	Kooperatif	Bermusuhan
Fokus	Menuju ke depan	Masalah masa lalu	
Penyelesaian		Sama keras pada prinsip hukum	Masalah masa lalu
Cara Negoisasi	Kompromis	Menghadapi jalan buntu	Sama keras pada prinsip hukum
Komunikasi	Memperbaiki yang sudah lalu	Kalah - Menang	Sama – sama menghadapi jalan buntu
Hasil yang dicapai	Sama – sama	Kalah – Menang	Kalah – Menang
Pemenuhan	Menentang		
	Dengan suka rela dan senang hati	Selalu ditolak mengajukan opsi Emosional	Ditolak dan mencari dalil
Suasana emosi	Tidak emosional		Emosi berjolak

Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa begitu pentingnya di Indonesia, sehingga mendapat perhatian dari berbagai pihak eksekutif dan legislatif yang dibuktikan berdasarkan UU Nomor 30 tahun 1999 tentang ADR, Arbitrasi dan peraturan Menteri agraria / kepala BPN mengenai penyelesaian sengketa tanah yang tertuang pada Nomor 21 tahun 2020 (Masse & Rusli, 2017).

Pada tahun sebelumnya kegiatan seminar hukum di Kec. Somba Opu Kab. Gowa mengenai penyelesaian sengketa tanah melalui non litigasi yang telah berjalan namun belum banyak yang mengetahui penyelesaian sengketa tanah dengan non litigasi. Oleh sebab itu kami sebagai mahasiswa KKN berinisiatif membuat kegiatan seminar hukum ini agar masyarakat lebih memahami kembali apa saja manfaat dan keuntungan jika dimana pada penyelesaian sengketa tanah dengan non litigasi digunakan. Dengan ini biaya yang akan di keluarkan saat menjalani penyelesaian di pengadilan berkurang.

Kekeliruan yang sering terjadi yang dilakukan oleh pihak bersengketa lewat jalur mediasi adalah menunda perdamaian sehingga, persengketaan yang dialami oleh kedua belah pihak bertambah rumit karena kedua belah pihak tidak menghentikan perselisihan dalam artian tidak ada itikad meluruskan ke keadaan. Tingkat kesulitan yang dihadapi ketika semakin lama perkara tersebut diselesaikan, dan mediator dalam mencari titik terbaiknya juga semakin berat. Ini diindikasikan adanya ego dari kedua pihak yang tidak kunjung redam seiring berjalannya waktu. Begitupun jika perkara sebesar biji jagung tetapi terlebih dahulu melakukan mediasi, maka tidak jarang bagi mediator dalam memberi bantuan mencari titik temu.

Selain itu, kondisi yang dapat memicu terjadinya kegagalan dalam memediasi adalah pihak bersengketa yang seringkali menyerah lebih dulu sebelum proses mediasi dilakukan, sehingga proses bernegoisiasi tidak maksimal karena pikiran yang mereka miliki hanya bagaimana cara untuk menyudahi seluruh proses mediasi tersebut dan dapat perkara ini dibawa ke jalur lain, seperti contoh pengadilan. Setiap mediator sudah pasti berusaha agar masalah yang dipegang agar diselesaikan dengan tuntas. Metode seperti 'mendinginkan suasana', 'perbaiki arus komunikasi', 'bantu menciptakan dan mengembangkan opsi', 'antisipasi kebuntuan', 'ciptakan keraguan', serta 'menurunkan ekspektasi yang terlalu tinggi' pasti dicoba diterapkan dalam memenuhi strategi.

## KESIMPULAN

Dari hasil pengabdian ini, dapat disimpulkan bahwa kelebihan proses nonlitigasi ini yaitu :

1. Waktu cepat atau relative lebih singkat dan tidak menyita banyak waktu.
2. Melalui mediasi, non-litigasi dapat diselesaikan dalam beberapa pertemuan, dan kesepakatan terkadang dapat dicapai dalam satu pertemuan.
3. Biaya yang dikeluarkan tidak terlalu tinggi dalam artian murah dan dapat dijangkau.
4. Waktu terbaik untuk mediasi juga lebih fleksibel karena kadang-kadang terjadi diluar waktu bekerja seperti pada hari sabtu dan minggu dan berlangsung sangat sederhana.

## DAFTAR PUSTAKA

- Frans H. W. (2011). Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia & Internasional. Sinar Grafika: Jakarta.
- Widnyana I. M. (2017). Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR). IBLC: Jakarta
- Jimmy J. S. (2011). Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan. Transmedia Pustaka: Jakarta.
- Joni Emirzon.(2000). Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan. Gramedia Pustaka Utama: Jakarta.
- Masse, R. A., & Rusli, M. (2017). Arbitrase Syariah Formalisasi Hukum Islam dalam Ranah Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Secara Non Litigasi.

Tafona'o, T. (2016). Pendidikan Agama Kristen Dalam Masyarakat Majemuk. Yogyakarta: illumNation Publishing.