

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI MEDIASI, TANAH DAN SENGKETA PERTANAHAN

A. Mediasi

1. Pengertian Mediasi

Secara etimologis, istilah *mediasi* berasal dari bahasa Latin *mediare* yang bermakna “berada di tengah”. Makna tersebut mencerminkan posisi mediator yang harus bersikap netral dan tidak memihak dalam proses penyelesaian sengketa. Posisi “di tengah” juga menunjukkan peran pihak ketiga sebagai penengah yang membantu para pihak mencapai penyelesaian atas konflik yang terjadi. Dalam menjalankan tugasnya, mediator dituntut untuk menjaga kepentingan para pihak secara seimbang dan adil agar tercipta rasa saling percaya (Darwin Ginting, 2010). Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga netral sebagai penengah untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan secara adil dan seimbang. Peran mediator yang berada “di tengah” menuntut sikap tidak memihak serta kemampuan menjaga kepentingan semua pihak agar tercipta kepercayaan dan penyelesaian konflik yang damai.

Mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa di Indonesia memiliki dasar hukum yang kuat. Ketentuan tersebut dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang

Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004. Dalam penjelasan Pasal 3 ditegaskan bahwa penyelesaian perkara di luar pengadilan melalui perdamaian atau arbitrase tetap diperbolehkan. Selain itu, Pasal 2 ayat (4) menyatakan bahwa ketentuan mengenai kekuasaan kehakiman tidak menutup kemungkinan dilakukannya upaya penyelesaian perkara perdata secara damai (Felix, 2022). Hal ini menunjukkan bahwa mediasi telah lama diakui sebagai mekanisme penyelesaian sengketa. Dalam praktiknya, mediasi telah digunakan secara luas di tengah masyarakat, meskipun pendekatan dan metode yang diterapkan sering kali disesuaikan dengan nilai-nilai dan budaya hukum setempat (Muctar Wahid, 2018).

Dalam proses mediasi, para pihak yang bersengketa berupaya menemukan kesepakatan dengan bantuan satu orang atau lebih pihak ketiga yang bersifat netral, yang dikenal sebagai mediator. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan atau memaksakan kehendak kepada para pihak. Perannya terbatas pada memfasilitasi komunikasi, membantu mengidentifikasi kepentingan masing-masing pihak, serta mengeksplorasi berbagai kemungkinan penyelesaian yang dapat memberikan manfaat bersama. Melalui mekanisme ini, diharapkan tercapai keputusan yang adil bagi para pihak sekaligus mampu menjaga hubungan baik di kemudian hari. Oleh karena itu, untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai mediasi, penting untuk menelaah berbagai definisi yang dikemukakan baik dalam peraturan perundang-

undangan maupun oleh para ahli hukum, karena perbedaan sudut pandang tersebut saling melengkapi dalam menggambarkan konsep mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa.

Menurut Christopher W. Moore dalam (Artana, I. G., & Saravistha, 2022) mediasi adalah intervensi dalam sengketa atau negosiasi yang dilakukan oleh pihak ketiga yang diterima oleh semua pihak, bersikap netral, dan tidak memihak, dengan tujuan membantu para pihak mencapai kesepakatan secara sukarela atas masalah yang disengketakan. Teori Moore relevan dalam penelitian ini karena menekankan bahwa keberhasilan mediasi tidak hanya bergantung pada aturan formal, tetapi juga pada kemampuan mediator untuk menjaga netralitas, memfasilitasi komunikasi, dan mendorong solusi yang adil tanpa tekanan (Harsono, 2020). Pendekatan ini sejalan dengan peran Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, yang memfasilitasi mediasi berdasarkan itikad baik dan keseimbangan kepentingan hukum para pihak.

Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan bantuan mediator. Dalam ketentuan tersebut, mediator berperan sebagai pihak netral yang membantu para pihak menemukan solusi tanpa memiliki kewenangan untuk memutus perkara. Mediasi dilakukan dengan mengedepankan musyawarah, itikad baik, serta prinsip

penyelesaian sengketa secara cepat, sederhana, dan biaya ringan guna mencapai perdamaian yang dapat diterima oleh semua pihak.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional ini, Pasal 1 ayat (11) menjelaskan bahwa mediasi merupakan metode penyelesaian kasus melalui proses perundingan, di mana para pihak berupaya mencapai kesepakatan dengan difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Mediasi tersebut dapat difasilitasi oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai dengan kewenangannya, atau oleh mediator pertanahan yang ditunjuk.

2. Empat Model Mediasi

Menurut Subekti (2015), secara umum, terdapat empat model mediasi utama yang umum diterapkan dalam praktik, yaitu:

- b. *Settlement mediation*: model ini menekankan pada upaya membantu kedua belah pihak mencapai kesepakatan terkait tuntutan yang disengketakan.
- c. *Facilitative mediation*: model mediasi ini melibatkan mediator profesional yang bersikap netral untuk memfasilitasi proses penyelesaian konflik. Mediator dalam pendekatan fasilitatif berperan membantu para pihak menemukan solusi secara sukarela dengan mengeksplorasi kepentingan masing-masing.
- d. *Transformative mediation*: pendekatan ini bertujuan membantu para pihak yang bersengketa mencapai konsensus. Dalam mediasi transformatif, mediator berfokus pada membantu kedua belah pihak menyelesaikan masalah mereka sendiri, bukan memberikan keputusan.
- e. *Evaluative mediation*: model ini membantu pihak yang bersengketa menilai posisi masing-masing serta menerima masukan dari mediator. Mediator evaluatif memberikan penilaian netral mengenai kekuatan dan kelemahan kasus masing-masing pihak.

Salah satu faktor yang mendorong para pihak untuk memilih mediasi adalah keunggulan metode ini. Para pihak yang bersengketa cenderung memilih mediasi karena dianggap lebih efektif, cepat, dan biaya yang lebih rendah, sehingga memberikan nilai tambah tersendiri dalam penyelesaian sengketa (Simanjuntak, N, 2022). Mediasi sendiri didasarkan pada sejumlah prinsip dasar, nilai, dan asas filosofis. Menurut David Spencer dan Michael Brogan, yang merujuk pada pandangan Ruth Carlton, terdapat lima prinsip dasar dalam mediasi. Untuk dapat melaksanakan mediasi dengan tepat, mediator perlu memahami kerangka filosofis yang menjadi dasar lahirnya struktur dan mekanisme mediasi.

3. Prinsip-Prinsip Mediasi

Menurut (Simanjuntak, N, 2022), terdapat lima prinsip dasar yang menjadi landasan filosofis mediasi, yaitu:

- a. *Kerahasiaan (Confidentiality)*: Prinsip ini menekankan bahwa hanya para pihak yang bersengketa dan mediator yang mengikuti proses mediasi. Informasi yang dibahas dalam mediasi tidak boleh diakses oleh pihak lain, sehingga hanya peserta mediasi yang mengetahui isi pembicaraan.
- b. *Sukarela (Voluntariness)*: Mediasi bersifat pilihan dan hanya dapat dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak. Hasil mediasi memiliki kekuatan mengikat berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, tetapi prosesnya sepenuhnya bergantung pada keputusan bebas para pihak. Mediasi tidak bisa dipaksakan oleh salah satu pihak, karena keberhasilan proses bergantung pada kesediaan semua pihak untuk berpartisipasi dan menyepakati penyelesaian.
- c. *Pemberdayaan (Empowerment)*: Prinsip ini didasarkan pada keyakinan bahwa para pihak yang bersengketa memiliki kemampuan untuk menemukan solusi mereka sendiri dan mencapai kesepakatan sesuai dengan kepentingan masing-masing.
- d. *Netralitas (Neutrality)*: Mediator bertindak sebagai fasilitator yang netral, hanya membantu kelancaran proses mediasi. Hak dan keputusan

substansial tetap berada di tangan para pihak, sementara mediator hanya menentukan jalannya proses, bukan hasilnya.

- e. Solusi yang unik (*A Unique Solution*): Mediasi memungkinkan tercapainya solusi yang sesuai dengan kebutuhan dan keinginan kedua belah pihak, berbeda dari hasil standar hukum. Proses ini bersifat kreatif dan sangat terkait dengan prinsip pemberdayaan, karena memungkinkan pihak-pihak untuk merancang penyelesaian yang paling relevan bagi mereka.

4. Tujuan, Manfaat dan Keuntungan Mediasi

Menurut Nugroho, Susanti Adi. (2019), mediasi bertujuan untuk menempatkan semua pihak yang terlibat dalam konflik pada posisi yang setara, sehingga tidak ada pihak yang “menang” atau “kalah”. Tujuan utamanya adalah menciptakan solusi yang saling menguntungkan (*win-win solution*), di mana para pihak bekerja sama untuk mencapai kesepakatan damai yang disepakati bersama. Dengan kata lain, mediasi dirancang agar pihak-pihak yang bersengketa dapat saling memahami perspektif masing-masing dan menemukan jalan keluar yang diterima secara bersama-sama, tanpa adanya tekanan dari pihak luar atau keputusan yang dipaksakan.

Lebih lanjut Menurut Nugroho, Susanti Adi. (2019), mediasi memiliki banyak keuntungan, terutama karena memungkinkan penyelesaian sengketa dilakukan secara adil dan memperhatikan kepentingan terbaik bagi semua pihak. Proses ini mendorong pihak-pihak yang berselisih untuk bertemu secara langsung, menjelaskan asal-usul konflik, dan mencoba menemukan titik temu yang bisa diterima bersama. Walaupun pihak-pihak sudah memiliki keinginan untuk menyelesaikan

konflik, mediasi membantu mereka menemukan solusi yang tepat sehingga kesepakatan dapat tercapai.

Menurut Gatot Soemartono dalam (Nugroho, Susanti Adi. 2019), mediasi menawarkan beberapa manfaat penting:

- a. **Cepat dan Efisien Biaya**
Mediasi memungkinkan penyelesaian sengketa dilakukan lebih cepat dan relatif lebih murah dibandingkan proses di pengadilan atau arbitrase.
- b. **Fokus pada Kepentingan Nyata**
Proses mediasi menekankan pada kepentingan dan kebutuhan nyata para pihak, termasuk aspek emosional dan psikologis, bukan semata-mata hak-hak hukum formal.
- c. **Partisipasi Aktif**
Pihak yang bersengketa memiliki kesempatan untuk ikut serta secara langsung dan informal dalam merancang penyelesaian sengketa mereka.
- d. **Kontrol atas Proses dan Hasil**
Para pihak memiliki kendali terhadap jalannya mediasi serta hasil yang dicapai, berbeda dengan litigasi atau arbitrase yang sepenuhnya dikendalikan hakim atau arbiter.
- e. **Kepastian Hasil melalui Kesepakatan**
Melalui proses mediasi, hasil penyelesaian dapat dicapai berdasarkan konsensus, sehingga lebih pasti dibandingkan keputusan yang sulit diprediksi di pengadilan atau arbitrase.
- f. **Memperkuat Hubungan Antar Pihak**
Mediasi mendorong terciptanya pengertian bersama dan komunikasi yang lebih baik, karena para pihak sendiri yang menentukan solusi, bukan pihak ketiga yang memaksakan keputusan.
- g. **Mengurangi Konflik dan Permusuhan**
Proses mediasi dapat meredakan permusuhan yang biasanya muncul dari keputusan pengadilan atau arbitrase yang bersifat memaksa, sehingga hubungan antar pihak tetap terjaga.

Secara keseluruhan, mediasi tidak hanya menyelesaikan sengketa dengan cara yang lebih manusiawi dan fleksibel, tetapi juga menekankan kerja sama, keadilan, dan keberlanjutan hubungan antara pihak yang bersengketa.

5. Berakhirnya Mediasi

Menurut Gatot Soemartono dalam (Nugroho, Susanti Adi. 2019), berakhirnya proses mediasi membawa sejumlah implikasi bagi pihak-pihak yang terlibat, tergantung pada bagaimana proses tersebut berlangsung:

- a. Kebebasan untuk Meninggalkan Mediasi
Setiap pihak memiliki hak untuk mengundurkan diri dari prosedur mediasi kapan saja. Namun, beberapa kewajiban yang sudah timbul tetap harus dipenuhi, misalnya kewajiban membayar biaya administrasi atau mematuhi kesepakatan yang telah dicapai selama jalannya diskusi. Dengan kata lain, meskipun pihak-pihak memilih untuk tidak melanjutkan mediasi, beberapa tanggung jawab tertentu tetap berlaku dan harus ditaati.
- b. Kesepakatan Tertulis
Apabila mediasi berhasil mencapai hasil yang memuaskan, para pihak biasanya diminta untuk menandatangani dokumen tertulis yang merinci kesepakatan yang dicapai. Kesepakatan tertulis ini sangat penting karena menetapkan standar resmi penyelesaian sengketa dan menghindari potensi konflik di masa depan. Pengaturan secara lisan atau hanya berdasarkan perjanjian tidak resmi sangat tidak dianjurkan, karena bisa menimbulkan ketidakjelasan dan sengketa baru. Meski demikian, dalam praktiknya, terkadang para pihak yang telah menemukan titik temu menolak membuat dokumen tertulis.
- c. Penundaan atau Penghentian Sementara Mediasi
Jika tahap awal mediasi tidak membuahkan hasil, para pihak dapat menyepakati untuk menunda atau menghentikan sementara proses mediasi. Dalam hal ini, mereka dapat melanjutkan atau memulai kembali mediasi pada waktu yang disepakati, memungkinkan diskusi baru dimulai dari titik di mana pembicaraan sebelumnya berhenti. Selama proses penundaan, semua hak yang dimiliki pihak-pihak pada awal mediasi tetap utuh, sehingga tidak ada hak yang berkurang atau hilang. Dengan kata lain, posisi hukum masing-masing pihak tetap sama seperti sebelum mediasi dimulai.
- d. Kerahasiaan Diskusi
Seluruh pembahasan, dokumen, dan diskusi yang terjadi selama proses mediasi dijaga kerahasiaannya. Informasi yang diperoleh selama mediasi tidak dapat dipergunakan di luar proses tersebut, kecuali disetujui oleh semua pihak. Prinsip kerahasiaan ini bertujuan agar semua pihak merasa aman untuk mengemukakan fakta dan kepentingan mereka secara terbuka, sehingga proses mediasi dapat berjalan efektif dan menghasilkan kesepakatan yang adil.

Secara keseluruhan, berakhirnya mediasi menekankan prinsip kebebasan, tanggung jawab, kepastian hukum, dan kerahasiaan, sekaligus menjaga hak-hak para pihak agar tetap terlindungi meski mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan final.

B. Tinjauan Umum Tanah

Menurut Purwati (2019), tanah dalam perspektif hukum agraria Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan bagian paling kecil dari permukaan bumi. Tanah diberikan kepada dan dapat dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang ditentukan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan. Oleh karena itu, pemberian dan kepemilikan hak atas tanah tidak dapat dimaknai secara sempit hanya sebatas permukaan bumi, melainkan mencakup kegunaan yang lebih luas sesuai dengan hak yang melekat padanya.

Selanjutnya, Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan tanah sebagai permukaan bumi atau lapisan teratasnya. Pengertian ini sejalan dengan pengertian yuridis sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, yang menyatakan bahwa hak atas tanah meliputi pula bagian tubuh bumi di bawahnya, air, serta ruang angkasa di atasnya sepanjang diperlukan untuk kepentingan yang secara langsung berkaitan dengan pemanfaatan tanah tersebut, dengan tetap memperhatikan batas-batas yang ditentukan oleh UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya. Pengaturan mengenai tanah juga ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa bidang tanah adalah

bagian tertentu dari permukaan bumi yang memiliki batas-batas tertentu. Dengan demikian, dalam konteks Hukum Pertanahan Nasional Indonesia, tanah dipahami sebagai bagian dari kulit bumi yang mencakup unsur-unsur yang berada di dalam maupun di atasnya sepanjang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah yang bersangkutan.

Selain pengertian tersebut, Harsono (2020) menjelaskan bahwa tanah dalam hukum agraria tidak hanya dipahami sebagai benda fisik semata, melainkan sebagai suatu kesatuan ruang yang memiliki fungsi sosial. Tanah berkaitan erat dengan kepentingan hidup manusia sehingga penguasaannya harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat luas. Oleh karena itu, hak atas tanah tidak bersifat mutlak, melainkan dibatasi oleh ketentuan hukum dan fungsi sosial sebagaimana diamanatkan dalam UUPA.

Lebih lanjut, Soerjono Soekanto dalam (Maulaya et al., 2024) menyatakan bahwa tanah merupakan objek hukum yang memiliki nilai strategis karena berhubungan langsung dengan kehidupan sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat. Dalam konteks hukum, tanah dipandang sebagai sarana utama bagi manusia untuk mempertahankan dan meningkatkan kualitas hidupnya. Oleh sebab itu, pengaturan mengenai tanah tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga mengandung aspek perlindungan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat.

Sementara itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sendiri menempatkan tanah sebagai bagian dari bumi yang berada dalam penguasaan negara untuk dipergunakan sebesar-

besarnya bagi kemakmuran rakyat. Hal ini tercermin dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Dengan demikian, tanah bukan hanya objek hak perseorangan, tetapi juga merupakan sumber daya nasional yang pengelolaannya harus diarahkan untuk kepentingan umum dan kesejahteraan masyarakat.

Menurut A.P. Parlindungan yang dikutip oleh (Rachmadi Usman, 2023) tanah dalam hukum agraria merupakan bagian dari permukaan bumi yang dapat diberikan hak kepada orang atau badan hukum untuk dikuasai dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya. Tanah memiliki arti penting karena menjadi objek utama hubungan hukum antara manusia dengan negara maupun antarindividu. Oleh sebab itu, pengaturan hak atas tanah harus menjamin kepastian hukum sekaligus memberikan perlindungan terhadap pemegang hak yang sah.

Kemudian pendapat (Effendie B, 2017), mengemukakan bahwa tanah adalah bagian dari bumi yang menjadi tempat manusia hidup dan melakukan berbagai aktivitas untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam perspektif hukum pertanahan, tanah tidak hanya dipandang sebagai benda tetap, tetapi juga sebagai sarana pembangunan yang penguasaannya diatur oleh hukum guna mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan keadilan dalam pemanfaatannya. Dengan demikian, tanah memiliki dimensi hukum, sosial, dan ekonomi yang saling berkaitan.

Berdasarkan berbagai definisi tanah sebagaimana telah diuraikan di atas, dapat disimpulkan bahwa tanah dalam perspektif Hukum Pertanahan Nasional tidak hanya dipahami sebagai permukaan bumi semata, melainkan sebagai bagian dari bumi yang mencakup unsur-unsur di dalam dan di atasnya sepanjang berkaitan langsung dengan pemanfaatannya. Tanah merupakan objek hukum yang memiliki fungsi sosial, ekonomi, dan yuridis, sehingga penguasaan dan pemanfaatannya tidak bersifat mutlak, tetapi dibatasi oleh ketentuan peraturan perundang-undangan serta kepentingan umum. Dengan demikian, pengaturan mengenai tanah bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemakmuran bagi seluruh rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

C. Sengketa Pertanahan

1. Pengertian Sengketa Pertanahan

Istilah “sengketa” menurut Kamus Hukum yang dikutip oleh (Muhammad, A et al., 2023) diartikan sebagai suatu keadaan yang menimbulkan perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih yang terlibat perselisihan. Apabila sengketa tersebut dibawa ke pengadilan, maka dalam konteks hukum disebut sebagai perkara. Dari pengertian ini, sengketa dapat dipahami sebagai perselisihan antara dua pihak atau lebih yang muncul karena adanya permasalahan tertentu, yang menimbulkan perbedaan kepentingan dan pendapat di antara mereka.

Dalam perspektif hukum, sengketa merujuk pada suatu masalah yang melibatkan dua orang atau lebih yang mempermasalahkan suatu objek

tertentu. Perselisihan ini biasanya timbul akibat kesalahpahaman, perbedaan pendapat, atau persepsi antara pihak-pihak yang bersangkutan, yang selanjutnya menimbulkan konsekuensi hukum bagi semua pihak yang terlibat (Artana et al., 2023).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa diartikan sebagai suatu keadaan yang menimbulkan perbedaan pendapat, perselisihan, pertengkaran, atau pertikaian. Sementara itu, dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007, sengketa didefinisikan sebagai perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, atau persepsi antara individu maupun badan hukum, baik privat maupun publik, yang berkaitan dengan status penguasaan, kepemilikan, penggunaan, atau pemanfaatan suatu bidang tanah tertentu, termasuk keputusan tata usaha negara terkait penguasaan, kepemilikan, serta pemanfaatan bidang tanah tersebut. Lebih lanjut, berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Pasal 1 angka 2, sengketa pertanahan yang selanjutnya disingkat sengketa merupakan perselisihan mengenai pertanahan antara individu, badan hukum, atau lembaga, yang dampaknya tidak meluas secara sosial maupun politis. Definisi ini menekankan bahwa sengketa bersifat terbatas pada pihak-pihak tertentu dan tidak menimbulkan implikasi yang lebih luas bagi masyarakat atau pemerintahan.

Menurut Rusmadi Murad dalam (Ratna Wulandari et al., 2024) sengketa tanah dapat dipahami sebagai perselisihan yang muncul antara dua pihak atau lebih yang merasa dirugikan terkait penguasaan dan penggunaan

hak atas tanah. Penyelesaian sengketa ini dapat dilakukan melalui mekanisme musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama, atau melalui jalur hukum di pengadilan apabila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai.

2. Jenis-Jenis Sengketa Pertanahan

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999, permasalahan pertanahan dapat diklasifikasikan menurut isi permasalahan dan pihak-pihak yang terlibat dalam konflik. Dari segi substansi, sengketa tanah mencakup beberapa isu utama, antara lain: (a) penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan tanah; (b) tata cara serta ketentuan dalam proses pemberian hak atas tanah; dan (c) prosedur serta persyaratan terkait penerbitan dokumen kepemilikan tanah, termasuk proses alih hak.

Selain itu, Pasal 26 dan 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur kegiatan yang meliputi pengumpulan, pengolahan, dan penyajian data fisik maupun yuridis, termasuk potensi permasalahan atau sengketa yang mungkin muncul. Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah tersebut, potensi konflik atau sengketa dibedakan menjadi dua kategori utama berdasarkan sifat dan dampaknya terhadap pihak-pihak yang terlibat.

2) Sengketa terkait data fisik

Sengketa data fisik merujuk pada perselisihan yang timbul seputar informasi mengenai lokasi, batas, dan luas bidang tanah yang telah terdaftar, termasuk keberadaan bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atasnya. Jenis sengketa dalam kategori ini meliputi:

- a) Sengketa batas tanah, yaitu perselisihan yang muncul akibat ketidaktepatan pengukuran atau penentuan batas lahan, biasanya disebabkan oleh ketidakcocokan antara pemilik tanah dengan pemilik lahan yang berbatasan.
- b) Sengketa ganti rugi, yaitu perselisihan mengenai nilai kompensasi yang harus dibayarkan serta prosedur pembayaran ganti rugi yang telah disepakati.
- 3) Sengketa terkait data yuridis
Sengketa yuridis mengacu pada konflik yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan tanah atau satuan rumah susun yang telah tercatat secara resmi. Contoh permasalahan dalam kategori ini antara lain:
 - a) Sengketa warisan, yaitu perselisihan mengenai pihak yang berhak secara hukum atas tanah peninggalan pewaris sesuai ketentuan perundang-undangan.
 - b) Sengketa penguasaan tanah, yaitu konflik yang timbul terkait kepemilikan atau penguasaan tanah yang tidak sesuai dengan aturan hukum, seperti kepemilikan tanah oleh pihak yang tidak bertempat tinggal (tanah absente) atau penguasaan lahan yang melebihi batas maksimum yang diizinkan.
 - c) Sertifikat ganda, yaitu perselisihan yang muncul akibat adanya pemalsuan dokumen dasar untuk memperoleh sertifikat tanah oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

3. Metode Penyelesaian Sengketa Tanah

Metode penyelesaian sengketa tanah merupakan cara yang digunakan untuk menyelesaikan konflik terkait kepemilikan, penggunaan, atau batas tanah guna mencapai kesepakatan yang adil bagi para pihak. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui komunikasi langsung, bantuan pihak ketiga yang netral, maupun jalur hukum formal agar tercipta solusi yang efektif dan menjaga hubungan baik antar pihak (A. Syukur Fatahillah. 2022).

a. Metode Litigasi

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui jalur pengadilan. Dalam prosedur ini, pihak-pihak yang

bersengketa mengajukan kasusnya kepada hakim, yang kemudian memutuskan perkara berdasarkan peraturan hukum yang berlaku. Proses litigasi melibatkan beberapa tahap, mulai dari pengajuan gugatan, pemeriksaan bukti, hingga sidang di pengadilan. Keputusan yang dihasilkan bersifat mengikat dan harus dipatuhi oleh semua pihak. Meskipun litigasi memberikan kepastian hukum dan keputusan yang jelas, proses ini kadang-kadang memerlukan waktu yang relatif lama.

Dasar hukum penyelesaian sengketa tanah melalui litigasi di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Salah satu dasarnya adalah Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum sebagai dasar pengajuan gugatan di pengadilan. Selain itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga menjadi landasan hukum dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah. Ketentuan tersebut memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan untuk memperoleh penyelesaian sengketa melalui proses peradilan.

Lebih lanjut, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa turut mengakui litigasi sebagai salah satu metode penyelesaian sengketa. Meskipun fokus utama undang-undang ini adalah penyelesaian alternatif di luar pengadilan, pengakuannya menunjukkan bahwa litigasi tetap merupakan pilihan yang sah dalam sistem hukum Indonesia. Secara

keseluruhan, dasar hukum penyelesaian sengketa tanah melalui litigasi terdiri dari berbagai peraturan yang saling melengkapi, memberikan kerangka yang kuat untuk pelaksanaan proses pengadilan.

b. Metode Non Litigasi

Menurut (A. Syukur Fatahillah. 2022) metode non-litigasi mencakup cara-cara penyelesaian sengketa yang tidak melalui jalur pengadilan. Pendekatan ini bersifat lebih informal dan dapat meliputi negosiasi, mediasi, arbitrase, penyelesaian administratif, maupun mekanisme berbasis komunitas. Dalam proses non-litigasi, para pihak yang bersengketa berupaya mencapai kesepakatan secara langsung atau dengan bantuan pihak ketiga yang bersikap netral. Keunggulan dari metode non-litigasi terletak pada kenyamanan, kecepatan, dan biaya yang relatif lebih rendah dibandingkan litigasi. Selain itu, penyelesaian melalui jalur ini cenderung mempertahankan hubungan baik antar pihak yang bersengketa, karena prosesnya menekankan kolaborasi dan dialog, sehingga memungkinkan tercapainya solusi yang lebih harmonis.

Menurut Kurniati, N. (2020) selain melalui litigasi, sengketa tanah juga dapat diselesaikan dengan metode non-litigasi, yaitu upaya penyelesaian di luar jalur pengadilan. Beberapa metode non-litigasi yang umum digunakan antara lain:

1) Konsultasi

Konsultasi merupakan upaya penyelesaian yang bersifat personal, di mana satu pihak berinteraksi langsung dengan konsultan untuk memperoleh saran hukum sesuai dengan kebutuhan dan kepentingannya.

2) **Negosiasi**

Negosiasi adalah proses di mana para pihak yang bersengketa berdiskusi secara langsung untuk mencari solusi tanpa melibatkan pihak ketiga. Proses ini bersifat informal dan memungkinkan masing-masing pihak meninjau hak dan kewajiban mereka demi mencapai kesepakatan bersama.

3) **Konsiliasi**

Konsiliasi melibatkan pihak ketiga, yang dikenal sebagai konsiliator, untuk membantu merancang langkah-langkah penyelesaian sengketa. Konsiliator berperan aktif memberikan saran dan rekomendasi, tetapi tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan sengketa secara final.

4) **Mediasi**

Mediasi menggunakan mediator sebagai pihak penengah untuk memfasilitasi komunikasi antara para pihak. Mediator membantu mencari alternatif penyelesaian sengketa tanpa memaksakan pandangan atau keputusan tertentu, sehingga solusi yang dicapai bersifat persetujuan bersama.

5) **Arbitrase**

Arbitrase merupakan metode penyelesaian yang menyerupai proses adjudikatif, di mana arbiter atau majelis arbiter membuat keputusan atas sengketa berdasarkan kesepakatan tertulis sebelumnya antara para pihak. Keputusan arbitrase bersifat final dan mengikat semua pihak yang terlibat.

4. Penyebab Sengketa Pertanahan

Menurut Limbong dalam (A. Syukur Fatahillah. 2022) konflik dan sengketa pertanahan sering muncul akibat pertambahan jumlah penduduk, keterbatasan lahan, serta terbatasnya lapangan pekerjaan akibat tingginya penguasaan tanah oleh pihak swasta. Peneliti berpendapat bahwa percepatan pembangunan juga dapat memunculkan benturan kepentingan yang berpotensi menimbulkan sengketa tanah.

Menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dikutip oleh Kurniati, N. (2020), terdapat tiga faktor utama penyebab terjadinya sengketa tanah, yaitu:

- a. Masalah administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, sehingga memungkinkan satu bidang tanah dimiliki oleh lebih dari satu orang dengan sertifikat masing-masing.
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata, sehingga menimbulkan ketimpangan akses terhadap lahan.
- c. Legalitas kepemilikan tanah yang hanya didasarkan pada bukti formal berupa sertifikat, tanpa mempertimbangkan produktivitas atau fungsi nyata tanah tersebut.

5. Faktor Yang Mempengaruhi Metode Penyelesaian Sengketa Tanah

Menurut Kurniati, N. (2020), faktor-faktor yang memengaruhi cara penyelesaian sengketa tanah mencakup aspek hukum, administrasi pertanahan, budaya hukum, serta tingkat kesadaran hukum masyarakat. Selain itu, kondisi sosial-ekonomi dan keberadaan dokumen kepemilikan yang sah juga memegang peranan penting dalam menentukan efektivitas penyelesaian sengketa. Berikut penjelasannya:

- a. Aspek Hukum
Aspek hukum mencakup semua regulasi yang mengatur hak atas tanah dan mekanisme penyelesaian sengketa. Ketika aturan hukum jelas dan tegas, hal ini akan memberikan kepastian bagi semua pihak yang terlibat. Sebaliknya, ketidakjelasan atau tumpang tindih peraturan dapat menimbulkan kebingungan dan memperlambat proses penyelesaian konflik.
- b. Administrasi Pertanahan
Pengelolaan administrasi pertanahan yang baik dan transparan sangat menentukan tingkat sengketa. Sistem pendaftaran tanah yang akurat menjamin kepastian hukum bagi pemilik dan memudahkan penentuan batas lahan. Sebaliknya, data pertanahan yang tidak lengkap atau sulit diakses dapat memperburuk konflik dan menyulitkan proses penyelesaian.
- c. Budaya Hukum
Budaya hukum masyarakat juga memengaruhi metode penyelesaian sengketa. Di beberapa wilayah, mekanisme adat atau mediasi lebih diterima dibandingkan prosedur hukum formal. Nilai-nilai lokal dan tradisi memengaruhi keputusan masyarakat dalam menangani konflik, sehingga konteks budaya harus diperhitungkan dalam merancang proses penyelesaian.

d. Kesadaran Hukum Masyarakat

Tingkat pemahaman masyarakat terhadap hukum berperan penting dalam proses penyelesaian sengketa. Masyarakat yang memahami hak-hak dan prosedur hukum akan lebih proaktif dalam mencari solusi yang adil. Sebaliknya, kurangnya pengetahuan hukum membuat mereka rentan terhadap praktik yang merugikan dan tidak mengetahui cara mempertahankan haknya.

e. Kondisi Sosial dan Ekonomi

Kondisi sosial dan ekonomi turut memengaruhi pilihan metode penyelesaian. Pihak dengan sumber daya lebih besar, seperti akses pengacara atau biaya untuk proses hukum, cenderung memilih jalur litigasi formal. Sebaliknya, pihak yang terbatas sumber dayanya mungkin lebih memilih mediasi atau penyelesaian informal karena biaya lebih rendah dan proses lebih cepat. Ketidaksetaraan ini dapat memengaruhi hasil akhir sengketa.

f. Keberadaan Dokumen Kepemilikan yang Sah

Kepemilikan dokumen yang jelas dan sah sangat menentukan keberhasilan penyelesaian sengketa. Dokumen yang lengkap memperkuat posisi pihak yang mengklaim hak atas tanah dan mempermudah proses penyelesaian. Tanpa dokumen yang valid, klaim sulit dibuktikan, sehingga sengketa bisa berkepanjangan dan proses penyelesaian menjadi tidak efektif.