

**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)**

Eko Yuliasuti¹, Hakam Sholahuddin², Lefita Dewi Liarasari³

¹²³Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Balitar

Email Correspondensi: ekoyuliasuti1771@gmail.com

Abstrak. *Salah satu tipologi kasus pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Blitar yaitu sengketa batas tanah karena patok atau tanda batas tanah. Melalui penelitian hukum empiris, dihasilkan temuan bahwa adanya kesalahpahaman terhadap masalah letak obyek sengketa tanah dan kesalahan gambar pada surat ukur lampiran sertipikat hak milik, menjadi penyebab adanya sengketa batas tanah karena tanda batas tanah di Kota Blitar. Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar sebagai lembaga pemerintah yang melaksanakan tugas dan wewenang pemerintah di bidang pertanahan, menyelesaikan sengketa hukum batas tanah dengan mediasi.*

Kata kunci: *Sengketa hukum, Konflik batas tanah, Mediasi*

Abstract. *Abstract. One of the typologies of land cases at the Blitar City Land Office is land boundary disputes due to land boundaries or markers. Through empirical legal research, it was found that there was a misunderstanding of the problem of the location of the object of the land dispute, and the error in the image in the measuring letter attached to the certificate of property rights, became the cause of land boundary disputes due to land boundary markings in Blitar City. The National Land Agency of Blitar City as a government institution that carries out the duties and authorities of the government in the land sector, resolves legal disputes over land boundaries by mediation.*

Keywords: *Legal disputes, Land boundaries, Mediation*

Artikel history: Received: 26-07-2022, Revised: 19-08-2022, Accepted: 19-08-2022

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara agraris, dimana mayoritas masyarakatnya memiliki mata pencarian sebagai petani. Hal yang tidak dapat dipisahkan dari petani adalah tanah yang digunakan sebagai lahan persawahan atau

perkebunan. Jadi dasarnya manusia dan juga tanah mempunyai hubungan yang sangat erat, sangat alami dan juga tidak dapat dipisahkan. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makanan, tempat mereka dilahirkan, tempat mereka dimakamkan bahkan tempat para leluhurnya. Maka dari itu selalu ada pasangan manusia dengan tanah, antara masyarakat dengan tanah, sebagaimana bunyi Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria:

“Dengan adanya dasar dan hak menguasai dari negara maka ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang”.

Dengan demikian jelas tanah tersebut di dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah ialah hak atas sebagian permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan juga lebarnya. Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang sudah disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikan tanah dengan hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah bagian permukaan bumi saja (Boedi Harsono, 2008).

Salah satu sengketa yang banyak terjadi mengenai batas tanah yang disebabkan banyak hal, karena tanah yang belum didaftarkan bisa juga karena adanya pihak ketiga yang memiliki hak atas tanah tersebut, penyelesaian sengketa tanah yang berlarut-larut dan tidak ada penyelesaian yang baik dapat menyebabkan adanya pihak yang dirugikan serta melakukan gugatan ke pengadilan.

Meskipun ada peluang besar menggugat melalui pengadilan tetapi pihak awam cenderung menghindarinya, selain itu terdapat anggapan dalam masyarakat bahwa pengajuan gugatan lewat pengadilan relatif mahal, menghabiskan waktu yang lumayan lama bahkan berbelit-belit. Oleh sebab itu masyarakat berusaha menyelesaikan sengketanya dengan cara menempuh jalur nonlitigasi.

Penyelesaian melalui jalur pengadilan yaitu bertujuan untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum, maka penyelesaian diluar pengadilan justru diutamakan adalah perdamaian dalam mengatasi sengketa yang terjadi diantara yang bersengketa dan bukan mencari pihak yang benar atau salah. Bila harus mencari siapa yang benar dan salah, tidak akan menghasilkan keputusan yang menguntungkan para pihak yang bersengketa (Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa).

Mekanisme penyelesaian sengketa dengan cara ini dapat digolongkan dalam media non-litigasi yang merupakan konsep penyelesaian konflik atau sengketa yang kooperatif yang diarahkan pada suatu kesepakatan satu solusi terhadap konflik atau sengketa yang bersifat *win-win solution*. ADR dikembangkan oleh para praktisi hukum dan akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan.

Beberapa permasalahan tanah bisa diselesaikan dengan baik oleh Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) melalui “mediasi”. Mediasi yaitu upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak. Mediasi merupakan salah satu dari sekian banyak *Alternative Dispute Resolution* (alternatif penyelesaian sengketa) selain konsultasi, negosiasi, dan konsiliasi sebagai metode alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan (Salundik, 2020).

Masalah pertanahan dalam lingkup agraria merupakan isu yang selalu muncul dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai model dasar dalam berbagai kepentingan. Permasalahan pertanahan dimaksud dapat berupa pengaduan masyarakat yang diajukan secara langsung, tertulis, dan bahkan tidak jarang dilakukan melalui aksi unjuk rasa. Di samping itu terdapat juga perkara pertanahan yang disampaikan melalui gugatan ke Pengadilan.

Penyelesaian sengketa tanah memang tidak semudah yang dibayangkan, apalagi jika tidak dibekali dengan ilmu pengetahuan atau pemahaman yang mendasar mengenai bagaimana cara mengelola sengketa, tentu sengketa tidak pernah akan mencapai titik penyelesaian. Oleh karena itu prioritas utama yang harus dilakukan melalui dua cara yang efektif untuk mengelola sengketa. Pihak-pihak yang terkait dalam sengketa harus mau duduk bersama dan saling mau menerima dan mengalah.

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan formal penyelesaiannya sangat lambat dan berbelit, biaya perkara mahal, peradilan tidak tanggap, dan penyelesaian pada umumnya tidak responsif, putusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah, kemampuan para hakim bersifat generalis. Sedangkan penyelesaian sengketa diluar pengadilan akan menempatkan para pihak yang bersengketa dalam posisi menang-menang.

Proses penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan oleh BPN dalam lingkup kementerian tahapannya mulai dari: 1. Pengaduan , 2. Pengumpulan data, 3. Analisis, 4. Pengkajian, 5. Pemeriksaan lapangan, 6. Pemaparan dan pengambilan keputusan.

Penyebab utama sengketa batas tanah adalah patok yaitu sebagai tanda batas tanah. Pembuatan atau pemasangan patok sebagai tanda batas tanah ini sangat penting karena untuk menghindari kecurangan yang terjadi seperti kelebihan atau kekurangan tanah dan juga tanah sisa. Dalam menangani kasus ini Kantor Pertanahan terus mengupayakan solusi penyelesaian sengketa dengan tetap memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak kewajiban para pihak.

Dalam mediasi pada sengketa batas tanah diberikan kesempatan kepada para pihak baik pengadu maupun pihak teradu untuk menyampaikan hal-hal yang menjadi alasan kepentingannya. Jika mediasi antara para pihak tidak menimbulkan titik temu, maka dikembalikan lagi kepada para pihak apakah ingin menggunakan atau menempuh dengan jalur hukum atau dengan cara lain.

Kendala dari faktor internal adalah bentuk hambatan yang berasal dari dalam Kantor Pertanahan itu sendiri. Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan sengketa batas tanah yaitu kesulitannya dalam meneliti data pada sertifikat lama. Kesulitan ini terjadi dikarenakan tidak adanya gambar pemetaannya sehingga Kantor Pertanahan Kota Blitar kesulitan untuk mendudukan batas awal suatu tanah objek sengketa.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka menjadi urgen untuk meneliti mengenai penyelesaian sengketa batas tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar.

METODE

Penulisan dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris, untuk mengajak para peneliti tidak hanya memikirkan masalah-masalah hukum yang bersifat normatif, bersifat teknis di dalam mengoperasionalkan peraturan hukum seperti mesin yang memproduksi dan menghasilkan hasil tertentu dari sebuah proses mekanis, dan tentunya hanya dan harus bersifat preskriptif saja, meskipun hal itu adalah wajar, mengingat sejatinya sifat norma hukum yang *“ought to be”* itu. Bahan penelitian menggunakan 2 sumber data yaitu data primer dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar dan data sekunder yang relevan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan *lex specialist* atas UU No 30 Tahun 1999. Sengketa tanah karena batas tanah sebagai kasus pertanahan di Kantor BPN Kota Blitar, diselesaikan dengan melibatkan mediator.

Mediator merupakan penengah yang harus bisa dan memiliki kemampuan komunikasi yang baik, jelas, dan mudah dipahami. Mediator adalah pihak ketiga yang bersifat netral sebagai orang ketiga didalam sebuah mediasi dan

harus bisa menawarkan berbagai macam solusi dan kesepakatan, tetapi bukan berarti mediatorlah yang akan menentukan sebuah keputusan dari sengketa tanah tersebut. Badan pertanahan sebagai lembaga yang ditunjuk dalam penyelesaian sengketa kasus tanah dengan menjalankan tugasnya sesuai dengan Permen No. 16 Tahun 2016 Pasal 37 Ayat (1) yang berbunyi:

Penyelesaian sengketa atau konflik sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (5) dapat dilakukan melalui mediasi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pejabat BPN Kota Blitar, keputusan terakhir dalam proses mediasi, tetap berada di tangan para pihak, mediator hanya mencari titik temu atau jalan keluar agar para pihak mau untuk duduk bersama dan menyelesaikan sengketa atau permasalahan yang sedang dialami oleh para pihak. Mediator yang menangani sengketa batas tanah yang terjadi di BPN adalah mediator yang disiapkan oleh Kantor Pertanahan.

Kepala seksi selaku pejabat di Kantor Pertanahan Kota Blitar, menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik, perkara pertanahan sebagaimana perintah Pasal 1 Angka 21 Permen No. 11 Tahun 2016. Badan pertanahan sebagai lembaga yang ditunjuk dalam penyelesaian sengketa kasus tanah dengan menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan Permen No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Proses mediasi dimulai dengan adanya laporan pengaduan dari masyarakat dalam bentuk permohonan secara tertulis yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, dilengkapi identitas pengadu dan uraian kasus. Setelah pengaduan diterima petugas yang bertanggungjawab dalam menangani pengaduan dalam hal berkas pengaduan memenuhi syarat dan petugas menyampaikan berkas pengaduan kepada pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa serta mengadministrasi pengaduan ke dalam register penerimaan pengaduan.

Selanjutnya, kegiatan Mediasi dilaksanakan berdasarkan persetujuan dari para pihak yang bersengketa sesuai dengan Pasal 38 ayat (1) Permen No 11 Tahun 2016. Selanjutnya, berdasarkan keputusan Kepala

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi dijelaskan bahwa mekanisme mediasi terdiri dari tiga tahapan yaitu pra mediasi, tahap mediasi dan paska mediasi mekanisme.

Di dalam sebuah proses mediasi pasti akan ditemui sebuah kendala dalam melaksanakannya, kendala yang sering dialami adalah sulitnya menyatukan keinginan dan kepentingan kedua belah pihak dan juga setiap kemampuan mediator berbeda-beda. Kesulitan dalam menyatukan kedua belah pihak merupakan kendala terbesar yang dialami oleh mediator karena kedua belah pihak yang bersengketa tetap mempertahankan haknya dan tidak mau dirugikan karena haknya harus dicabut. Kemampuan mediator yang berbeda-beda di dalam sebuah proses mediasi dimana tugas mediator adalah mengidentifikasi persoalan masalah yang menjadi sumber perselisihan antara kedua belah pihak yang bersengketa. Mediator harus mampu membangun komunikasi yang terbuka diantara para pihak karena mediatorlah yang menjadi tempat bertanya para pihak. Persoalan tanah saat ini sangat relevan untuk dikaji dan dipertimbangkan secara mendalam dengan kaitannya kebijakan dibidang pertanahan selama ini.

Kendala yang sering terjadi jika dilakukan mediasi penyelesaian sengketa batas tanah adalah memakan waktu yang cukup lama, mekanisme yang sulit, bergantung dari itikad baik para pihak untuk dapat menyelesaikan sengketa sampai selesai, mediasi tidak dapat berjalan dengan baik jika kewenangan dan informasi tidak diberikan dengan cukup. Tetapi dengan adanya kendala dalam melakukan mediasi menurut Ibu Marshya Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar, masyarakat tetap memilih jalur mediasi karena tidak memakan biaya yang mahal.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Marshya selaku pejabat BPN Kota Blitar, hambatan yang sering terjadi di Kantor Pertanahan Kota Blitar dalam penyelesaian sengketa batas tanah bisa berasal dari dalam Kantor

Pertanahan itu sendiri maupun dari para pihak yang bersengketa. Menurut beliau, hambatan yang dialami oleh Kantor Pertanahan adalah sulitnya dalam meneliti sertifikat lama, kesulitan ini terjadi karena keterbatasan dari data pada sertifikat lama dikarenakan tidak adanya gambar pemetaan sehingga Kantor Pertanahan Kota Blitar mengalami kesulitan dalam mendudukan batas awal suatu objek tanah sengketa. Adanya hambatan yang terjadi diluar Kantor Pertanahan Kota Blitar. Hambatan yang dihadapi ini berupa karakteristik masyarakat yang berbeda-beda. Seperti halnya masyarakat yang mempunyai sifat keras kepala, tentunya hal ini akan membuat proses penyelesaian sengketa menjadi sulit dan terkendala. Dalam situasi mediasi diperlukan adanya kerelaan para pihak untuk saling mengalah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Marsshya selaku Pejabat BPN Kota Blitar, kendala yang muncul pada kasus yang terjadi di Jl. Aru No. 15, Desa/Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Sananwetan Kota Blitar dengan Nomor Surat Undangan Mediasi 405/Und-18.72.UP.04.07/IX/2020 adalah :

- a. Telah terjadi kesalahpahaman terhadap masalah letak obyek sengketa tanah antara Sdr. Ratna dan Sdr. Rosminah.
- b. Terindikasi adanya kesalahan gambar pada Surat Ukur lampiran Sertipikat Hak Milik No. 174/Desa/Kelurahan Karangtengah an. Rosminah.

Ada beberapa kendala yang sering terjadi jika terjadi pengukuran ulang yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Blitar, seperti ditemukannya perbedaan luas yang tertulis di Letter C, jika ini terjadi petugas Kantor Pertanahan akan memanggil pemilik sertipikat, tetangga batas tanah, dan Kepala Desa kedalam mediasi untuk mencapai kesepakatan penetapan pengukuran pada bidang luas tanah. Jika terjadi pengukuran ulang alat ukur juga menjadi kendala bagi pejabat BPN dikarenakan alat ukur terdahulu dengan sekarang berbeda yang menyebabkan luas pada surat ukur terdahulu dengan pengukuran sekarang menjadi berbeda. Pada saat ini alat ukur menggunakan GPS sedangkan pada saat dahulu alat ukur menggunakan meteran. Dan kebanyakan patok yang digunakan bukanlah patok beton

melainkan sebuah kayu, hal ini dapat menimbulkan bergesernya patok tersebut.

Hasil wawancara dengan Pejabat BPN Kota Blitar mengungkap kendala yang terjadi yaitu adanya faktor pribadi antara kedua belah pihak yang melakukan sengketa yang membuat Kantor Pertanahan mendapatkan kesulitan untuk mendudukan kedua belah pihak pada saat mediasi. Sifat yang tidak mau mengalah dan merasa diri masing-masing adalah yang paling benar membuat mediator mengalami kesulitan untuk menangani jalannya mediasi. Hal ini banyak ditemui oleh Kantor Pertanahan Kota Blitar pada saat akan melakukan tugasnya menangani sebuah sengketa batas tanah.

Penyelesaian sengketa tanah dengan mediasi hasil kesepakatannya mempunyai akibat hukum yang mengikat antara kedua belah pihak. Kesepakatan tersebut, berdasarkan Pasal 6 ayat (7) UU No 30 Tahun 1999 mempunyai sifat final dan mengikat.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan laporan penanganan masalah dan konflik pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Blitar salah satu tipologi sengketa pertanahan yaitu sengketa batas tanah dimana yang sering menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah adalah patok atau tanda batas tanah akibat terjadi kesalahpahaman terhadap masalah letak obyek sengketa tanah dan kesalahan gambar pada surat ukur, dapat diselesaikan dengan mediasi yang menghasilkan kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak.

Penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Blitar Nomor Surat Undangan Mediasi 405/Und-18.72.UP.04.07/IX/2020, dengan adanya contoh kasus ini diharapkan agar masyarakat lebih teliti dan memperjelas tanda batas tanah masing-masing. Dengan banyaknya kendala yang dihadapi oleh kantor BPN, diharapkan Kantor Pertanahan Kota Blitar lebih teliti lagi dalam melakukan pengukuran

ulang dan pembuatan Sertipikat Hak Milik agar dikemudian hari dapat mengurangi angka sengketa pertanahan yang terjadi di Kota Blitar.

DAFTAR RUJUKAN

- Ismaya, Samun. (2011). *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm. 55.
- Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, hlm. 18.
- Syarif, Elsa. (2012). *Menuntaskan Sengketa Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, hlm. 4.
- Sitinjak, Imam Yusuf. "Aspek Hukum Mediasi Atas Sengketa Tanah oleh Pihak BPN", *Jurnal Ilmiah Maksitek*, Vol. 4 No. 3, hlm. 13.
- Somomoeljono, Suhardi. (2021). "Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1 No. 2, hlm. 169.
- Hayati, Sri. "Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Efisiensi dan Berkepastian Hukum", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 13 No. 1, hlm. 39.
- Una, Sayuti. (2012). *Pedoman Penelitian Skripsi*. Jambi: Syariah Press, hlm. 42.
- Firdaus, Dony Waluyo. "Jurnal Riset Akuntansi", *Jurnal Supremasi*, Vol. 3, No. 2, hlm. 23.
- Permono. "Mediasi Sengketa Pertanahan", *Jurnal Inovatif*, Vol. 7 No. 2, hlm. 117.
- Salundik. (2020). "Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah di Luar Pengadilan ". *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai* Vol. 5 No. 2, September 2020.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif
Penyelesaian Sengketa

Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang
Penyelesaian Kasus Pertanahan

Wawancara

Denata, Wawancara, Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar

Marshya, Wawancara, Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar

Gondo, Wawancara, Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar