

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pada saat ini tanah ialah sebagian kekayaan sumber daya bersama. Dalam penggunaannya, tanah dapat dimanfaatkan sebagai daerah tinggal, lahan perkebunan, area kegiatan ekonomi, dan berbagai keperluan lainnya. Tanah memiliki nilai jual dan potensi investasi yang tinggi, karena harganya cenderung meningkat secara signifikan setiap tahunnya, terutama jika berada di lokasi strategis, seperti dekat pusat ekonomi atau akses transportasi yang mudah. Tanah menjadi kebutuhan penting serta elemen esensial dalam kehidupan manusia, karena berfungsi sebagai tempat berpijak sekaligus lokasi untuk menjalani aktivitas sehari-hari (Galang Mahendra Ardiansyah et al., 2022).

Pada hakikatnya, Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu negara kumpulan pulau yang sangat bergantung pada ketahanan tanah dengan sifat agraris. Warga memiliki hak dan kewajiban dalam penggunaan lahan, yang bertujuan untuk mendukung kehidupan serta menjaga keseimbangan dan ketahanan negara (Juhana Suwasta, 2024). Dalam pengolahan penggunaan lahan, warga mempunyai hak dan tanggung jawab yang dilindungi guna konstitusi yakni Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hak atas tanah bagi masyarakat adalah hak yang bersifat mendasar dan penting untuk mewujudkan martabat serta kebebasan individu. Namun, negara

tetap berkewajiban menjamin perlindungan serta kepastian hukum atas hak tersebut, meskipun hak ini dapat dibatasi demi kepentingan umum dan kepentingan negara (Wicaksono et al., 2024).

Aset tanah di Indonesia, jika dilihat dari segi sejarah, dibagi menjadi 2 periode, yaitu status tanah lama dan terbaru diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pada periode dahulu UUPA berlaku, terjadi sistem hukum ganda dalam pengaturan pertanahan di Indonesia. Di satu sisi, berlaku hukum agraria kolonial Belanda atau yang mengikuti sistem Hukum Perdata Barat, sedangkan di sisi lain berlaku sistem Hukum Adat bagi masyarakat bumiputera yang tidak tercatat kepemilikan tanah, yang sering disebut tanah adat atau tanah leluhur. Sesudah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dualisme hukum pertanahan tersebut berakhir, dan hukum pertanahan di Indonesia merasakan penyatuan atau standarisasi (Ratna Wulandari, Dwi Ariana Fahrudin Nisa, Ulil Farroha, 2024). Pasti UUPA membawa perubahan signifikan dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia yang sebelumnya sangat kompleks. Seiring berjalannya waktu, muncul pula permasalahan terkait kesulitan dalam pencatatan tanah di Indonesia disebabkan adanya dualisme hukum yang pernah berlaku sebelumnya diundangkannya UUPA hal tersebut masih menyisakan persoalan baru terutama dalam hal pencatatan aset tanah (Mudakir Iskandar Syah, 2020). Terbitnya sertifikat tanah ganda merupakan salah satu kendala hukum pertanahan di Indonesia serta meski fokus perhatian agar kepastian hukum pertanahan dapat terjamin (Napitupulu, 2022).

Oleh sebab itu guna menegakkan keadilan antar pihak yang terlibat, mereka perlu melakukan perundingan guna menemukan pemecahan yang menyeluruh. Permasalahan terkait tanah terus menjadi isu penting seiring bertambahnya jumlah penduduk, kemajuan pembangunan, dan meningkatnya akses berbagai pihak yang membeli tanah untuk kepentingan tertentu. Di wilayah lain di dunia, tanah-tanah yang menjadi fokus kajian ini seringkali tidak bisa dimanfaatkan secara optimal atau memberikan profit ekonomi yang memadai bagi pemiliknya maupun masyarakat luas, sehingga tanah yang seharusnya berfungsi dengan baik menjadi tidak maksimal. Oleh sebab itu, pemerintah melaksanakan proyek-proyek tertentu, seperti menentukan wilayah pemukiman yang mengalami konflik secepat mungkin, sebagai upaya mencegah konflik pertanahan yang bisa merugikan masyarakat. Contohnya, karena status tanah masih dalam sengketa, tanah tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya (Jayadi et al., 2023)

Tanah memiliki bagian penting dari ekosistem kehidupan seluruh makhluk hidup. Tanah memiliki banyak fungsi di dalam kehidupan manusia itu sendiri dengan sifatnya yang permanen dan akan ia butuhkan dari lahir sampai meninggal. Peruntukannya bisa beragam, namun yang paling jelas terlihat adalah sebagai alat untuk produksi. (Kurniati, 2020) Harga dan nilai tanah menjadi lebih terbatas atau lebih sempit seiring dengan meningkatnya kebutuhan manusia akan ruang dan tanah. Lebih banyak konflik dan sengketa lahan yang melibatkan penguasaan dan penggunaan lahan merupakan akibat dari kecenderungan ini. Secara umum, lembaga peradilan formal yang ada saat

ini digunakan untuk menyelesaikan masalah dan konflik terkait pertanahan, termasuk sengketa perdata, pidana, dan tata usaha negara. (Nugroho, Susanti Adi, 2019)

Secara umum, lembaga peradilan telah berupaya menangani berbagai perkara sengketa tanah yang diajukan kepadanya. Akan tetapi, dalam praktiknya, lembaga ini kadang belum mampu menyelesaikan permasalahan secara menyeluruh, terutama dalam menjamin perlakuan adil kepada semua pihak yang terkait. Ketidakkonsistenan untuk penerapan hukum masih sering terjadi, misalnya ketika pelaksanaan eksekusi objek sengketa tidak dilakukan dengan tepat akibat kekeliruan dalam pengajuan perkara. Selain itu, meskipun putusan hakim bersifat final dan mengikat, pelaksanaannya sering kali terhambat karena pihak yang kalah enggan mematuhi penetapan yang telah berlaku permanen secara hukum, atau karena rumusan amar putusan yang kurang jelas. (Isnaini and Anggreni. A Lubis, 2022)

Dengan mempertimbangkan hal tersebut, perlu adanya metode penyelesaian sengketa perdata yang lebih efisien dan dapat menciptakan keadilan secara lebih menyeluruh. Oleh karena itu, alternatif penyelesaian sengketa (*alternative dispute resolution/ADR*) semakin menerima kepedulian, khususnya di negara-negara dengan jumlah perkara yang tinggi, seperti Indonesia (Maulaya et al., 2024) Salah satu metode ADR yang paling sering dipergunakan ialah mediasi, yang diyakini dapat menawarkan solusi yang lebih efektif, mengurangi durasi proses, dan menghemat biaya bagi para pihak yang terkait. Mediasi mempunyai karakter pokok ialah pemecahan sengketa secara

damai, pada kondisi pihak ketiga yang netral, yakni mediator, bertindak sebagai sebagai fasilitator untuk membantu kedua belah pihak mencapai kesepakatan tanpa melalui keputusan hakim yang mengikat.

Di Indonesia, mediasi mulai diterima dengan baik setelah diperkenalkannya beberapa regulasi yang mengatur penerapan mediasi dalam tatacara pengadilan. Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 mengenai Pengadilan Negeri ialah salah satu upaya yang utama diterapkan oleh pemerintah. Undang-undang ini mengatur kewajiban pengadilan untuk menyediakan fasilitas perantara dalam penyelesaian konflik perdata. Selain itu, Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 Tahun 2016 mengenai tata cara perantara di Pengadilan memberikan petunjuk lebih lanjut tentang mekanisme pelaksanaan mediasi untuk memastikan proses mediasi transparan dan akuntabel. PERMA No. 1 Tahun 2016 juga menetapkan bahwa kelompok yang mengajukan sengketa perdata harus terlebih dahulu mengikuti mediasi sebelum perkara dilanjutkan ke persidangan (Sukma & Aminah, 2024).

Di banyak daerah di Indonesia, konflik dan perselisihan terkait tanah telah terjadi dan terus berlanjut. Fenomena ini terlihat dari banyaknya perkara perdata yang masuk ke Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tahun 2021, yaitu sebanyak 4.144 perkara, meningkat sebesar 6,26% dibandingkan tahun 2019 yang mencapai 3.900 perkara. Dari 4.144 perkara perdata tersebut, sebagian tertinggi (1.824 kasus atau 44,26%) terkait juga konflik tanah (Artana & Saravistha, 2023). Karena tanah-tanah yang disengketakan tersebut kurang efektif penggunaannya dan tidak memperoleh laba finansial bagi pemegang hak

atau masyarakat luas, tanah-tanah tersebut tidak dapat memenuhi tujuan sosial yang dimaksudkan. Pengadilan menggunakan ketentuan HIR dan RBG untuk menangani perkara perdata yang melibatkan konflik dan sengketa tanah, dan proses penyelesaian sengketa alternatif (ADR) digunakan untuk menyelesaikan perkara di luar pengadilan (Harsono, 2020).

Konflik dapat menimbulkan dampak sosial apabila menyebabkan terjadinya keretakan hubungan sosial di dalam masyarakat, termasuk terhambatnya pembangunan kerja sama antarindividu maupun kelompok. Perselisihan antar lembaga atau antarbagian dalam pemerintahan juga berpotensi menurunkan kepercayaan publik terhadap pemerintah dan menghambat koordinasi dalam pelaksanaan tugas-tugas publik secara efektif. Selain itu, selama konflik berlangsung, wilayah atau lahan yang disengketakan biasanya berposisi di kondisi saat ini sehingga berfaidah ruang di atasnya tidak dapat dilaksanakan. Situasi tersebut berpotensi menurunkan mutu sumber daya lingkungan dan menimbulkan kerugian bagi berbagai pihak yang terkait (Sukma & Aminah, 2024).

Pada dasarnya permasalahan pertanahan dapat dikategorikan jadi empat kategori, yaitu: (Rosiana & Junaidi, 2022).

- a. Permasalahan penggarapan rakyat terhadap tanah di area kehutanan, perkebunan, dan sejenisnya.
- b. Masalah yang terkait tidak sesuai ketentuan mengenai reformasi agraria (*land reform*).
- c. Dampak negatif guna pengadaan tanah untuk proyek pembangunan
- d. Konflik perdata yang berhubungan menyangkut permasalahan pertanahan.

Masalah-masalah yang berkonsensus pada tanah, termasuk kepemilikan, pengelolaan, penggunaan, dan akuisisi, serta kontroversi yang

kaitanny pada konflik tanah, yang semakin sering muncul seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, membutuhkan rencana untuk menyelesaikannya dan partisipasi dari badan-badan negara yang memiliki wewenang untuk menangani tanah. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibentuk guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan memperhatikan aspek aspiratif dan pelibatan masyarakat. Dalam rangka membantu masyarakat memperoleh haknya dalam urusan pertanahan serta memberikan bantuan kepada masyarakat untuk menyelesaikan perselisihan antarwarga terkait hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan aktif (Boboy et al., 2020).

Seiring meningkatnya beragam kebutuhan tanah dan keterbatasan jumlah bidang tanah yang tersedia, fenomena konflik tanah yang hampir tak terelakkan akibat pentingnya status tanah sebagai simbol kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknnya. Banyak orang menganggap sengketa batas tanah sering dibiarkan berlanjut karena masyarakat tidak keberatan. Meskipun hanya sebagian tanah yang diambil alih, sengketa batas tanah tetap berpotensi menimbulkan persoalan di masa depan.

Perselisihan terkait garis pembatas wilayah masih sering ditemukan di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Bandung. Upaya penyelesaiannya umumnya dilakukan melalui mekanisme mediasi, namun dalam praktiknya sering muncul berbagai kendala yang menghambat terwujudnya mufakat antara pihak-pihak yang bersengketa (Rachmadi Usman, 2023). Untuk konteks ini, Kantor Pertanahan Kota Bandung memiliki peran penting dalam memberikan

bantuan serta pelayanan kepada masyarakat untuk mencari solusi atas konflik yang berkaitan dengan kewenangan mereka di bidang pertanahan. Sejauh ini sebagian besar problematika pertanahan dapat diselesaikan secara damai, tetapi dalam beberapa kasus, terutama yang menyangkut batas tanah, tidak jarang muncul ketegangan yang berlarut-larut di antara pihak-pihak yang terlibat, oleh sebab itu, Kantor Pertanahan Kota Bandung diharapkan mampu memfasilitasi proses perdamaian melalui mediasi sebagai sarana untuk menengahi dan menyelesaikan persengketaan tersebut. Idealnya, pemasangan tanda batas tanah berupa patok atau penanda lainnya dilakukan dengan sepengetahuan dan kesepakatan semua pemilik tanah yang berbatasan, serta pengawasan pejabat berwenang, misalnya pejabat desa atau perwakilan pengukur dari Kantor Pertanahan Bandung, hal ini dilakukan guna menghindari timbulnya perselisihan pertanahan di kemudian hari (Rahmatika et al., 2024).

Secara prinsip, penyelesaian sengketa pertanahan bisa dilakukan lewat jalur litigasi maupun non-litigasi. Sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui proses peradilan atau jalur litigasi, serta melalui jalur non-litigasi dengan memanfaatkan mekanisme penyelesaian konflik sesuai UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Guna menangani konflik pertanahan, Kantor Pertanahan bertekad untuk menyelesaikannya dengan pendekatan yang menghormati prinsip keadilan, hak,

dan kewajiban para pihak sebagaimana dijalankan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung mempunyai kewenangan untuk mengelola penyelesaian sengketa pertanahan. Salah satu upaya penanganan konflik batas tanah di Kota Bandung yang ditangani oleh Kantor Pertanahan diselesaikan melalui proses mediasi. Pelaksanaan mediasi tersebut dikelola oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, yang bertugas menangani konflik dan sengketa serta mengelola perkara pertanahan, sebagaimana diatur 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. Dalam proses ini, Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa berperan sebagai mediator untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa.

Saat ini, perselisihan mengenai batas tanah masih terjadi di Kantor Pertanahan Kota Bandung. Salah satu contohnya adalah sengketa antara Sdr. Endang Suhendi beserta lima pemohon, pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3321/Kelurahan Sukahaji, melawan Sdr. Dede Kosim, pemegang SHM No. 3322/Kelurahan Sukahaji. Objek sengketa adalah SHM No. 3321/Kelurahan Sukahaji, yang diterbitkan pada 31 Maret 1997, dengan Surat Ukur No. 10.15.03.03.01234/1997 tertanggal 26 Maret 1997, seluas 164 m² atas nama Endang Suhendi dan lima orang lainnya. Sertifikat ini diterbitkan berdasarkan pengakuan hak adat P.22 S.I C.6073.

Objek sengketa kedua adalah Sertifikat Hak Milik No. 3322/Kelurahan Sukahaji, yang diterbitkan pada 31 Maret 1997 dengan Surat Ukur No. 10.15.03.03.01235/1997 tertanggal 26 Maret 1997, seluas 28 m² atas nama

Dede Kosim. Sertifikat ini diterbitkan berdasarkan pengakuan hak atas tanah adat P.22 D.II C.6073. Kasus ini berpusat pada permohonan mediasi yang diajukan oleh Sdr. Endang Suhendi, pemilik sertifikat Hak Milik No. 3322/Kelurahan Sukahaji, karena sebagian tanahnya yang terletak di RT.03 RW.03 Kelurahan Sukahaji, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung, ternyata masuk ke dalam tanah milik Dede Kosim.

Dengan diajukannya permohonan mediasi, Kantor Pertanahan Kota Bandung menindaklanjuti dengan melaksanakan proses mediasi antara kedua pihak, termasuk melakukan peninjauan lapangan dan plotting. Pada mediasi yang ketiga, yang merupakan kesempatan terakhir, terlihat bahwa pemohon masih merasa belum puas dengan hasil kesepakatan yang dicapai. Oleh karena itu, kedua belah pihak memutuskan untuk menyelesaikan permasalahan ini di luar Kantor Pertanahan Kota Bandung, dan proses mediasi dinyatakan selesai. Hal ini menunjukkan munculnya kesulitan dalam menjalani mediasi menyebabkan musyawarah untuk mencapai perdamaian antara kedua pihak tidak tercapai.

Permasalahan pertanahan saat ini Sengketa pertanahan pada dasarnya penyelesaian konflik pertanahan yang berpotensi menimbulkan konflik berkepanjangan di antara para pihak, dapat dilakukan secara damai melalui jalur litigasi maupun non-litigasi, sesuai ketentuan UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dengan tujuan menjamin kepastian hukum sebagaimana diamanatkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria serta Permen ATR/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016

tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam upaya menyelesaikan sengketa, berbagai pendekatan berbasis sarana dan prasarana telah diterapkan. Kantor Pertanahan Kota Bandung berhasil menangani beberapa permasalahan dengan baik, meskipun hasilnya belum tentu memuaskan seluruh pihak yang terlibat (Verawati et al., 2020)

Permasalahan yang paling umum terjadi pada bidang pertanahan adalah sengketa mengenai batas tanah, yang kerap kali sulit mencapai penyelesaian yang memuaskan bagi para pihak. Salah satu alternatif penyelesaiannya adalah melalui proses pengukuran ulang. Apabila tanah yang menjadi objek sengketa telah memiliki sertifikat, maka langkah ini dapat dilakukan sebagai dasar klarifikasi batas yang sebenarnya. Dalam praktiknya, para pihak yang bersengketa dapat meminta bantuan Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk melakukan pengukuran ulang guna memperoleh kejelasan mengenai batas tanah yang disengketakan. Pelaksanaan pengukuran ulang tersebut harus didasarkan pada kesepakatan bersama di kalangan kedua pihak dengan tujuan memperoleh hasil yang objektif dan akurat, kegiatan pengukuran harus menggunakan data awal yang valid. Pendekatan ini tidak sekedar menegakkan keadilan bagi para pihak, tetapi sekaligus berfungsi sebagai upaya preventif terhadap kemungkinan timbulnya sengketa batas di masa mendatang. Selain itu, dalam struktur organisasi Badan Pertanahan Nasional (BPN), telah dibentuk Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa serta Konflik Pertanahan, sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan

Pertanahan Nasional, memiliki peran dalam menangani permasalahan pertanahan semacam ini secara sistematis.

Dalam pelaksanaannya, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menetapkan ketentuan teknis mengenai tata cara pengukuran ulang batas tanah serta mekanisme penanganan sengketa dan penyelesaiannya. Pendekatan melalui pengukuran ulang dianggap penting untuk salah satu metode dalam penyelesaian konflik pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan batas tanah, guna meminimalkan potensi perselisihan di kemudian hari. Berdasarkan penjelasan latar belakang, penulis ingin mendalami penelitian lebih lanjut dan mengangkat topik ini ke dalam tesis dengan judul **“Kantor Pertanahan Kota Bandung Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Proses Mediasi Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria”**

B. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah ini ialah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung?
2. Bagaimana usaha Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk mengatasi kendala dalam penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi?
3. Apa saja kendala dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam proposal skripsi ini adalah:

1. Untuk menganalisis pelaksanaan penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung.
2. Untuk menganalisis usaha Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk mengatasi kendala dalam penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi.
3. Untuk menganalisis kendala apa saja dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bandung.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Diupayakan bahwa temuan-temuan dari usulan ini bisa memajukan ilmu hukum Indonesia dan bidang penyelesaian sengketa alternatif, khususnya perantara yang adalah salah satu metode pemecahan konflik perdata di dalam dan di luar pengadilan.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan mahasiswa, pemerintah, mediator di Kantor Badan Pertanahan Nasional khususnya Kota Bandung dan pihak-pihak lain yang berpartisipasi dalam proses mediasi sengketa tanah dapat mengambil manfaat dari temuan penelitian ini.

E. Kerangka Pemikiran

1. Sengketa Pertanahan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), istilah *sengketa* diungkapkan yaitu: (1) segala yang menimbulkan pertentangan opini atau konflik, dan (2) bentuk pertentangan atau persengketaan. Sementara itu, data dari Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 34 Tahun 2007, sengketa diartikan sebagai perlawanan pandangan, kepentingan, nilai, dan/atau persepsi antara individu maupun badan hukum baik publik maupun privat terkait dengan status penguasaan, kepemilikan, pemakaian tanah tertentu oleh pihak-pihak terkait dan status keputusan administrasi yang terkait (Felix MT, 2022). Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011, dijelaskan bahwa sengketa pertanahan (selanjutnya disebut sengketa) adalah perselisihan di bidang pertanahan yang terjadi antara individu, entitas hukum atau institusi yang tidak menimbulkan dampak sosial-politik yang luas (Rachmadi Usman, 2023).

Konflik pada umumnya berawal ketika pihak tertentu merasa dirugikan oleh pihak lain kemudian menimbulkan rasa ketidakpuasan secara pribadi dan bersifat subjektif. Situasi ini dapat dialami baik oleh individu maupun kelompok. Ketika terjadi benturan kepentingan, perasaan tidak puas tersebut biasanya akan semakin meningkat. Perselisihan muncul karena para pihak yang terlibat tidak mampu mencapai kesepakatan mengenai suatu hal tertentu (Darwin Ginting, 2010). Dua pihak yang

memiliki pandangan, kepentingan, atau posisi yang saling bertentangan berpotensi terlibat dalam konflik. Dalam konteks pertanahan, ketika seseorang mengajukan klaim atas kewenangan hak milik tanah terkait kepemilikan, prioritas, maupun status tanah dan menginginkan penyelesaian sesuai prosedur administratif sesuai regulasi yang berlaku, maka situasi tersebut dapat berkembang menjadi sengketa hukum di bidang pertanahan (Herlindah et al., 2022).

Menurut Soerodjo, Irawan, sengketa tanah merupakan bentuk ketidaksepakatan yang muncul melibatkan pihak-pihak yang berjumlah dua atau lebih, di mana setiap pihak merasa dirugikan oleh pihak lain terkait penggunaan atau penguasaan hak atas tanah yang dimiliki. Perselisihan semacam ini dapat diselesaikan melalui musyawarah atau melalui mekanisme hukum yang berlaku (Soerodjo, 2014). Sementara itu, Boedi Harsono menjelaskan bahwa konflik tanah ialah konflik yang timbul akibat aktivitas atau kejadian yang diatur oleh hukum dan kaitannya dengan sebidang tanah (Harsono, 2019). Oleh karena itu, sebelum melakukan tindakan hukum atau menghadapi akibat hukum yang berhubungan dengan tanah, sebelum mengurus atau memanfaatkan tanah, penting untuk tahu dulu apa itu tanah dan aturan hukumnya supaya konflik bisa dihindari (Sherin Adriani et al., 2024).

2. Penyebab Sengketa Pertanahan

Menurut Effendie menyampaikan beberapa aspek yang memungkinkan terjadinya perselisihan, yaitu: (Effendie B, 2017).

a. Apabila mengikuti ketentuan hukum pertanahan nasional pada tanah yang sudah bersertifikat dan tercatat resmi, peluang munculnya sengketa cenderung kecil, meskipun tetap ada kemungkinan sengketa akibat manipulasi data.

b. Konflik terkait letak bidang tanah

Apabila penggugat mengajukan klaim atas suatu bidang tanah yang berada di lingkungannya namun belum dapat membuktikan kepemilikannya, ia tidak akan mampu menunjukkan lokasi tanah tersebut di persidangan. Akibatnya, gugatan semacam ini akan ditolak oleh pengadilan.

c. Konflik terkait batas bidang tanah

Pada pendaftaran tanah awal, pemilik dan pemegang hak menentukan batas tanah yang akan dicatat, dan hal ini bisa memicu sengketa. Setelah sepakat, penanda permanen dipasang di sudut-sudut tanah. Penanda tersebut dapat diverifikasi menggunakan data pengukuran Kantor Pertanahan, meskipun letaknya bisa berubah.”

d. Sengketa mengenai luas bidang tanah

Permasalahan sering muncul dalam jual-beli kavling tanah yang belum terdaftar, di mana luas tanah ditentukan berdasarkan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), IPEDA, atau petuk pajak bumi. Luas tanah yang diukur untuk pembuatan surat ukur dapat berubah setelah pendaftaran, sehingga ketidaksepakatan mengenai harga pembelian bisa terjadi apabila perubahan ini tidak diperhitungkan saat transaksi. Apabila luas

tanah ternyata lebih kecil dari yang tercantum pada peta pajak atau SPPT PBB, jumlah pembayaran menjadi berlebihan; sebaliknya, jika lebih besar, pembayaran dianggap kurang.

- e. Sengketa mengenai status tanah dan pemilik hak
Status tanah dan pemegang hak biasanya menjadi sumber utama konflik pertanahan. Jika hak atas tanah yang belum terdaftar dialihkan atau dibebani secara hukum, kemungkinan terjadinya sengketa melalui pengadilan akan meningkat. Sengketa juga dapat muncul pada tanah yang telah terdaftar apabila informasi mengenai status tanah atau pemegang hak ternyata tidak akurat.

3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi

Subekti menjelaskan bahwa perantara ialah cara menyelesaikan masalah antara dua pihak atau lebih lewat negosiasi sampai ditemukan kesepakatan, dibantu oleh pihak netral yang perannya hanya sebagai fasilitator tanpa hak memutus perkara (Subekti, 2015), menjelaskan bahwa mediasi yaitu cara penyelesaian konflik melalui dukungan seorang pihak ketiga yang berfungsi memberikan nasihat atau masukan kepada pihak-pihak yang berkonflik untuk menemukan solusi yang disepakati bersama.

Mediasi berfungsi sebagai sarana penerapan prinsip penyelesaian dengan cara ini memungkinkan sengketa diselesaikan dengan cepat, sederhana, dan adil, serta biayanya tidak mahal. Metode ini dianggap efektif dan damai karena memberi kesempatan bagi pihak-pihak yang berselisih untuk mencapai perjanjian yang adil serta menguntungkan semua pihak

UU No. 30 Tahun 1999 mengungkapkan bahwa sengketa bisa ditangani di luar pengadilan lewat kesepakatan para pihak yang dibuat dengan itikad baik. Mediasi menjadi salah satu pilihan yang makin banyak dipakai karena prosesnya cepat dan bergantung pada persetujuan bersama. Dalam proses ini, mediator hadir sebagai pihak netral yang membantu para pihak menemukan solusi yang dapat membawa mereka pada perdamaian

Dalam PERMA No. 1 Tahun 2008 Pasal 1 Ayat 7, mediasi didefinisikan sebagai cara menyelesaikan sengketa lewat perundingan yang dibantu oleh mediator. Dari berbagai penjelasan, mediasi intinya adalah penyelesaian masalah melalui musyawarah dengan bantuan pihak ketiga yang netral. (Ida Nurlinda, 2019). Mediasi memiliki peran utama bertindak selaku pihak penengah yang netral dan adil, yang membantu para pihak untuk menemukan titik temu. Tujuan utama mediasi ialah tercapainya kesepakatan yang disetujui bersama oleh pihak-pihak yang bersengketa sehingga konflik dapat diselesaikan secara damai (Elsa Syahrief, 2012).

Berdasarkan karakteristiknya, mediasi punya beberapa jenis. Menurut Mucktar, ada dua bentuk: mediasi wajib dan mediasi sukarela. Dalam mediasi wajib, para pihak diwajibkan menempuh proses mediasi dulu sebelum kasusnya dibawa ke hakim untuk diperiksa dan diputus (Muctar Wahid, 2018). “Kewajiban mediasi diatur secara tegas dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2008 yang menggantikan PERMA Nomor 2 Tahun 2003 mengenai Prosedur Mediasi di Pengadilan. Peraturan tersebut menegaskan bahwa para pihak wajib

mengikuti proses mediasi, dengan konsekuensi hukum seperti yang tercantum dalam Pasal 2 ayat (2), (3), dan (4), serta Pasal 4. Kewajiban ini berlaku hanya untuk perkara yang telah didaftarkan di pengadilan. Namun, kewajiban tersebut tidak mengharuskan tercapainya kesepakatan, melainkan hanya mewajibkan para pihak untuk melalui proses mediasi terlebih dahulu (A. Syukur Fatahillah, 2022).

Mediasi sukarela adalah bentuk penyelesaian sengketa yang dijalankan dengan persetujuan bersama dari pihak-pihak terkait. Pada jenis mediasi ini, para pihak secara bebas dan tanpa tekanan memilih untuk menempuh proses mediasi sebagai alternatif penyelesaian permasalahan mereka. Mediasi ini tidak diharuskan oleh hukum, jadi prosesnya hanya terjadi bila para pihak sama-sama setuju untuk melakukannya (Simanjuntak, 2022).

4. Badan Pertanahan Nasional

BPN (Badan Pertanahan Nasional) berperan sebagai lembaga pemerintah yang mengurus serta meningkatkan pengelolaan administrasi tanah. Guna tugasnya, BPN juga berhak menyelesaikan berbagai persoalan pertanahan (Muhamad et al., 2023). BPN hanya bisa menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi jika berdasarkan kewenangan yang sah menurut hukum. Untuk memastikan penanganan perselisihan serta sengketa pertanahan berjalan efektif, Kepala BPN menerbitkan Keputusan Nomor 11 Tahun 2009 menangani sengketa, konflik, dan masalah pertanahan, Kepala BPN tahun 2009 mengikuti pedoman dari Keputusan

Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007. Salah satu cara penyelesaiannya adalah melalui mediasi, yang mekanismenya dijelaskan untuk arah tehnik BPN Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007, lampiran dari keputusan tersebut, ditetapkan di Jakarta pada 31 Mei 2007.

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 mengenai Badan Pertanahan Nasional, BPN menjalankan berbagai fungsi sebagai bagian dari Fungsi pemerintah dalam urusan pertanahan, antara lain:

- a. Menyusun serta mengambil keputusan terkait kebijakan pertanahan;
- b. Menyusun serta menindaklanjuti kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Menyusun dan melaksanakan aturan mengenai hak kepemilikan tanah, pendaftaran tanah, dan program pemberdayaan masyarakat;
- d. Menyusun serta melaksanakan kebijakan dalam pengaturan, penataan, dan pengendalian pertanahan;
- e. Menyusun dan melaksanakan aturan mengenai penyediaan tanah;
- f. Menyusun dan melaksanakan kebijakan terkait pengelolaan serta penyelesaian kasus dan perselisihan pertanahan;
- g. Melaksanakan pemantauan terhadap pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Menyelenggarakan kolaborasi, memberikan bimbingan teknis, dan dukungan administrasi kepada seluruh unit BPN;

- i. Mengelola data dan informasi mengenai lahan pertanian pangan berkelanjutan dan bidang pertanahan lainnya;
- j. Menyelenggarakan riset dan inovasi di sektor pengelolaan tanah
- k. Menyelenggarakan peningkatan kapasitas SDM dalam sektor pertanahan.

Berdasarkan Pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan untuk mempercepat pelaksanaan bidang-bidang tertentu demi terwujudnya Tata kelola pertanahan nasional yang lengkap dan selaras sesuai dengan kebijakan dan TAP MPR No. IX/MPR/2001. Bidang-bidang tersebut meliputi: (Wicaksono et al., 2024).

- b. Penyusunan Rancangan Undang-Undang mengenai Hak Atas Tanah serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, beserta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan pertanahan;
- c. Pembuatan manajemen data dan informasi bidang pertanahan, antara lain:
 - 1) Menyusun sistem data tanah milik negara dan pemerintah setempat di semua wilayah Indonesia;
 - 2) Mengembangkan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah yang terintegrasi dengan sistem pembayaran elektronik, *e-commerce*, serta penggunaan informasi deskriptif dan spasial untuk mendukung layanan registrasi tanah;
 - 3) Melakukan pemetaan kadaster untuk mendukung program reforma agraria dan pendaftaran tanah, memanfaatkan citra satelit serta teknologi

informasi untuk pendataan dan pencatatan siapa yang menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan tanah;

- 4) Untuk mendukung ketahanan pangan nasional, prioritas diberikan pada zonasi lahan sawah beririgasi dalam pembangunan dan pengelolaan Memanfaatkan lahan dengan bantuan peta digital atau sistem informasi geografis (SIG).

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Kajian ini termasuk penelitian deskriptif, memberi gambaran nyata tentang perbedaan antara hukum yang ideal dan hukum yang diterapkan, khususnya terkait penyelesaian sengketa hubungan industri yang seharusnya cepat (Nasution, 2018a). Selain itu, penelitian ini menjelaskan bagaimana Kantor Pertanahan Kota Bandung bertindak sebagai mediator bagi para pihak guna menangani konflik batas tanah dari perspektif hukum agraria.”

2. Metode Pendekatan

“Metode penelitian ini bersifat yuridis normatif, dengan pendekatan yang menelaah teori, konsep, dan peraturan perundang-undangan terkait objek penelitian, memandang hukum sebagai sistem norma yang mencakup asas, kaidah, perjanjian, serta doktrin hukum (Hamzani et al., 2023). Penulis berlandaskan pada bahan hukum primer, sekunder, dan tersier secara tertata. Peraturan perundang-undangan menjadi sumber utama analisis, sedangkan

bahan hukum sekunder memberikan pemahaman konseptual, sedangkan bahan hukum tersier digunakan untuk memperkuat kejelasan terminologi dan konsep hukum yang digunakan. Melalui pendekatan ini, penelitian diharapkan mampu memperoleh kesimpulan hukum yang tepat, sehingga menghasilkan kontribusi ilmiah yang bermanfaat dalam pengembangan ilmu hukum maupun praktik penyelenggaraan hukum yang terkait dengan objek penelitian (Sugiyono, 2019).

3. Tahap Penelitian

Setelah semua data terkumpul, langkah-langkah berikut dilakukan untuk memproses data:

- a. Tahap persiapan: Tahap ini meliputi perancangan rancangan studi yang dituangkan dalam usulan penelitian. Pada tahap ini, peneliti merinci secara rinci langkah-langkah dan kegiatan yang akan dilakukan selama penelitian
- b. Tahap penelitian: Tahap ini dilaksanakan setelah usulan penelitian diterima, terdiri dari pengumpulan data melalui dokumentasi serta penelitian lapangan
- c. Verifikasi dan penyuntingan data.
Menentukan kelengkapan data dalam kaitannya dengan masalah topik yang telah diidentifikasi sebagai tujuan.
- d. Klasifikasi data: Untuk memperoleh data yang objektif dan tersusun secara sistematis sesuai dengan fokus kajian, data dikategorikan ke

dalam bagian-bagian pokok bahasan yang disajikan menurut kelompok-kelompok yang telah ditentukan.

4. Teknik Pengumpul Data`

Data yang lengkap diperlukan untuk setiap proyek studi, yang menunjukkan bahwa data yang diperoleh memiliki validitas dan ketergantungan yang memadai. Ada dua sumber yang digunakan untuk studi ini oleh penulis, yaitu:

- a. Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber aslinya. Wawancara dengan para pemangku kepentingan yang relevan menyediakan data primer untuk laporan ini. Wawancara dilakukan sebagai percakapan antara dua orang atau lebih, dengan pertanyaan yang sudah dirancang sebelumnya, untuk mengakses informasi secara langsung dari sumber (Sugiyono, 2019).

- b. Data Sekunder

- 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat, ialah:

- b) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria. 24 September 1960. Lembar Negara RI Tahun 1960 Nomor 104. Jakarta.

- d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. 12 Agustus 1999. Lembaran Negara RI Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. 8 Juli 1997.
 - f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - g) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
 - h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- c. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah sumber hukum yang menjelaskan atau menguraikan bahan hukum primer, seperti buku, jurnal, makalah, skripsi, dan artikel.

d. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah sumber hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer maupun sekunder. Contoh bahan hukum tersier meliputi kamus dan ensiklopedi, kamus Bahasa Inggris, kamus Bahasa Indonesia, serta kamus hukum.

5. Alat Pengumpul Data

Berikut ini adalah metode pengumpul informasi yang dijadikan dasar penelitian ini

a. Studi Pustaka

Tujuan dari penelitian kepustakaan adalah guna mengumpulkan data sekunder (Nasution, 2018b). untuk riset ini, penulis mengumpulkan dan menelaah berbagai literatur dan peraturan perundang-undangan, termasuk karya para ahli, untuk mempelajari peran Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai mediator dalam mediasi penyelesaian sengketa batas tanah dari perspektif hukum agraria.

b. Studi Lapangan

Tujuan dari penelitian lapangan adalah untuk mengumpulkan data primer (Mukhid, 2021). Dalam rangka mengumpulkan data primer, dilakukan wawancara dan penjelasan kepada sejumlah orang yang dianggap mengetahui permasalahan seputar investigasi Kantor Pertanahan Kota Bandung membantu para pihak sebagai mediator untuk menyelesaikan sengketa batas tanah dari sudut pandang hukum agraria. Teknik wawancara yang dipakai adalah wawancara terbuka, di mana informan yang mengetahui masalah penelitian berdiskusi langsung dengan peneliti mengenai peran Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai mediator dalam mediasi sengketa batas tanah dari perspektif hukum agraria.

6. Analisis Data

Data yang dikumpulkan melalui instrumen penelitian digunakan untuk memahami dan menjawab masalah penelitian. Analisis data membantu peneliti mengolah temuan sehingga bisa ditarik kesimpulan. Penelitian ini deskriptif dan menggunakan analisis kualitatif induktif, artinya analisis dilakukan berdasarkan data yang ada (Hamzani et al., 2023). Metode deskriptif digunakan untuk menjelaskan hasil penelitian dengan sejelas-jelasnya. Peneliti menggambarkan dan menyusun kondisi di lapangan secara teratur sesuai teori, agar bisa ditarik kesimpulan untuk menyelesaikan masalah (Artana & Saravistha, 2023). Dalam menganalisis data, peneliti memulai dengan mengumpulkan informasi dari wawancara, lalu menganalisisnya secara kualitatif dengan bantuan teori yang berkaitan dengan masalah skripsi.

7. Lokasi Penelitian

- a. Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung, yang beralamat di Jl. Soekarno-Hatta No.586, Sekejati, Kecamatan Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat 40286. Lokasi ini dipilih karena menjadi pusat administrasi dan pengelolaan pertanahan di wilayah Kota Bandung.
- b. Penelitian juga dilakukan di Perpustakaan Universitas Pasundan (UNPAS) Bandung, yang beralamat di Jl. Dr. Setiabudi No.193, Gegerkalong, Kec. Sukasari, Kota Bandung, Jawa Barat 40153 sebagai lokasi penunjang untuk memperoleh referensi akademik dan data

sekunder. Perpustakaan ini menyediakan berbagai literatur, jurnal, buku, dan dokumen hukum terkait pertanahan, hukum agraria, serta mekanisme mediasi penyelesaian sengketa tanah. Akses ke sumber-sumber pustaka yang lengkap memungkinkan peneliti untuk memperkuat analisis, membandingkan regulasi yang berlaku, serta memperoleh landasan teori yang mendukung interpretasi hasil penelitian dari Kantor ATR/BPN Kota Bandung.