

Praktik Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Batas di Kantor Pertanahan Kota Kediri

Firda Adita Nurul Ihsani^{1*}, Grahadi Purna Putra²

¹Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,
Universitas Terbuka, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Khairun, Ternate, Indonesia

E-mail: aditafirda1@gmail.com¹, grahadipurna@gmail.com²

*Korespondensi penulis: aditafirda1@gmail.com

Abstract. *In the current era, land is a basic need that is extremely important and meaningful in human life, particularly as a place to live, work, farm, or conduct various economic activities. With the rapidly growing population, the demand for residential land is also increasing. The population growth that is not matched by land availability creates significant pressure in the property market, leading to the development of new housing and settlements, both in urban and suburban areas. However, due to the increasingly limited availability of habitable land, this often triggers intense competition among individuals or parties with vested interests in obtaining land rights. The desire to own land has become very strong, as nowadays, land is not only used as a residence but also as a valuable resource. This often causes land disputes where the parties involved feel disadvantaged, either due to overlapping ownership, unclear land status claims, or differences in land use allocation. Due to the increasingly complex issues, the Land Office of Kediri City provides an alternative solution for boundary dispute resolution, namely mediation. This practice is an effort to resolve land conflicts peacefully and efficiently. Land disputes are becoming more complex and prolonged, often involving the government, businesses, and local residents. Moreover, land-related issues are frequently associated with unclear administration, weak law enforcement, or differing interpretations of existing regulations. As a result, not only does it impact the individuals involved, but it can also affect social and economic stability in a region. To address these issues, a more structured and transparent approach to land distribution and management is required. The government and society must work together to ensure fair and clear land distribution and provide wise solutions to disputes based on the principles of social justice. Mediation offers a more flexible approach compared to litigation by prioritizing dialogue among disputing parties. In this context, mediation helps alleviate tensions and create mutually beneficial solutions, enabling faster and more cost-effective processes. This study analyzes the effectiveness of mediation practices in reducing the number of disputes brought to court and assesses public perceptions of this resolution method. The results show that mediation can increase the satisfaction of the parties involved and promote stability in land ownership.*

Keywords: Settlement, Conflict, Land, Mediation.

Abstrak. Pada era sekarang, tanah adalah kebutuhan dasar yang sangat penting dan berarti di kehidupan manusia, terutama sebagai tempat tinggal, lapang pekerjaan, bertani, atau berbagai kegiatan perekonomian lainnya. Dengan adanya pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin pesat, kebutuhan tanah untuk tempat tinggal juga semakin meningkat. Sehingga peningkatan populasi yang tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan menyebabkan tekanan besar di dalam pasar properti, sehingga banyak pembangunan perumahan dan pemukiman baru yang muncul, baik di kota maupun daerah pinggiran. Namun, dikarenakan semakin terbatasnya ketersediaan tanah yang layak untuk dihuni, sering kali memicu persaingan yang ketat di antara individu atau pihak-pihak yang memiliki kepentingan dalam memperoleh hak atas tanah. Keinginan untuk memiliki tanah menjadi sangat kuat, karena untuk saat ini, tanah tidak hanya dijadikan sebagai rumah akan tetapi juga sebagai sumber daya yang berharga. Hal ini sering menyebabkan sengketa tanah antara pihak-pihak yang bersengketa merasa dirugikan, baik karena kepemilikan yang tumpang tindih, klaim atas tanah yang belum jelas statusnya, atau perbedaan dalam hal peruntukan tanah. Dikarenakan masalah yang semakin kompleks, Kantor Pertanahan Kota Kediri memiliki alternatif penyelesaian untuk perkara sengketa batas yakni, mediasi. Praktik tersebut merupakan sebuah upaya untuk menyelesaikan konflik tanah secara damai dan efisien. Sengketa tanah ini menjadi semakin kompleks dan dapat berlarut-larut, sering kali melibatkan pihak pemerintah, pengusaha, dan warga lokal. Selain itu, permasalahan terkait tanah juga seringkali berkaitan dengan ketidakjelasan administrasi, lemahnya penegakan hukum, atau perbedaan interpretasi terhadap peraturan yang ada. Sebagai akibatnya, tidak hanya berdampak pada individu yang terlibat, tetapi juga dapat mempengaruhi stabilitas sosial dan ekonomi di suatu wilayah. Untuk mengatasi permasalahan ini, dibutuhkan pendekatan yang lebih terstruktur dan transparan dalam hal pembagian dan pengelolaan tanah. Pemerintah dan masyarakat harus bekerja sama untuk memastikan distribusi tanah yang adil dan jelas, serta memberikan solusi bagi sengketa yang terjadi dengan cara yang bijak dan berdasarkan pada prinsip keadilan sosial. Mediasi menawarkan pendekatan yang lebih fleksibel dibandingkan jalur litigasi, dengan cara mengedepankan dialog antar berbagai pihak yang sedang bersengketa. Pada konteks ini, mediasi membantu meredakan ketegangan dan menciptakan solusi yang saling menguntungkan, sehingga dapat diproses lebih cepat dan hemat biaya. Penelitian ini menganalisis efektivitas praktik mediasi dalam mengurangi jumlah sengketa yang masuk ke pengadilan, serta menilai persepsi masyarakat terhadap metode penyelesaian ini. Hasilnya menunjukkan bahwa mediasi dapat meningkatkan kepuasan para pihak dan mempromosikan stabilitas dalam penguasaan tanah.

Kata Kunci: Penyelesaian, Konflik, Tanah, Mediasi.

1. PENDAHULUAN

Di Indonesia, tanah memang dipandang sebagai sesuatu yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena tanah berperan sebagai faktor utama dalam meningkatkan produktivitas di dalam bidang agraria. Indonesia sendiri merupakan negara agraris, diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa tanah yang melimpah sebagai pilar kehidupan. Sebagai negara dengan dasar agraris, tanah memegang peranan vital dalam kehidupan masyarakat Indonesia, karena tanah merupakan kebutuhan pokok dan sumber penghidupan yang tak terpisahkan mulai dari lahir hingga meninggal dunia, Manusia akan selalu membutuhkan tanah,.

Secara kosmologis, tanah bukan hanya sebagai tempat tinggal, bekerja, dan hidup bagi manusia, tetapi juga merupakan tempat asal mula kehidupan manusia dan tujuan akhirnya. Tanah merupakan unsur fundamental dalam suatu negara. Bagi Bangsa Indonesia, yang dikenal sebagai negara agraris dan kepulauan, tanah memiliki posisi yang sangat penting dalam mendukung penyelenggaraan kehidupan dan keberlanjutan kehidupan manusia.

Sengketa batas tanah merupakan masalah yang sering kali terjadi dalam masyarakat, khususnya di perkotaan yang mengalami perkembangan pesat. Sengketa semacam ini biasanya melibatkan klaim-klaim tumpang tindih atas batas properti antarwarga atau antarindividu yang merasa dirugikan karena ketidaksesuaian pengukuran, dokumen tanah yang kabur, atau perbedaan persepsi mengenai batas-batas tanah yang sah. Konflik ini dapat berujung pada perpecahan sosial dan bahkan tindakan hukum yang panjang. Oleh sebab itu, penting untuk mencari opsi yang lebih efisien dan konstruktif dalam menyelesaikan sengketa tersebut.

Berdasarkan Pasal 4 Ayat 1 UUPA, yaitu Pasal 4. “**Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi**, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”. Oleh karena itu, tanah yang diberikan dan dimiliki berdasarkan hak yang diberikan oleh UUPA kepada setiap orang, individu, atau badan harus digunakan atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan oleh undang-undang tersebut. Dalam hal ini, untuk memperoleh kekuatan hukum atas suatu barang, harus ada catatan dalam daftar tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Hal ini penting karena Indonesia adalah negara hukum, yang berarti bahwa seluruh warga negara dan penyelenggara negara wajib tunduk pada aturan hukum yang berlaku (Widyawati, 2022). Hal tersebut bertujuan untuk mempertahankan supremasi hukum, dengan politik hukum tanah yang harus dikedepankan dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia (Romdoni et al., 2022).

Di Indonesia, kepemilikan dan penguasaan tanah dapat dimiliki oleh perorangan, komunal, atau badan hukum. Kepemilikan yang sah atas tanah dapat dibuktikan dengan adanya **sertifikat tanah** (Nugraha et al., 2022). Sertifikat ini tidak hanya menunjukkan penguasaan, tetapi juga sebagai bukti bahwa semua peristiwa atau tindakan hukum terkait peralihan hak atas tanah telah tercatat dengan baik. Jika pendaftaran tanah tidak dilaksanakan dengan benar, peralihan hak tersebut bisa menjadi tidak sah (Tjukup et al., 2016). Oleh karena itu, kepemilikan dan penguasaan tanah yang sah melalui sertifikat tanah menjadi sangat penting, meskipun sering kali berujung pada **konsekuensi hukum lainnya** (Negara et al., 2021). Konsekuensi ini dapat berupa perbedaan

pendapat, ketidaksepakatan, atau bahkan konflik yang lebih serius, yang umumnya dikenal dengan istilah **sengketa tanah** (Subekti, 2023).

Di Indonesia, penyelesaian sengketa batas tanah seringkali ditempuh melalui jalur litigasi, yang tidak hanya memakan biaya besar tetapi juga membutuhkan waktu yang lama. Hal ini mendorong perlunya alternatif penyelesaian sengketa yang lebih cepat, murah, dan bersifat restoratif. Salah satu solusi yang ditawarkan adalah **mediasi**, sebuah metode penyelesaian sengketa yang lebih fleksibel. Mediasi memungkinkan kedua belah pihak untuk berdialog secara langsung dengan bantuan pihak ketiga yang netral, yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan bersama tanpa melalui proses pengadilan (Septyaningrum et al., 2023).

Mediasi telah diakui secara hukum di Indonesia sebagai alternatif penyelesaian sengketa berdasarkan peraturan perundang-undangan, baik pada tingkat nasional maupun sektor pertanahan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase), mediasi merupakan salah satu bentuk alternatif penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan tanpa melibatkan proses pengadilan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga mendukung mediasi dalam menyelesaikan sengketa batas, serta adanya peraturan yang lebih teknis yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan untuk memberikan panduan dalam penerapan mediasi pada sengketa batas tanah.

Kantor Pertanahan Kota Kediri sebagai salah satu lembaga yang memiliki wewenang dalam masalah pertanahan, telah mengimplementasikan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa batas tanah yang cukup efektif (Yuliasuti, E., et al., 2022). Mediasi di sini diharapkan dapat mengurangi tumpukan perkara di pengadilan serta membantu menciptakan solusi yang lebih damai dan adil.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan penulis, yaitu yuridis normatif, merupakan pendekatan yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang tertulis, seperti peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta asas-asas hukum yang berlaku. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data sekunder yang meliputi berbagai sumber pustaka dan literatur hukum yang relevan, seperti buku, jurnal, perundang-undangan, dan dokumen hukum lainnya yang berkaitan dengan topik yang diteliti.

Proses penelitian dengan metode yuridis normatif ini tidak hanya mengandalkan teks-teks hukum itu sendiri, tetapi juga mengkaji dan menganalisis konsep-konsep hukum yang berkembang dalam teori hukum (doktrin), serta mencari pemahaman yang lebih mendalam mengenai prinsip-prinsip dasar hukum yang mendasari aturan-aturan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan penjelasan yang lebih jelas tentang bagaimana suatu ketentuan hukum diterapkan dan dipahami dalam konteks tertentu.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang bertujuan untuk memberikan gambaran yang lengkap mengenai kondisi hukum yang berlaku di wilayah tertentu, terutama dalam konteks penyelesaian sengketa tanah. Dengan pendekatan ini, penulis berusaha untuk tidak hanya mendeskripsikan keadaan yang ada, tetapi juga melakukan analisis mendalam terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi. Selain itu,

penelitian ini juga bertujuan untuk mengkaji kekuatan hukum mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa, apakah mediasi dapat memberikan solusi yang sah dan efektif dalam mengatasi masalah sengketa tanah.

Sumber data dalam penelitian ini meliputi dua kategori utama, yaitu peraturan perundang-undangan yang relevan dan literatur seperti buku, jurnal, dan sumber informasi lainnya yang diperoleh melalui internet.

Pendekatan inipun mempunyai tujuan dengan memberikan pandangan yang lebih komprehensif dengan penerapan mediasi dalam sengketa tanah, serta untuk menilai sejauh mana mediasi dapat menjadi metode yang efektif dan sah dalam menuntaskan sengketa batas yang timbul di Kantor Pertanahan Kota Kediri.

3. PEMBAHASAN

Sengketa batas adalah contoh satu permasalahan yang sering diperdebatkan dalam persoalan keagariaan. Perkara ini sering kali terjadi antara pemilik tanah yang berbatasan dan dapat menyebabkan ketegangan sosial dan kerugian ekonomi. Salah satu pendekatan yang kini banyak digunakan untuk menyelesaikan sengketa batas tanah adalah mediasi. Mediasi sendiri merupakan contoh metode alternatif penyelesaian sengketa (ADR) yang dianggap mampu mengurangi beban perkara di pengadilan dan memberikan solusi yang lebih cepat, murah, dan bersifat win-win solution.

Penyebab terjadinya sengketa tanah dapat berasal dari berbagai faktor yang terkait dengan status kepemilikan, penguasaan, atau batas-batas tanah tertentu. Berdasarkan tipologi sengketa pertanahan yang ditangani dan diterima oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), kasus-kasus tersebut secara umum dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- 1) **Penguasaan Tanah Tanpa Hak:** Sengketa timbul dikarenakan adanya perbedaan persepsi, nilai, ataupun pendapat mengenai status penguasaan tanah tertentu, baik yang belum dilekati hak atas tanah (misalnya tanah negara), maupun yang sudah terlekati hak dari pihak tertentu.
- 2) **Sengketa Batas Tanah:** Ini melibatkan perbedaan kepentingan atau pendapat terkait batas, lokasi, dan luas tanah yang di kuasai oleh salah satu pihak, dan tlah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau yang masih dalam proses peneetapan.
- 3) **Sengketa Waris:** Terjadi karena perbedaan persepsi, nilai, atau pendapat mengenai status penguasaan atas tanah yang diwariskan.
- 4) **Jual-Beli Berulangkali:** Terjadi ketika ada per bedaan pendapat atau kepentingan mengenai status penguasaan tanah yang di dapatkan melalui transaksi jualbeli yang dilakukan lebih dari 1 kali kepada pihak yang berbeda.
- 5) **Sertifikat Ganda:** Merupakan sengketa yang muncul ketika terdapat tanah yang memiliki lebih dari satu SHAT (Sertipikat Hak atas Tanaah) yang diterbitkan untuk bidang tanah yang sama.
- 6) **Sertifikat Pengganti:** Sengketa ini muncul karena perbedaan persepsi atau kepentingan terkait dengan bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
- 7) **Akta Jual Beli Palsu:** Sengketa terjadi akibat adanya akta jual beli palsu yang memengaruhi status kepemilikan tanah.

- 8) **Kekeliruan Penunjukan Batas Tanah:** Perbedaan pendapat atau kepentingan yang timbul karena adanya kesalahan dalam penunjukan batas tanah yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional, baik terkait lokasi, batas, atau luas tanah.
- 9) **Tumpang Tindih Batas Tanah:** Terjadi ketika terdapat tumpang tindih antara batas tanah yang diakui oleh pihak tertentu, yang mengakibatkan sengketa terkait kepemilikan tanah.
- 10) **Putusan Pengadilan:** Sengketa ini terjadi karena adanya perbedaan pendapat atau kepentingan mengenai putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak atas tanah atau prosedur penerbitan hak atas tanah.

Dari tipologi sengketa pertanahan di atas, salah satu kasus yang sering muncul adalah **sengketa batas tanah**, di mana terdapat perbedaan pendapat atau kepentingan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau yang masih dalam proses penetapan batasnya.

Perselisihan yang terjadi tentu memerlukan upaya untuk menghindari kelanjutannya dan segera mencapai penyelesaian yang jelas. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui lembaga-lembaga negara yang dilengkapi dengan berbagai peraturan perundang-undangan yang menjadi pedoman dalam pelaksanaannya. Sebagai respons terhadap kebutuhan ini, dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang diperkuat dengan terbitnya Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, yang kemudian ditegaskan kembali dalam Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan, jika kasus yang terjadi masih termasuk dalam kategori kasus ringan, penyelesaiannya akan diarahkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini menjadi alasan mengapa sengketa batas tersebut tidak dibawa ke Pengadilan, melainkan diselesaikan melalui proses mediasi yang difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kediri.

Sengketa batas tanah sering terjadi akibat ketidakjelasan mengenai lokasi, luas, atau batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa. Beberapa penyebab umum sengketa batas tanah antara lain:

- 1) **Kesalahan pengukuran** atau penetapan batas tanah oleh pihak yang berwenang.
- 2) **Penyalahgunaan atau kesalahan dokumen** terkait hak atas tanah.
- 3) **Perbedaan persepsi** antar pihak terkait tentang lokasi atau batas tanah yang sah.

Dalam konteks ini, mediasi menawarkan solusi yang lebih murah bahkan lebih cepat dibandingkan dengan prosedur litigasi di pengadilan. Mediasi memungkinkan para pihak untuk duduk bersama dengan mediator yang membantu mereka untuk saling memahami posisi dan mencari solusi yang diterima oleh semua pihak.

Kantor Pertanahan Kota Kediri, sebagai lembaga yang memiliki kewenangan dalam mengelola administrasi pertanahan, turut berperan dalam menangani sengketa batas tanah melalui mediasi. Oleh karena itu, penting untuk mengevaluasi bagaimana praktik mediasi ini dilaksanakan serta sejauh mana efektivitasnya dalam menyelesaikan sengketa batas tanah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengamanatkan pentingnya pengukuran dan pendaftaran tanah sebagai langkah awal dalam mencegah sengketa. Namun, dalam praktiknya, banyak sengketa yang tidak dapat diselesaikan secara administrasi dan membutuhkan pendekatan alternatif. Oleh karena itu, praktik mediasi

muncul sebagai solusi yang menjanjikan untuk menyelesaikan sengketa batas dengan cara yang efisien dan menguntungkan berbagai pihak.

Pemilihan topik praktik mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa batas di Kantor Pertanahan ATR/BPN didasari oleh beberapa pertimbangan:

- 1) **Efisiensi Waktu dan Biaya:** Proses litigasi di pengadilan sering kali memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Mediasi, di sisi lain, dapat memberikan penyelesaian yang lebih cepat dan ekonomis bagi pihak-pihak yang bersengketa. Menurut Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi, mediasi diharapkan menjadi solusi yang mengurangi beban pengadilan.
- 2) **Kepuasan Pihak-Pihak:** Mediasi memungkinkan pihak yang bersengketa untuk bernegosiasi dan mencapai kesepakatan yang lebih memuaskan, karena solusi yang dihasilkan bersifat konsensual dan mempertimbangkan kepentingan semua pihak. Hal ini sejalan dengan Pasal 6 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang menekankan pentingnya penyelesaian yang saling menguntungkan.
- 3) **Peningkatan Hubungan Sosial:** Penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat membantu menjaga hubungan sosial antar pihak, yang sering kali rusak akibat sengketa. Mediasi berfokus pada komunikasi dan pemahaman, sehingga dapat memperbaiki hubungan yang tertekan akibat konflik.

Praktik mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa batas di Kantor Pertanahan ATR/BPN bukan hanya relevan, tetapi juga mendesak untuk diterapkan. Dengan meningkatnya jumlah sengketa tanah di Indonesia, ada kebutuhan mendesak untuk mengeksplorasi metode penyelesaian yang lebih efektif. Selain itu, mengingat keberadaan UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang menekankan pentingnya penggunaan ruang dan tanah secara berkelanjutan, mediasi dapat berkontribusi dalam menciptakan solusi yang berkelanjutan. Dalam konteks sengketa batas tanah, mediasi menjadi alternatif yang efektif untuk menyelesaikan perselisihan yang timbul akibat perbedaan persepsi, klaim, atau ketidakjelasan mengenai batas-batas wilayah tanah.

Konsep Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Batas

Adapun konsep mediasi yakni proses menyelesaikan perkara sengketa batas antar pihak yang terlibat yang bekerja sama dengan seorang mediator untuk mencapai kesepakatan bersama. Berdasarkan Pasal 1 ayat 10 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase), mediasi diartikan sebagai suatu proses penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang netral untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan.

Dalam konteks sengketa batas tanah, mediasi memberi ruang bagi para pihak untuk berdialog dan mencari solusi yang dapat diterima oleh semua pihak, tanpa harus melalui prosedur litigasi yang memakan waktu dan biaya tinggi.

Dalam hal ini, Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Kediri memutuskan untuk mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa sebagai bagian dari upaya mediasi. Selain itu, dilakukan pengukuran ulang dan pencocokan data terhadap tanah yang menjadi objek sengketa. Proses mediasi dilaksanakan di lokasi tanah yang dipermasalahkan dan dihadiri oleh

Petugas Ukur dari BPN Kota Kediri. Melalui mediasi tersebut, kedua pihak berhasil mencapai kesepakatan damai dan menyetujui batas-batas tanah yang telah ditentukan berdasarkan hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Kediri.

Dasar Hukum Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Dalam praktik penyelesaian sengketa batas tanah, mediasi diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase)

- 1) Pasal 1 angka 10 menjelaskan definisi mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan bantuan mediator netral.
- 2) Pasal 6 ayat (1) menyatakan bahwa mediasi bisa dilakukan di luar pengadilan, termasuk dalam sengketa pertanahan.
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Dalam Pasal 29 UUPA, disebutkan bahwa setiap sengketa yang berkaitan dengan hak atas tanah dapat diselesaikan melalui mediasi, selain melalui jalur litigasi.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Tanah.

Peraturan ini mengatur prosedur penyelesaian sengketa pertanahan, termasuk mekanisme mediasi. Hal ini menunjukkan adanya pengakuan terhadap mediasi sebagai cara yang sah dalam menyelesaikan sengketa batas tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997

Ini memperjelas prosedur penyelesaian sengketa tanah, dengan menekankan penggunaan mediasi sebagai alternatif yang efisien dalam penyelesaian sengketa batas.

Praktik Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Kediri

Di Kantor Pertanahan Kota Kediri, mediasi dilakukan untuk menyelesaikan sengketa batas yang terjadi antarwarga. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, Kantor Pertanahan Kota Kediri memiliki kewenangan untuk melakukan mediasi sebelum perkara dibawa ke pengadilan. Praktik mediasi ini dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- 1) Pendaftaran Sengketa Pihak yang merasa dirugikan karena sengketa batas tanah dapat mengajukan permohonan mediasi di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran ini akan dicatat dan diproses oleh petugas yang berkompeten.
- 2) Penunjukan Mediator Kantor Pertanahan Kota Kediri akan menunjuk seorang mediator yang berkompeten dalam masalah pertanahan. Mediator ini biasanya adalah seorang pejabat yang memiliki latar belakang dalam bidang pertanahan dan memiliki kemampuan dalam proses mediasi.
- 3) Proses Mediasi Mediator akan memfasilitasi pertemuan antara pihak yang bersengketa, dan mencoba mencari titik temu antara kedua pihak. Dalam proses ini, mediator membantu menggali fakta-fakta terkait sengketa batas, serta mencoba mengarahkan kedua belah pihak untuk menemukan solusi yang dapat diterima.

- 4) Penyusunan Kesepakatan Jika kedua pihak mencapai kesepakatan, maka kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan mediator. Jika kesepakatan tercapai, sengketa dianggap selesai.
- 5) Penyelesaian Akhir Jika mediasi gagal, maka para pihak dapat membawa sengketa tersebut ke Pengadilan Negeri atau memilih jalur lain seperti arbitrase.

Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Mediasi

Meskipun mediasi memiliki berbagai keuntungan, ada beberapa hambatan yang dihadapi dalam praktiknya, antara lain:

- 1) **Ketidakpercayaan Para Pihak**

Salah satu hambatan utama dalam mediasi adalah ketidakpercayaan antara pihak yang bersengketa terhadap proses mediasi. Beberapa pihak merasa bahwa mediasi akan lebih menguntungkan pihak lain, terutama jika tidak ada pihak ketiga yang netral atau independen.

- 2) **Kurangnya Pemahaman tentang Mediasi**

Banyak masyarakat yang belum sepenuhnya memahami konsep mediasi, termasuk manfaat dan prosedur yang terlibat. Hal ini menyebabkan beberapa pihak enggan mengikuti proses mediasi dan memilih jalur litigasi.

- 3) **Kesulitan dalam Mencapai Kesepakatan**

Dalam beberapa kasus, para pihak yang bersengketa mungkin sudah memiliki pandangan yang sangat berbeda mengenai batas tanah mereka. Hal ini membuat proses mediasi menjadi lebih sulit dan memerlukan waktu yang lebih lama untuk mencapai kesepakatan.

- 4) **Ketergantungan pada Bukti yang Tidak Lengkap**

Sengketa batas tanah sering kali melibatkan bukti-bukti yang tidak lengkap, seperti dokumen yang hilang atau batas yang tidak tercatat dengan jelas. Hal ini dapat memperumit proses mediasi dan menyulitkan mediator dalam membuat keputusan.

Kendala dan Tantangan dalam Praktik Mediasi

Beberapa kendala yang sering muncul dalam praktik mediasi di Kantor Pertanahan Kota Kediri antara lain:

- 1) Kurangnya Kesadaran Hukum Masyarakat Banyak pihak yang belum sepenuhnya memahami pentingnya mediasi sebagai solusi penyelesaian sengketa. Hal ini menyebabkan mereka lebih memilih jalur pengadilan yang dianggap lebih formal dan mengikat.
- 2) Perbedaan Interpretasi terhadap Batas Tanah Sengketa batas sering kali melibatkan interpretasi yang berbeda mengenai posisi atau letak batas tanah. Hal ini dapat menyulitkan mediator dalam mencari solusi yang memadai.
- 3) Kurangnya Keterampilan Mediator Meskipun mediator di Kantor Pertanahan biasanya memiliki pengetahuan tentang pertanahan, keterampilan dalam memfasilitasi diskusi yang konstruktif tidak selalu dikuasai dengan baik, sehingga proses mediasi bisa terganggu.
- 4) Keberpihakan dan Tekanan Sosial Dalam beberapa kasus, mediator mungkin menghadapi tekanan sosial atau keberpihakan terhadap salah satu pihak yang lebih kuat secara sosial atau ekonomi, sehingga hasil mediasi bisa dipengaruhi.

Mediasi merupakan metode penyelesaian sengketa dengan damai dan efektif dalam memberikan akses yang lebih luas bagi pihak-pihak terkait dalam mencapai solusi yang bersifat adil. Bahkan di pengadilan, khususnya dalam perkara perdata, mediasi wajib dilakukan terlebih dahulu sebelum kasus diperiksa oleh hakim (Kurniati et al., 2021). Mediasi dapat terwujud apabila kedua belah pihak sepakat untuk berdiskusi dengan mengedepankan prinsip musyawarah demi mencapai kesepakatan yang menguntungkan semua pihak. Jika salah satu pihak menolak untuk melakukan mediasi, penyelesaian sengketa akan dilakukan melalui prosedur hukum yang berlaku sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang ada. Jika salah satu pihak menolak, penyelesaian sengketa akan dilakukan melalui prosedur hukum yang berlaku.

Secara teknis, biasanya mediasi berlangsung dalam kurun waktu 30 hari jika pihak mediator utusan dari kementerian, Kanwil BPN, atau Kantor Pertanahan. Jika tercapai kesepakatan didalam mediasi, maka akan disusun perjanjian perdamaian yang mengikat kedua belah pihak sesuai dengan protokol mediasi. Perjanjian ini kemudian di daftarkan di kantor pengadilan negeri setempat agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Perlu dicatat bahwa jika salah satu pihak atau kedua pihak yang bersengketa tidak hadir meskipun telah diberikan tiga kali undangan yang wajar, mediasi dianggap dihentikan. Oleh karena itu, pihak-pihak yang terlibat diundang untuk menyelesaikan perbedaan pendapat atau konflik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk memberikan analisis dan evaluasi pada keefektivitasan dalam praktik mediasi dalam penyelesaian sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Kediri, serta memberikan rekomendasi untuk pengembangan kebijakan yang lebih baik di masa yang akan datang. Sehingga diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif bagi praktik hukum dan pengelolaan pertanahan di Indonesia.

4. KESIMPULAN

Praktik mediasi di Kantor Pertanahan Kota Kediri menunjukkan bahwa mediasi dapat digunakan sebagai alternatif yang efektif dalam penyelesaian sengketa batas. Meskipun demikian, agar mediasi ini lebih efektif, perlu adanya peningkatan kapasitas mediator, serta peningkatan kesadaran masyarakat mengenai manfaat mediasi. Selain itu, perlu juga dukungan yang lebih besar dari pemerintah dan pihak terkait dalam menerapkan mediasi secara lebih optimal.

Untuk itu, disarankan agar:

- 1) Kantor Pertanahan Kota Kediri terus memperkuat kapasitas dan kompetensi mediator.
- 2) Sosialisasi tentang pentingnya mediasi perlu ditingkatkan kepada masyarakat.
- 3) Pemerintah daerah dapat memberikan dukungan berupa anggaran atau fasilitas untuk meningkatkan efektivitas mediasi.

Namun, untuk meningkatkan efektivitas praktik mediasi, penting untuk terus meningkatkan pemahaman masyarakat tentang manfaat mediasi, meningkatkan kapasitas mediator, serta meminimalisir potensi keberpihakan yang dapat merugikan salah satu pihak. Dengan memperkuat sistem mediasi dan memperkenalkan lebih banyak masyarakat pada alternatif penyelesaian sengketa ini, diharapkan penyelesaian sengketa batas tanah dapat lebih optimal dan mengurangi beban perkara di pengadilan.

5. SARAN

- 1) Peningkatan Sosialisasi dan Edukasi tentang Mediasi: Diperlukan upaya lebih dalam meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai keuntungan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa batas tanah. Sosialisasi yang lebih intensif mengenai mediasi dapat dilakukan melalui seminar, pelatihan, atau kampanye publik.
- 2) Pelatihan dan Penguatan Kapasitas Mediator: Mediator yang terlibat dalam mediasi di Kantor Pertanahan perlu mendapatkan pelatihan lebih lanjut mengenai keterampilan mediasi, teknik negosiasi, dan pemahaman yang lebih mendalam terkait hukum pertanahan.
- 3) Peningkatan Akses terhadap Layanan Mediasi: Kantor Pertanahan Kota Kediri dapat meningkatkan akses dan fasilitas layanan mediasi, misalnya dengan menyediakan ruang mediasi yang lebih nyaman dan prosedur yang lebih transparan, agar lebih banyak warga yang memilih mediasi sebagai jalur penyelesaian sengketa.
- 4) Pengawasan terhadap Proses Mediasi: Agar mediasi tetap berjalan dengan fair dan tidak terpengaruh oleh tekanan eksternal, perlu ada mekanisme pengawasan yang memastikan mediator tetap netral dan independen dalam proses mediasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Aulia, R. (2017). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Di bawah Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/BPN. *Jurnal HIMA HAM*, 4(2).
- Boedi Harsono. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hartana, & Darmika, P. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif. *10(3)*, 327–336.
- Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, & Irawati. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin. *Notarius*, 13(2).
- Kurniati, N. (2016). "Mediasi-Arbitrase" Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah.
- Kurniati, N., Madihong, B., & Makkawaru, Z. (2021). Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi di Desa Bontomanai Kecamatan Mangarabombang Kabupaten Takalar. *Jurnal Paradigma Administrasi Negara*, 3(2), 144–151. <https://doi.org/10.35965/jpan.v3i2.662>
- Kuswanto. (2017). Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus. *Jurnal Akta*, 4(1).
- Paramartha, I. M. W. H., & Pelayun, C. I. A. (2018). Kekuatan Hukum Mediasi Sebagai Salah Satu Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, 7(3).
- Prasetyo, P. K., et al. (2020). *Praktik Kebijakan Program Strategis Nasional, Kendala Dan Peluang*. Yogyakarta: STPN Press.
- Romdoni, M., WN, S. F., & Nurdiansyah, R. (2022). Impact of Political Policy on the Implementation of Law Enforcement. *Mediation: Journal of Law*, 1(2), 67–74.
- Saputro, B. (2022). Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa/Konflik Pertanahan. *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(1), 165–176.
- Septiani, D. A. P., & Edith, R. M. S. (2022). Perkembangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Luar Pengadilan Melalui Proses Mediasi. *Jurnal Notarius*, 15(1).

- Septyaningrum, P. N. (2024). Rekonstruksi Upaya Perdamaian Dalam Penyelesaian Perkara Gugatan Sederhana Berbasis Nilai Keadilan. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia).
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Tjukup, I. K., Siki Layang, I. W. B., Martana, N. A., Markeling, I. K., Dananjaya, N. S., Arsha Putra, I. P. R., ... & Tribuana, P. A. R. (2016). Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata. *Acta Comitas*, 180–188. <https://doi.org/10.24843/ac.2016.v01.i02.p05>
- Widayati, W. (2022). Penegakan Hukum Dalam Negara Hukum Indonesia yang Demokratis. *PLEDOI: Jurnal Hukum Dan Keadilan*, 1(1), 19–31. <https://doi.org/10.56721/pledoi.v1i1.28>
- Yuliasuti, E., Sholahuddin, H., & Dewi Liarasari, L. (2022). Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi: (Studi Kasus Nomor Surat Undangan Mediasi 405/Und-18.72.UP.04.07/IX/2020 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar). *Yustitiabelen*, 8(2), 86–96. <https://doi.org/10.36563/yustitiabelen.v8i2.530>