



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>

Received: 4 Mei 2024, Revised: 26 Mei 2024, Publish: 31 Mei 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Kendala yang Dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Proses Mediasi Penyelesaian Sengketa Batas Tanah

Zhilla Permata Radela Sukma¹, Aminah²

¹ Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia
Email: zhillapermatars@gmail.com

² Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia
Email: aminahlana@gmail.com

Corresponding Author: zhillapermatars@gmail.com

Abstract: Land boundary disputes involve changes in the arrangement of land parcels caused by merging, reducing and separating land parcels that do not correspond to valid data. This problem can be resolved peacefully, but it is not uncommon for certain situations related to land boundaries to cause prolonged tension between the parties. This research aims to explain how the implementation of land boundary dispute resolution through mediation at the Bandung City Land Office and what are the obstacles faced Bandung City Land Office as a mediator for the parties in a mediatiion process for resolving land boundry detemination, thirdly, how the Bandung City Land Office attempts to overcome obstacles in resolving boundary disputes. land through mediation. The research method uses analytical descriptive methods. The approach method used is normative juridical. Data collection techniques, namely literature studies and field studies. Data analysis uses qualitative juridical methods. The results of this research are that the process of resolving land boundary disputes through mediation at the Bandung City Land Office has not been fully implemented in accordance with applicable provisions, namely the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases, because the process is often The mediation carried out did not reach an agreement as explained in Article 1 point 11 of the regulation. In this case, the Bandung City Land Office resolved the dispute that occurred, by deliberation through mediation to find the best solution.

Keyword: Dispute Resolution, Land Boundaries, Mediation

Abstrak: Sengketa batas tanah menyangkut perubahan susunan bidang-bidang tanah yang disebabkan oleh penggabungan, pengurangan, dan pemisahan bidang-bidang tanah yang tidak sesuai dengan data yang valid. Permasalahan ini dapat diselesaikan secara damai, namun tidak jarang dalam situasi tertentu yang berkaitan dengan batas tanah dapat menimbulkan ketegangan yang berkepanjangan antara para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk mengemukakan bagaimana pelaksanaan penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di

Kantor Pertanahan Kota Bandung dan apa saja kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai mediator para pihak dalam proses mediasi penyelesaian sengketa batas tanah, ketiga Bagaimana usaha Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk mengatasi kendala dalam penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi. Metode penelitian menggunakan metode deskriptif analitis. Metode pendekatan yang digunakan yaitu yuridis normatif. Teknik pengumpulan data yakni studi kepustakaan dan studi lapangan. Analisa data menggunakan metode yuridis kualitatif. Hasil penelitian ini bahwa proses penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi pada Kantor Pertanahan Kota Bandung belum sepenuhnya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, karena seringkali proses mediasi yang dilakukan tidak mencapai kesepakatan sebagaimana yang telah di jelaskan pada Pasal 1 angka 11 pada peraturan tersebut. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan Kota Bandung menyelesaikan sengketa yang terjadi, dengan cara musyawarah melalui mediasi untuk mendapatkan solusi terbaik.

Kata Kunci: Penyelesaian Sengketa, Batas Tanah, Mediasi

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. Hubungan antara manusia dan tanah bukan hanya sebagai tempat tinggal, tetapi lebih dari itu bahwa tanah menyediakan sumber daya bagi kelangsungan hidup manusia (Wismaya & Purwanto, 2019). Kedudukan tanah bagi manusia begitu penting sehingga sering menimbulkan permasalahan terkait pertanahan. Dengan bertambahnya jumlah penduduk, semakin luasnya ruang lingkup berbagai pihak yang memperoleh tanah sebagai modal utama dalam berbagai kepentingan, dan perkembangan pembangunan, hal tersebut mengakibatkan banyaknya isu mengenai permasalahan pertanahan dari masa ke masa (Pahlefi, 2014).

Saat ini, banyak ditemukan berbagai macam kebutuhan tanah sementara jumlah bidang tanah terbatas sehingga sengketa tanah tidak dapat dihindari. Sengketa tanah terjadi sebagai akibat pentingnya status tanah yang dapat menunjukkan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya (Abdurrahman, 2004). Banyak orang menganggap sengketa batas tanah sering dibiarkan berlanjut karena masyarakat tidak keberatan. Padahal, dengan adanya permasalahan sengketa batas tanah, bahkan pengambil alihan hanya sebagian saja bisa menimbulkan masalah dikemudian hari (Abe R, 2020).

Dalam hal ini, Kantor Pertanahan Kota Bandung berperan untuk membantu dan melayani masyarakat dalam mencari cara untuk menyelesaikan perselisihan antar masyarakat mengenai hak-hak mereka di bidang pertanahan. Selama ini, permasalahan yang terjadi di bidang pertanahan dapat diselesaikan secara damai, namun tidak jarang dalam situasi tertentu yang berkaitan dengan batas tanah dapat menimbulkan ketegangan yang berkepanjangan antara para pihak. Dalam kondisi seperti itu, Kantor Pertanahan Kota Bandung diharapkan dapat mengupayakan perdamaian bagi kedua belah pihak melalui upaya mediasi untuk menjembatani sengketa tersebut. Padahal, penempatan tanda batas pada bidang tanah dengan patok atau tanda batas lainnya harus di ketahui dan disepakati oleh semua pihak pada tanah yang berdekatan, dan dalam hal ini harus disaksikan oleh pejabat terkait, Kepala Desa atau petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk menghindari kemungkinan terjadinya sengketa tanah dikemudian hari (Sarjita, 2005).

Pada dasarnya, pilihan penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses yaitu melalui jalur litigasi dan nonlitigasi. Sebagaimana telah diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka

sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui jalur litigasi atau pengadilan dan nonlitigasi melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Dalam menyikapi sengketa pertanahan, Kantor Pertanahan berupaya menyelesaikan sengketa pertanahan dengan cara yang menjunjung tinggi rasa keadilan serta hak dan kewajiban para pihak. Kantor Pertanahan Kota Bandung memiliki wewenang dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Upaya penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa batas tanah yang terjadi di Kota Bandung yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung, salah satunya adalah melalui proses mediasi. Penyelesaian sengketa tanah yang menggunakan jalur mediasi di Kantor Pertanahan ditangani oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang memiliki tugas salah satunya yaitu penanganan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan, sebagaimana yang telah dimaksud dalam Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Penyelesaian sengketa ini Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa ini berperan sebagai mediator.

Dalam pelaksanaannya saat ini, persengketaan mengenai batas tanah masih terjadi di Kantor Pertanahan Kota Bandung. Contoh kasus yang terjadi mengenai batas tanah antara Sdr. Endang Suhendi dkk 5 Orang sebagai pemohon yang memiliki Sertifikat Hak Milik atas Tanah No. 3321/Kelurahan Sukahaji melawan Sdr. Dede Kosim sebagai termohon yang merupakan pemegang hak Sertifikat Hak Milik atas Tanah No. 3322/Kelurahan Sukahaji. Objek yang disengketakan pada kasus tersebut ialah Sertifikat Hak Milik No. 3321/Kelurahan Sukahaji yang terbit tanggal 31 Maret 1997, Surat Ukur 10.15.03.03.01234/1997 tanggal 26 Maret 1997 dengan Luas 164 m² terakhir atas nama Endang Suhendi dkk 5 orang yang penerbitannya berasal dari pengakuan hak dari milik adat P.22 S. I C.6073. Objek yang disengketakan yang kedua ialah Sertifikat Hak Milik No. 3322/Kelurahan Sukahaji yang terbit tanggal 31 Maret 1997, Surat Ukur 10.15.03.03.01235/1997 tanggal 26 Maret 1997 dengan Luas 28 m² terakhir atas nama Dede Kosim yang penerbitannya berasal dari pengakuan hak dari milik adat P.22 D.II C.6073. Inti dari kasus tersebut ialah Sdr. Endang Suhendi sebagai pemohon mengajukan permohonan mediasi terkait tanahnya dengan Sertifikat Hak Milik atas Tanah No.3322/Kelurahan Sukahaji yang terletak di RT.03 RW.03 Kelurahan Sukahaji, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung karena Sebagian tanahnya masuk ke tanah Pak Dede Kosim. Bahwa dengan adanya permohonan mediasi yang diajukan, pihak Kantor Pertanahan Kota Bandung menindaklanjuti permohonan tersebut dan telah melaksanakan proses mediasi antara kedua belah pihak, dan melakukan peninjauan lapangan dan plotting. Sesampainya pada mediasi yang ketiga kali yang merupakan kesempatan terakhir dari upaya mediasi, terlihat bahwa pemohon merasa belum puas terhadap kesepakatan mediasi yang telah dilakukan, maka kedua belah pihak akan menyelesaikan permasalahan ini diluar Kantor Pertanahan Kota Bandung dan proses mediasi dinyatakan selesai. Sehingga dapat terlihat adanya kendala dalam proses mediasi yang mengakibatkan tidak tercapainya perdamaian antara kedua belah pihak.

METODE

Metode pendekatan yang digunakan ialah pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum yang menitikberatkan pada data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dengan fokus pada ilmu hukum. Teknik pengumpulan data yang digunakan yakni studi kepustakaan dan studi lapangan yang dilakukan untuk memperoleh data yang bersifat primer dengan melakukan wawancara atau melakukan pengamatan langsung ke lapangan untuk mewawancarai pihak Kantor Pertanahan Kota Bandung. Penelitian ini menggunakan

pendekatan yuridis kualitatif, dimana peneliti menyempurnakan analisisnya dengan menggunakan fakta-fakta yang ada dan mengkaji secara seksama terkait pelaksanaan penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung kemudian dianalisis secara kualitatif yang akan memberikan gambaran secara keseluruhan terkait hubungan aspek hukum dengan masalah yang akan diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung

Adanya sengketa tanah menunjukkan perkembangan yang meningkat dan bertambah kompleks. Hal ini dapat terlihat dari pelaporan masalah pertanahan yang disampaikan oleh perorangan, badan hukum, dan kelompok masyarakat kepada Badan Pertanahan Nasional. Sehubungan dengan hal tersebut, dirasa perlu oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk dilakukan pengumpulan data administratif, yuridis, dan fisik melalui kegiatan penelitian dalam suatu mekanisme dan tata cara penanganan masalah pertanahan yang berlaku di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan membentuk sebuah tim penelitian masalah pertanahan.

Dalam melaksanakan dan memajukan administrasi pertanahan di Kota Bandung, Kantor Pertanahan Kota Bandung yang merupakan suatu organisasi pemerintah yang mengelola pertanahan, bertugas untuk itu. Salah satu peran dan tanggung jawab yang terbentang dari kewenangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah penyelesaian sengketa tanah. Dalam penyelesaian sengketa batas tanah ini, Kantor Pertanahan Kota Bandung lebih memfokuskan kepada penanganan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan secara sederhana, cepat dan biaya ringan. Penanganan mediasi berada dalam kewenangan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang dalam menangani setiap permasalahan pertanahan telah dilakukan melalui mediasi. Adapun salah satu peraturan yang dijadikan pedoman adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penanganan maupun penyelesaian sengketa pertanahan selain dapat diselesaikan melalui jalur litigasi secara peradilan, juga dapat diselesaikan oleh Kantor Pertanahan dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Berkenaan dengan penanganan sengketa pertanahan, upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan yakni dilakukan pengkajian akar dan riwayat sengketa dilakukan untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya dan potensi penyelesaian sengketa. Kemudian pengkajian dilakukan dengan cara meneliti dan menganalisis data sengketa yang terjadi. Data sebagaimana dimaksud dapat berasal dari pengadu, satuan organisasi di lingkungan Kantor Pertanahan atau lembaga/instansi terkait. Hasil penelitian dan analisa data tersebut menghasilkan pokok permasalahan sengketa dan potensi penyelesaian sengketa.

Mediasi di lingkungan instansi pertanahan secara tidak disadari telah dilakukan secara sporadis dengan inisiatif dan kreatifitas dari pejabat di jajaran BPN jauh sebelum terbitnya Peraturan Presiden RI Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang menempatkan mediasi sebagai salah satu tugas pokok dan fungsi seksi pengendalian dan penanganan sengketa, yaitu melaksanakan alternatif penyelesaian masalah pertanahan melalui bentuk mediasi yang kemudian dilengkapi dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penyelesaian Masalah Pertanahan, dan saat ini tentang mediasi pertanahan diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dengan terbitnya ketentuan tersebut terdapat payung hukum yang dilengkapi dengan pedoman teknis yang memadai (Nia, 2016).

Dalam hal ini, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung memutuskan untuk membentuk tim dalam menangani dan menyelesaikan sengketa batas tanah, antara lain :

1. Meneliti dan memeriksa warkah Hak Milik No. 3321 dan 3322 Kelurahan Sukahaji dan melakukan peninjauan lapangan
2. Membuat strategi penyelesaian masalah
3. Bekerja sama dengan seksi dan instansi terkait
4. Memberikan laporan pelaksanaan pekerjaan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung
5. Memberikan kepada Kepala Kantor segala berkas yang berkaitan dengan penanganan dan penyelesaian sengketa tanah sebagai bagian dari persiapan penanganan masalah yang diadukan oleh pengadu, lalu masalah tersebut diteliti agar Kantor Pertanahan dengan jelas mengetahui pokok masalah dan duduk perkara sengketa tersebut serta menguasai substansi masalahnya, apakah masalah dapat diselesaikan melalui mediasi.

Adanya tahapan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam menyelesaikan sengketa batas tanah, yaitu :

1. Pengaduan

Kantor Pertanahan Kota Bandung mendapatkan pengaduan masalah terkait sengketa batas tanah yang berasal dari masyarakat di loket pengaduan. Pengaduan ini minimal berisi identitas pengadu dan uraiansingkat kasus. Setelah itu, petugas melakukan pemeriksaan berkas pengaduan tersebut. Pengaduan yang telah memenuhi syarat diterima langsung melalui loket pengaduan maka kepada pihak pengadu akan diberikan surat tanda penerimaan pengaduan. Pengaduan tersebut diregister dalam buku register induk selanjutnya diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk mendisposisi kepada Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa untuk mempelajari kelengkapan administrasi atas pengaduan yang dimaksud.

2. Menelaah

Pengaduan yang telah diadministrasikan maka selanjutnya ditangani oleh pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan Kota Bandung. Selanjutnya, dilakukan pengumpulan data oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan. Lalu dilakukannya kajian/analisis terhadap sengketa batas tanah tersebut.

3. Klarifikasi Para Pihak

Setelah pihak seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa menelaah kasus batas tanah yang terjadi, pihak Kantor Pertanahan Kota Bandung mengundang kedua belah pihak yang bersengketa untuk melakukan klarifikasi dengan menceritakan kronologis terkait sengketa batas tanah antara pihak tersebut.

4. Pemanggilan Para Pihak Untuk Melakukan Proses Mediasi

Pihak Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa melakukan pemanggilan para pihak yang bersengketa untuk melakukan proses mediasi yang akan dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Bandung. Pemanggilan para pihak dilakukan dengan mengirim undangan kepada para pihak. Jika salah satu pihak menolak untuk dilakukannya mediasi atau mediasi batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah melewati waktu 30 hari, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan.

5. Upaya Mediasi

Apabila para pihak bersedia melakukan mediasi maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Pelaksanaan mediasi ini dilakukan paling lama 30 hari.

6. Kesepakatan

Perjanjian perdamaian didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat. Setiap mediasi perlu dibuat laporan hasil mediasi yang berlangsung. Jika pada proses mediasi yang telah dilakukan tidak

mencapai kata sepakat, maka para pihak mempunyai dan diberikan hak untuk mengajukan permasalahan sengketa tersebut kemuka pengadilan.

Sebagaimana telah dijelaskan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, ada beberapa tahapan yang harus dilakukan dalam penanganan sengketa, yaitu :

1. Pengkajian kasus

Dilakukan untuk mempermudah penanganan kasus dan disajikan sebagai review staf, yang meliputi identifikasi target dan batas waktu penyelesaian dari pokok permasalahan (subyek yang bersengketa, permintaan pihak pengadu, lokasi, luas, dan status tujuan kasus) hingga menentukan target dan waktu penyelesaian.

2. Gelar awal

Dimanfaatkan sebagai landasan untuk membuat kertas kerja penelitian atau sebagai landasan untuk melaksanakan penelitian.

3. Penelitian

Proses pencarian, penjajakan, pengembangan, penemuan dan pengujian data atau informasi yang diperlukan untuk memperjelas suatu perkara. Temuan penelitian disajikan dalam laporan untuk membahas rekomendasi penyelesaian.

4. Ekspos hasil penelitian

Dilakukan untuk memberikan informasi yang menjelaskan kedudukan hukum masing-masing pihak dan status produk hukum. Apabila hasil penelitian dipublikasikan dan ditetapkan bahwa diperlukan data, informasi materi, dan/atau koordinasi lebih lanjut dengan instansi atau lembaga terkait untuk mengambil keputusan atau menyelesaikan masalah melalui mediasi.

5. Rapat koordinasi

Pertemuan dengan instansi terkait dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN, Kanwil BPN, dan Kantor Pertanahan sesuai dengan kemampuannya sebagai bagian dari integrasi, sinkronisasi penanganan perkara, dan/atau penyelesaian untuk mencapai kesepakatan atas penyelesaian kasus tersebut.

6. Gelar akhir

Dilakukan apabila ekspos hasil penelitian diumumkan dan diketahui terdapat informasi yang cukup dan dasar yang kuat untuk diambil keputusan oleh Menteri, Kepala Kantor Wilayah, atau Kepala Kantor Pertanahan.

7. Penyelesaian kasus

Berupa keputusan penyelesaian sengketa dilakukan sebagai tindak lanjut dalam penanganan yang diselesaikan oleh Kementerian ATR/BPN, Kanwil BPN, kantor pertanahan sesuai kewenangannya.

Penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung telah menjadikan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan sebagai pedoman. Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam melakukan upaya mediasi terhadap kedua belah pihak yang bersengketa pun telah sesuai dengan Peraturan Menteri tersebut. Hanya saja, dalam kenyataannya apabila dilihat dari jumlah kasus yang dapat menemukan titik temu atau terselesaikan melalui jalur mediasi lebih sedikit dibandingkan dengan penyelesaian kasus yang tidak berhasil mencapai kata sepakat atau dengan kata lain upaya mediasi tersebut gagal.

Sebagaimana diketahui pada Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa

“Mediasi adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian

Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan”.

Tetapi dalam fakta yang terjadi dilapangan, terdapat banyaknya kasus yang tidak terselesaikan melalui upaya mediasi. Dengan kata lain, para pihak yang bersengketa lebih memilih menyelesaikan permasalahan mereka di luar Kantor Pertanahan Kota Bandung atau di Pengadilan. Hal ini disebabkan oleh beberapa hal seperti banyaknya hambatan atau kendala yang muncul dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa melalui mediasi ini. Adapun alur pelaksanaan mediasi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan sebagai berikut :

Penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi memiliki daya guna berupa sejumlah keuntungan seperti dengan mediasi diharapkan dapat menyelesaikan sengketa secara cepat dan relatif murah dibandingkan dengan membawa perselisihan tersebut ke pengadilan. Mediasi akan memfokuskan perhatian para pihak pada kepentingan mereka secara nyata dan pada kebutuhan emosi atau psikologis mereka sehingga mediasi bukan hanya tertuju pada hak-hak hukumnya. Mediasi memberikan kesempatan para pihak untuk berpartisipasi langsung dan secara informal dalam menyelesaikan perselisihan para pihak. Mediasi memberikan para pihak kemampuan untuk kontrol terhadap proses dan hasilnya. Mediasi dapat mengubah hasil dalam litigasi dan arbitrase sulit diprediksi dengan suatu kepastian melalui konsensus. Mediasi memberikan hasil yang tahan uji dan akan mampu menciptakan saling pengertian yang lebih baik di antara para pihak yang bersengketa karena mereka sendiri yang memutuskannya. Mediasi mampu menghilangkan konflik atau permusuhan yang hampir selalu mengiringi setiap putusan yang bersifat memaksa yang dijatuhkan oleh hakim di pengadilan atau arbiter pada lembaga arbitrase.

Pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung harus dengan prosedur atau proses yang sudah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung. Dalam pelaksanaan mediasi wajib dicatat dalam notulensi dan hasil pelaksanaan mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi yang berisi terkait pokok masalah, kronologi, uraian masalah dan hasil mediasi. Notulensi tersebut ditandatangani oleh mediator dan notulen. Sedangkan Berita Acara Mediasi ditandatangani oleh Pejabat Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan/atau Kantor Pertanahan, Mediator dan para pihak. Hal ini telah tercantum pada Pasal 44 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Terkait lamanya waktu proses pelaksanaan mediasi per-kasusnya, yakni melebihi 30 hari, hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 6 ayat (6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang berbunyi

“Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait”.

Dalam hal ini seharusnya lama waktu untuk menangani satu kasus cukup maksimal 30 hari saja sesuai peraturan yang telah dijadikan pedoman oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Sebagaimana diketahui proses mediasi dalam satu kasus diberi kesempatan sebanyak 3 kali proses mediasi, tetapi di Kantor Pertanahan Kota Bandung masih melakukan usaha mediasi lebih dari 3 kali apabila proses mediasi memiliki kemungkinan untuk mencapai kata sepakat, Kantor Pertanahan Kota Bandung mengambil kebijakan untuk melakukan upaya mediasi lagi. Hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 44 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang berbunyi

“Dalam hal para pihak sudah diundang 3 (tiga) kali secara patut tetapi tidak hadir maka

Mediasi dinyatakan gagal.”

Dalam hal ini, apabila pihak Kantor Pertanahan Kota Bandung melakukan upaya mediasi lebih dari 3 kali, hal tersebut memakan waktu dengan mengingat numpuknya sengketa pertanahan lain yang harus diselesaikan melalui proses mediasi.

Kendala Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Proses Mediasi Penyelesaian Sengketa Batas Tanah

Berbagai kendala yang merintang upaya pelaksanaan mediasi yang disampaikan oleh Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Bandung antara lain :

1. Tidak hadirnya salah satu atau kedua belah pihak yang bersengketa.

Dalam hal ini, salah satu pihak tidak hadir pada waktu yang ditentukan dalam undangan Kantor Pertanahan untuk melengkapi undangan, sehingga proses mediasi tidak dapat berjalan karena mediasi mensyaratkan kehadiran kedua belah pihak yang memiliki kepentingan langsung. Masih ada kesempatan bagi mediator untuk mengetahui apakah pihak yang datang akan mencoba mediasi lagi atau tidak ketika salah satu pihak datang. Namun terkadang, kedua belah pihak tidak hadir, yang secara efektif mengakhiri proses mediasi.

2. Tidak adanya itikad baik dari kedua belah pihak yang bersengketa dengan sikap ngotot penuh emosional akan pendapat kebenarannya masing-masing, itikad baik sangat diperlukan dalam upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dari awal sampai akhir. Mediasi akan berjalan lancar apabila para pihak saling kooperatif dan menunjukkan sikap yang baik untuk membicarakan masalah yang ada secara kekeluargaan tuntas. Terlihat para pihak yang tidak kooperatif, menghadiri mediasi hanya untuk formalitas semata.
3. Adanya kedua belah pihak yang bersebrangan memiliki kemampuan, tingkat pendidikan, dan toleransi yang berbeda-beda terhadap keseimbangan sosial. Maka dari itu pelaksanaan kesepakatan untuk menyelesaikan masalah mediasi menjadi lebih sulit. Karena pihak-pihak tertentu mungkin tidak memiliki keterampilan komunikasi atau latar belakang pendidikan yang diperlukan untuk menjelaskan atau mendukung secara memadai apa yang seolah-olah menjadi hak mereka, hal ini dapat menimbulkan perselisihan. Ini kadang-kadang digunakan oleh pihak lawan yang memiliki keterampilan lebih besar untuk mengeksploitasi tantangan, seperti adanya bukti kuat dan argumen persuasif, untuk memajukan tujuan mereka.
4. Masih ada pihak-pihak yang bersengketa yang menolak untuk mengimplementasikan kesepakatan damai. Ketika terjadi ketidaksepakatan dan permintaan dari kedua belah pihak selama mediasi, tindakan seperti ini dimaksudkan untuk mempengaruhi kesepakatan perjanjian sengketa dan jalannya proses mediasi. Hal tersebut bersumber dari pihak pertama dan pihak kedua diperkirakan akan berdampak pada pihak pertama untuk menuruti keinginan dan kepentingan pihak kedua, sehingga penyelesaian sengketa melalui mediasi tidak mencapai kata sepakat dan tidak lagi objektif.
5. Beberapa pihak tidak mengetahui peran dan tujuan mediasi, yaitu untuk membuat rencana atau kesepakatan di masa depan yang dapat diterima dan dilaksanakan oleh pihak yang berselisih. Kesalahpahaman atau miskomunikasi sering terjadi antara para pihak dan bahkan mediator sendiri sebagai akibat dari kurangnya pemahaman para pihak tentang fungsi dan tujuan mediasi. Hal ini akan berdampak pada kesepakatan yang akan diberlakukan. Kurangnya pemahaman tentang peran dan tujuan mediasi juga dapat menyebabkan tidak ditemukannya titik tengah dari mediasi dan putusan akhirnya dibawa ke hadapan hakim yang keputusannya akan mengikat semua pihak. Masih ada pihak-pihak yang terkesan hanya menuntut haknya tanpa ingin menegakkan komitmen hukumnya sendiri atau mempertimbangkan hak pihak lawan. Terlihat masih ingin menang sendiri dan

- ngotot mempertahankan kemauannya masing-masing. Kondisi ini manusiawi bagi kedua belah pihak, namun tetap membutuhkan batasan yang jelas antara lingkup pengaruh masing-masing. Namun ada pihak yang tidak ingin menegahi masalah karena mereka lebih suka menggunakan sistem hukum atau pengadilan untuk menyelesaikannya dan percaya bahwa ini adalah solusi terbaik yang tersedia bagi mereka. Pihak-pihak tersebut percaya bahwa mediasi tidak memiliki otoritas hukum yang signifikan.
6. Kantor Pertanahan menganggap proses penyelesaian sengketa terkesan sangat lamban, misalnya ketika ada penyelesaian yang sebenarnya dapat diputuskan dengan cepat siapa yang salah atau benar, namun terkadang masih ada pihak yang berbelit-belit, karena mediator tidak berfungsi untuk memutuskan, dan setiap keputusan dikembalikan kepada kedua belah pihak.
 7. Data yang tidak lengkap, baik dari Kantor Pertanahan Kota Bandung ataupun dari kedua belah pihak yang bersengketa. Sistem administrasi penyimpanan data/arsip belum tertib sehingga hal ini menyebabkan kesulitan untuk menemukan arsip tersebut. Kesulitan yang dialami dalam mencari arsip tersebut karena membutuhkan waktu yang lama bahkan arsip tidak dapat ditemukan atau tidak tersimpan sehingga kesulitan untuk mengetahui data baik data obyek maupun subyek yang bersengketa. Sehingga memperlambat proses mediasi antara kedua belah pihak.

Usaha Kantor Pertanahan Kota Bandung Dalam Mengatasi Kendala Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi.

Dengan adanya kendala dalam penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi yang telah dijelaskan pada poin sebelumnya, adapun beberapa usaha Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam mengatasi kendala yang timbul dalam proses mediasi yang dilakukan, antara lain :

Tidak hadirnya kedua belah pihak yang bersengketa menjadi kendala tersendiri dalam proses mediasi yang dilakukan. Ketika para pihak diundang untuk mediasi tetapi tidak ada, mediator meminta salah satu pihak. Apabila para pihak diundang untuk mediasi tetapi berhalangan hadir, maka mediator dari Kantor Pertanahan menawarkan kepada salah satu pihak yang hadir apakah akan mencoba lagi atau tidak; jika tidak, mediasi akan dihentikan. Apabila para pihak tetap meminta agar mediasi diupayakan. Namun, Kantor Pertanahan pada dasarnya hanya mencoba untuk menengahi satu kali pertemuan. Mengundang kembali para pihak yang bersengketa dan pihak terkait lainnya untuk berpartisipasi dalam proses mediasi dengan pendekatan yang sama seperti upaya awal. Selanjutnya, setelah semua pihak yang bersengketa telah memenuhi persyaratan untuk mediasi, proses tersebut dilaksanakan sebagaimana rencana di awal.

Terkait tidak adanya itikad baik antara kedua belah pihak, dimana landasan dari segala upaya penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi adalah itikad baik dari masing-masing pihak yang berselisih. Ketika para pihak telah menunjukkan sikap saling bekerja sama dan sikap positif, akan sangat mudah untuk membahas masalah-masalah terkini secara mendetail. Namun demikian, mediator wajib berusaha semaksimal mungkin dengan mengeluarkan kemampuan terbaiknya untuk menyelesaikan persoalan dalam hak indikator-indikator yang dikemukakan oleh masing-masing pihak, baik salah satu atau keduanya mencerminkan niat negatif dengan sikap penuh emosi (kemarahan). Sejak dimulainya mediasi, telah disepakati para pihak untuk melakukan mediasi dengan memberikan nasehat dan itikad baik agar kerjasama menyampaikan permasalahan yang nyata yang dapat didiskusikan tanpa saling ngotot dengan kesadaran mereka sendiri. Hal ini membantu masing-masing pihak yang bersengketa, dalam hal mediator, mengatasi ketegaran dan emosi mereka. Meskipun proses mediasi telah dicoba berkali-kali, namun tidak ada pihak yang mengubah perilakunya, yang pada akhirnya berujung pada kegagalan upaya mediasi. Perilaku

tidak jujur para pihak mempersulit penyelesaian sengketa batas melalui mediasi. Ada prinsip yang harus diperhatikan untuk kelancaran proses mediasi, hal ini juga menyangkut Asas Itikad Baik (good faith). Asas Itikad baik adalah aspek pokok yang menyertai setiap jenis kontrak bisnis/komersil atau hubungan perdata (Maskur, 2016). Sengketa batas tanah yang ada semakin diperumit dengan kurangnya informasi yang akurat atau dukungan bukti yang tidak benar. Karena ketidakjujuran seringkali mewarnai proses sengketa sampai upaya penyelesaiannya melalui mediasi, maka Kantor Pertanahan Kota Bandung memiliki ketentuan penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi. Mediator telah mengantisipasi perilaku tidak jujur para pihak yang bertikai dengan mempelajari materi permasalahan yang ada. Hal ini memungkinkan mediator untuk mengkondisikan pihak yang tidak jujur dengan memberikan penjelasan yang rasional dan alasan moral. Dalam hal ini, ada satu jalan keluar yang bisa dijajaki, yaitu dengan saling mengajak masing-masing pihak terlebih dahulu, guna menggali informasi yang lebih terbuka dalam menyelesaikan persoalan, terutama untuk mengantisipasi jika ada pihak yang tidak jujur dalam mediasi.

Terkait adanya kedua belah pihak yang bersebrangan memiliki kemampuan, tingkat pendidikan, dan toleransi yang berbeda-beda terhadap keseimbangan sosial yang menyebabkan proses penyelesaian dan pencarian solusi tidak seimbang. Sebaliknya, ketika berhadapan dengan pihak lain yang memiliki kemampuan lemah seperti usia tua, kurang pendidikan atau kelemahan intelektual, diperlukan upaya tertentu untuk membuat posisi lebih seimbang tanpa menambah materi perselisihan yang ada. Oleh karena itu, para pihak dapat didampingi oleh anggota keluarga atau orang lain yang dipercaya untuk membantu mereka mengatasi hambatan yang berkaitan dengan adanya pihak yang kurang mampu, terutama untuk menyampaikan penjelasan dan argumentasi terkait kepentingannya dalam masalah tanah, misalnya karena usia lanjut, atau kurangnya pendidikan. Misalnya didampingi oleh kuasa hukum, kepala desa, ketua RW, ketua RT yang bersangkutan. Pada akhirnya penyelesaian sengketa dapat dicapai sebaik mungkin bagi kedua belah pihak dengan mencapai posisi yang seimbang antara kedua belah pihak yang bersengketa.

Terkait adanya kendala pihak tidak mengetahui peran dan tujuan mediasi, upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung ialah dengan melakukan sosialisasi baik kepada pihak yang bersengketa dengan dijelaskan terlebih dahulu sebelum proses pencapaian kesepakatan mediasi dimulai. Hal tersebut dilakukan oleh mediator. Selain itu, pihak Kantor Pertanahan Kota Bandung juga melakukan beberapa sosialisasi kepada masyarakat sekitar terkait peran dan tujuan mediasi.

Terkait adanya pihak yang berbelit-belit dalam menyelesaikan sengketa dalam proses mediasi, Kantor Pertanahan Kota Bandung yang disebut sebagai mediator berusaha memahami sepenuhnya terkait posisi mereka menjadi pengengah atau pihak ketiga. Apabila ada pihak yang berbelit-belit, maka lalu bersikap emosional dan lain-lain, maka mediator memberikan pengarahan agar para pihak dapat mengendalikan diri serta saling bekerjasama dengan itikad baik. Meskipun mediator menyadari bahwa ada tanda-tanda salah satu pihak bersalah, dia tidak langsung menyalahkan pihak tersebut melainkan dengan sopan meminta para pihak untuk mempertimbangkan masalah yang berkaitan dengan kepentingan terbaik semua orang. Oleh karena itu, pemilihan Tim Pelaksana Mediator yang memiliki keahlian dan kemampuan untuk melakukan mediasi menjadi pertimbangan utama yang diperhatikan Kantor Pertanahan Kota Bandung. Dimana mereka dapat menggunakan pengaruh atas proses mediasi untuk memastikan bahwa itu berjalan sesuai rencana. Diharapkan kepada pihak yang benar-benar salah untuk melapangkan hatinya mengakui kesalahan dan pihak lain mau mencapai kata sepakat berdasar pada kebaikan bersama demi tercapainya solusi yang baik. Mediator harus memiliki kemampuan untuk menjadi mediator yang baik, tidak boleh memihak, mencairkan suasana. Upaya lainnya untuk meningkatkan kualitas mediator, untuk lebih banyak mengikuti diklat mediator, sehingga banyak dibekali kemampuan teknis bagaimana menjadi mediator yang baik.

Terkait data yang tidak lengkap baik dari para pihak atau dari pihak Kantor Pertanahan Kota Bandung, upaya yang dilakukan yaitu sedang melaksanakan transformasi digital yang mana data tersebut sedang ditata agar tidak hilang atau tidak tercecer, sehingga pada saat ada perkara yang memerlukan data, datanya menjadi lebih cepat diperoleh. Kantor Pertanahan Kota Bandung pun meningkatkan koordinasi antar seksi serta antar Instansi terkait yang bertujuan untuk mempermudah dalam mengumpulkan berkas/warkah yang dibutuhkan dalam menganalisis sengketa. Apabila berkas/warkah cepat diperoleh, sengketa pun dapat cepat dianalisis, maka sengketa pun dapat diselesaikan dalam waktu cepat.

KESIMPULAN

1. Penyelesaian sengketa batas tanah yang terjadi di Kelurahan Sukahaji, Kecamatan Babakan Ciparay diselesaikan melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung. Dimana proses penyelesaian sengketa dijalankan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dengan mekanisme penyelesaian yaitu dimulai dari pengaduan, pengumpulan data, pemeriksaan lapangan hingga mediasi. Akan tetapi dalam sengketa tanah di Kelurahan Sukahaji, Kecamatan Babakan Ciparay tersebut hasil kesepakatan yang dituangkan dalam Berita Acara Pelaksanaan Mediasi menyatakan bahwa proses mediasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak tidak berhasil mencapai kata sepakat, hal tersebut tidak memenuhi Pasal 1 angka 11 pada peraturan tersebut.
2. Dalam proses mediasi sengketa batas tanah, terdapat kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung yaitu tidak hadirnya salah satu atau kedua belah pihak yang bersengketa, tidak adanya itikad baik dari kedua belah pihak yang bersengketa, adanya kedua belah pihak yang bersebrangan memiliki kemampuan, tingkat pendidikan, dan toleransi yang berbeda-beda terhadap keseimbangan sosial, masih ada pihak-pihak yang bersengketa yang menolak untuk mengimplementasikan kesepakatan damai, beberapa pihak tidak mengetahui peran dan tujuan mediasi, masih ada pihak yang berbelit-belit, dan data yang tidak lengkap baik dari kantor pertanahan kota bandung ataupun dari kedua belah pihak yang bersengketa. Sehingga Kantor Pertanahan Kota Bandung mengalami kesulitan untuk menyelesaikan sengketa batas tanah tersebut melalui mediasi dan tidak menghasilkan kesepakatan damai.
3. Usaha Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam menghadapi kendala yang timbul dalam proses mediasi tersebut yaitu dengan mengundang kembali para pihak yang bersengketa dan pihak terkait lainnya untuk berpartisipasi dalam proses mediasi dengan pendekatan yang sama seperti upaya awal, saling mengajak masing-masing pihak terlebih dahulu, guna menggali informasi yang lebih terbuka dalam menyelesaikan persoalan, terutama untuk mengantisipasi jika ada pihak yang tidak jujur dalam mediasi. Para pihak dapat didampingi oleh anggota keluarga atau orang lain yang dipercaya untuk membantu mereka mengatasi hambatan yang berkaitan dengan adanya pihak yang kurang mampu, terutama untuk menyampaikan penjelasan dan argumentasi terkait kepentingannya dalam masalah tanah, misalnya karena usia lanjut, atau kurangnya pendidikan. Pihak Kantor Pertanahan Kota Bandung juga melakukan beberapa sosialisasi kepada masyarakat sekitar terkait peran dan tujuan mediasi, untuk meningkatkan kualitas mediator, untuk lebih banyak mengikuti diklat mediator, sehingga banyak dibekali kemampuan teknis bagaimana menjadi mediator yang baik. Melaksanakan transformasi digital yang mana data tersebut sedang ditata agar tidak hilang atau tidak tercecer, sehingga pada saat ada perkara yang memerlukan data, datanya menjadi lebih cepat diperoleh.

REFERENSI

- Abdurrahman. (2004). Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang – Undangan Agraria Indonesia. *Akademik Persindo*.
- Abe R, W. A. (2020). Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Pengukuran Ulang Tanah Sebagai Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. *Rosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*.
- Jendral, D. (2020). Aplikasi Justisia. In *Kementrian ATR/BPN*.
- Kraybill, Ronal S., A. F. E. dan R. A. E. (2006). *Peace Skill, Panduan Mediator terampil Membangun Perdamaian*. Kanisius.
- Kurniati, N. (2016). Mediasi-Arbitrase” Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah. *Sosiohumaniora*, 18(3). <https://doi.org/10.24198/sosiohumaniora.v18i3.10008>
- Lembaran Negara RI Nomor 3872. Jakarta.
- Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997. Jakarta.
- Maskur, H. (2016). *Strategi dan Taktik Mediasi berdasarkan Perma No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*. Kencana.
- Nia, Kurniati. (2016). *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*. Refika Aditama.
- Pahlefi. (2014). Analisis Bentuk – Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang *Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*. 22 Oktober 2020. Jakarta.
- Perundang –Undangan di Bidang Agraria. *Majalah Hukum Forum Akademika*, 25.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*. 8 Juli 1997, Sarjita. (2005). *Teknik Dan Stratgi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Tugujogja Pustaka.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Pokok-Pokok Dasar Agraria*. 24 September 1960. Lembar Negara RI Tahun 1960 Nomor 104. Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. 12 Agustus 1999. Lembaran Negara RI Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan