

## PENYELESAIAN SENGKETA PEMATOKAN TANAH MELALUI MEDIASI DI KABUPATEN BANDUNG BARAT

Murshal Sanjaya<sup>1</sup>

<sup>1)</sup> Universitas Pasundan

*e-mail:* murshal.sanjaya@unpas.co.id

### Abstrak

Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi di Kabupaten Bandung Barat adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat (BPN) Gelar Sosialisasi Gerakan Masyarakat Pemasangan Tanda Batas (GEMAPATAS) yang di ikuti oleh dua Kecamatan yaitu Kecamatan Padalarang juga Kecamatan Ngamprah. Keputusan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2008 tentang tata cara mediasi di pengadilan, ayat (1) dan (2) Pasal 23 menjelaskan bahwa jika bantuan mediator digunakan untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan, maka gugatan dapat diajukan ke pengadilan untuk memperoleh rekonsiliasi akta. Apabila para pihak telah mencapai perdamaian melalui mediasi di Kantor Pertanahan, maka tidak ada kewajiban/kewajiban untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Tahap mediasi meliputi tahap pertimbangan pengaduan masalah pertanahan, analisis pengaduan masalah pertanahan, serta proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Kerugian Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi di Kabupaten Bandung Barat adalah keuntungan mediasi antara lain: Kerahasiaan sengketa para pihak terjamin, penundaan yang disebabkan oleh masalah prosedural dan administratif dapat dihindari, para pihak dapat memilih mediator yang menurut pendapatnya memiliki pengetahuan dan pengalaman. Kelemahan yang sering muncul dalam proses mediasi yaitu yang pertama tidak hadirnya salah satu pihak yang berselisih, yang kedua sulitnya menggabungkan kepentingan kedua belah pihak, yang ketiga adalah para pihak cepat menyerah, yang terakhir adalah berbagai kemungkinan mediator. Mediasi *online* atau mediasi online dapat menjadi solusi yang dapat diterapkan untuk meminimalisir kerugian penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi tanpa pihak. Jika mediator menyediakan sarana untuk melakukan mediasi virtual.

**Kata kunci:** Mediasi, Pematokan Tanah, Penyelesaian Sengketa

### Abstract

Settlement of Land Stakes Disputes through Mediation in West Bandung Regency is the West Bandung Regency Land Office (BPN) Holds Socialization of the Community Movement to Place Boundary Marks (GEMAPATAS) which is attended by two sub-districts, namely Padalarang District and Ngamprah District. Supreme Court Decision No. 1 of 2008 concerning procedures for mediation in court, paragraphs (1) and (2) of Article 23 explains that if the help of a mediator is used to resolve disputes outside the court, then a lawsuit can be submitted to the court to obtain a reconciliation of the deed. If the parties have reached peace through mediation at the Land Office, then there is no obligation/obligation to file a lawsuit in court. The mediation stage includes the consideration stage for land dispute complaints, analysis of land dispute complaints, and the mediation process in land dispute resolution. Disadvantages of Settlement of Land Stakes Disputes through Mediation in West Bandung Regency are the advantages of mediation, including: Confidentiality of disputes between parties is guaranteed, delays caused by procedural and administrative issues can be avoided, and parties can choose a mediator who, in their opinion, has knowledge and experience. Weaknesses that often arise in the mediation process, namely the first are the absence of one of the disputing parties, the second is the difficulty of combining the interests of both parties; the third is that the parties give up quickly, and the last is the various possibilities of a mediator. Online mediation or online mediation can be a solution that can be applied to minimize the losses of land dispute resolution through mediation without parties. If the mediator provides the means to conduct virtual mediation.

**Keywords:** Dispute Resolution, Land Contract, Mediation

## PENDAHULUAN

Tanah adalah bagian penting untuk kehidupan setiap manusia. Kedudukan yang begitu penting bagi seseorang sering menjadi sebab akibat dari suatu sengketa tanah. Pemerintah telah melakukan berbagai upaya agar sengketa tanah tidak menumpuk dan masyarakat tidak lagi merasa dirugikan. Salah satunya, tanah tersebut tidak bisa digunakan karena sengketa. Perselisihan yang timbul tidak hanya terbatas pada aspek ekonomi, tetapi juga berimplikasi sosial dan budaya bahkan berimplikasi keagamaan.

Sengketa tanah muncul ketika masyarakat atau badan hukum menolak hak atas tanah mengenai status dan prioritas tanah, sehingga setiap masyarakat berharap bahwa mereka yang tanahnya disengketakan dapat mencapai kesepakatan sengketa mereka sesuai dengan peraturan administrasi yang berlaku.

Masyarakat meminta kepastian hukum dituntut untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam meningkatkan di tanah bekas dan di areal penataan. Ini membutuhkan itu. Pemerintah melakukan berbagai cara untuk mencoba dan memecahkan masalah sengketa secara praktis dan ringkas, untuk menghindari penumpukan sengketa tanah yang dapat merugikan banyak orang.

Sengketa/konflik tanah ini dapat timbul antara individu dengan individu, antara sektor publik dan swasta, antara sektor swasta dan sektor swasta, dan antara masyarakat dan pemerintah. Dari segi hukum, persoalan tanah bukanlah persoalan sederhana. Munculnya gugatan terkait masalah tanah terkait dengan pengaduan salah satu pihak (perseorangan/organisasi) yang berisi keberatan dan tuntutan mengenai hak atas tanah, dan status tanah serta prioritas kepemilikan, berharap mendapatkan solusi administrasi yang sesuai dengan standar yang berlaku.

Tindakan saat ini untuk menyelesaikan sengketa tanah atau menyelesaikan konflik. Badan Pertanahan Nasional merupakan badan perantara yang dapat menyelesaikan sengketa pertanahan dengan mengutamakan pemerataan, yaitu : Penyelesaian konflik berdasarkan musyawarah mufakat, menghormati hak dan kepentingan pihak-pihak yang berkontrak. perselisihan yang prinsip dasarnya adalah kemenangan.

Solusi yang disebut juga "*win-win solution*" atau lebih sering "*out of court*" atau penyelesaian sengketa alternatif (ADR), yang selain memfasilitasi pelaksanaan prosedur ADR, Pemerintah melalui Undang-Undang Nomor 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa. Aturan ini berfungsi sebagai panduan untuk memahami pentingnya badan arbitrase dalam menyelesaikan sengketa tanah .

ADR adalah badan penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang mekanismenya berdasarkan kesepakatan para pihak, kecuali penyelesaian sengketa secara yudisial, baik melalui dengar pendapat, negosiasi, mediasi, arbitrase, dan lain-lain. seorang ahli pendapat ADR ini merupakan prosedur penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa, dengan atau tanpa bantuan pihak lain, yang akan membantu menyelesaikan segala ketidaksetujuan atau perbedaan pendapat di antara para pihak yang bersengketa.

Lembaga penyelesaian sengketa atau perbedaan pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yaitu:

1. Konsultasi
2. Perundingan
3. Mediasi
4. rekonsiliasi
5. Penilai ahli.

Mediasi adalah proses penyelesaian masalah yang dinegosiasikan di mana pihak ketiga yang netral bekerja dengan pihak-pihak yang berselisih untuk mencapai kesepakatan yang memuaskan. Hal ini menjadi salah satu tantangan bagi BPN untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan operasi penyelesaian sengketa secara penuh. Jangka waktu penyelesaian adalah 60 hari, sedangkan jangka waktu penyelesaian sengketa adalah 90 hari.

Pelaksanaan hasil mediasi harus dikembalikan dengan itikad baik para pihak memutuskan masalah tersebut. Tapi terlepas dari itikad baik keputusan mediasi yang dibuat dengan cara ini lebih efektif. Jika yang pertama dapat didaftarkan di Pengadilan Negeri (PN) setempat, itu sebabnya disarankan untuk berpartisipasi dalam semua hasil mediasi, terutama ini dalam real estat perlu untuk

memasukkan klausul tentang pendaftaran selanjutnya. Kedua, hasil mediasi berupa tindakan hukum di hadapan pejabat yang berwenang seperti notaris atau PPAT. Apabila terjadi peralihan hak dapat segera didaftarkan pada pendaftaran tanah. Dengan semakin dikenalnya lembaga mediasi sebagai alternatif penyelesaian masalah pertanahan, “mediator” perlu dipopulerkan.

Perantara memegang peranan penting dalam keberhasilan mediasi. Mediator perlu mengetahui keadaan psikologis para pihak agar mereka merasa nyaman dan permasalahan dapat terselesaikan dengan baik. Selain itu, mediator harus memiliki kemampuan analisis dan pengalaman dalam menghadapi secara pribadi para pihak yang bersengketa, khususnya dalam menetapkan batas-batas harta benda. Tiang batas atau patok batas adalah patok batas yang diletakkan di setiap sudut garis batas tanah bila dianggap perlu oleh pihak yang berwenang. Penghitung resmi, yang juga dipasang di titik-titik tertentu di sepanjang garis properti dan di sudut-sudut. Batas yang letaknya jelas dan ditandai dengan benda-benda yang didirikan secara permanen seperti pagar beton, pagar batu bata, atau monumen/ pagar kawat tidak memerlukan tanda batas.

Contoh Kasus, sengketa batas tanah di Kabupaten Bandung Barat. Kasus pematokan sawah milik warga di Kecamatan Cililin, Kabupaten Bandung Barat (KBB) oleh PT Indonesia Power (PT IP) Saguling POMU berlanjut. Sejumlah kepala desa (kades) menantang PT IP mengadu data kepemilikan lahan. PT IP Saguling POMU juga diminta memberikan penjelasan ke warga terkait pemasangan patok batas tanah yang sedang dilakukan.

Kepala Desa Cililin Tedi Kusniadi mengatakan, banyak warganya yang resah dengan adanya pematokan lahan oleh PT IP. Selain karena tidak ada informasi sebelumnya ke masyarakat, lahan yang akan dipasang patok adalah lahan warga yang bukti kepemilikannya ada dan dibuktikan dengan sertifikat.

PT IP sedang melaksanakan kegiatan pengukuran batas tanah milik di bantaran waduk Saguling sepanjang 246 kilometer dari total 475 kilometer garis batas tanah. "Salah satu tujuan pengukuran batas lahan itu adalah untuk digitalisasi dokumen aset tanah milik PT IP, agar batas tanah sesuai antara bukti kepemilikan dengan realisasi di lapangan.

Sengketa tanah timbul karena tanah menempati kedudukan yang sangat penting yang dapat menunjukkan kemerdekaan dan kedaulatan pemilikinya. Tidak semua masalah harus diselesaikan di pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan, penyelesaian sengketa alternatif (selanjutnya disebut ADR) dikembangkan. Salah satunya adalah penggunaan mediasi ketika bias mediator dalam masalah mediasi tidak diakui. Sengketa perbatasan, adalah perselisihan, pembebanan bunga atas letak, batas dan luas pekarangan, yang diakui oleh kedua belah pihak, dapat diselesaikan di pengadilan dan berdasarkan penetapan hakim.

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.

Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia. Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan ayat 2 Pasal 1 Keputusan Menteri Pertanian dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pertimbangan dan Penyelesaian Sengketa Tanah bahwa “Sengketa tanah adalah sengketa tanah antara perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak memiliki pengaruh luas. Terjadinya sengketa tanah terkait dengan pengaduan salah satu pihak (perseorangan atau badan hukum), yang berisi keberatan dan gugatan tentang hak atas tanah sehubungan dengan status, prioritas dan kepemilikan tanah untuk mendapatkan penyesuaian administrasi sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Sengketa tanah ini pada akhirnya akan menimbulkan tuntutan bahwa “seseorang” mempunyai hak lebih dari yang lain (prioritas) atas tanah sengketa tersebut.

Menurut Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa, antara lain terbatasnya persediaan tanah, sedangkan kebutuhan

penduduk akan tanah terus bertambah; ketimpangan struktur pengelolaan, pemilikan, pengembangan dan penggunaan tanah; penelantaran tanah dan kemerosotan ekonomi, pluralisme hukum pertanahan pada masa kolonial, persepsi dan kesadaran masyarakat “hukum” dalam kaitannya dengan kepemilikan tanah dan properti, inkonsistensi kebijakan negara dalam menyelesaikan masalah, reformasi, kelalaian pejabat dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah, sistem peradilan, lemahnya sistem pengelolaan sumber daya tanah, penelantaran tanah-tanah milik badan-badan negara.

Secara umum sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dibedakan menjadi 4 klasifikasi masalah, yaitu masalah yang berkaitan dengan:

- a. Pengakuan kepemilikan tanah.
- b. Pengalihan hak atas tanah
- c. Penegakan hak dan
- d. Pendudukan bekas tanah pribadi.

Dilihat dari pokok sengketanya, sengketa tanah dapat dibedakan menjadi 3 macam, yaitu:

- a. Sengketa tanah antar warga
- b. Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan penduduk setempat, dan
- c. Sengketa terkait pengelolaan sumber daya alam

Seperti sengketa di daerah lain, sengketa pertanahan dapat diselesaikan dengan beberapa cara, menurut Arie S. Hutagalung, pada prinsipnya sebagaimana sengketa pada umumnya, sengketa pertanahan dapat diselesaikan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

- 1) Penyelesaian secara langsung oleh para pihak melalui musyawarah. Dasar musyawarah mufakat ini tersirat dalam Pancasila sebagai dasar kehidupan masyarakat Indonesia dan tersirat pula dalam UUD 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945).
- 2) Penyelesaian hukum dengan hukum. Sebagai aturan umum, penyelesaian ini akan dirujuk ke pengadilan yurisdiksi umum yang diatur oleh undang-undang (selanjutnya disebut UU) 2/1986 tentang pengadilan yurisdiksi umum, atau jika sengketa tersebut merupakan produk administrasi publik atau diputuskan oleh publik pejabat administrasi melalui Dinas Administrasi Negara. Pengadilan yang diatur dalam UU 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, atau jika menyentuh tanah wakaf, harus dirujuk ke Pengadilan Agama.
- 3) Melalui mekanisme arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa; Dengan diundangkannya UU 30/1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, ada kepastian hukum bagaimana sengketa perdata dapat diselesaikan di luar peradilan umum.

Selanjutnya lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan diterapkan di Negara Indonesia melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang mengatur beberapa lembaga alternatif penyelesaian sengketa (selanjutnya disebut PPS). ) dengan cara damai yang dapat digunakan para pihak untuk menyelesaikan perselisihan atau perbedaan pendapat perdata mereka, baik melalui penggunaan lembaga penasehat, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau pendapat ahli.

Pancang tanah adalah tanda batas yang dipasang pada setiap sudut batas tanah untuk menentukan luas hak atas tanah. Penting bagi pemilik tanah untuk membuat batas sebelum mengelola sertifikat tanah. Penetapan bidang tanah tertuang dalam Permen ATR/BPN No.16/2021, tentang Perubahan Ketiga atas Permen ATR/BPN No.3/1997, tentang ketentuan pelaksanaan PP No.24/1997, tentang pendaftaran tanah . Sesuai ketentuan ini, pemasangan patok batas dilakukan oleh pemohon atau pemilik tanah setelah mendapat izin dari pemilik batas.

Pemasangan pasak atau patok batas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19, 20, 21, 22 dan 23. Langkah-langkah pemasangan patok untuk penandaan batu bata adalah sebagai berikut:

- a. Pastikan bahwa dipasang tiang batas di setiap sudut keliling pekarangan sesuai dengan data yang tertera pada sertifikat hak milik tanah.

- b. Jika pancang yang ada tidak permanen (kayu, bukan cor) atau tidak dilindungi secara memadai, pancang beton harus dibuat dengan menggunakan pengecoran dan titik batas ditetapkan, ditandai dengan paku yang ditancapkan ke setiap pancang
- c. Pertahankan patok permanen dengan perimeter yang baik dan terlihat jelas.
- d. Pastikan pemasangan pasak terlihat/disetujui oleh tetangga
- e. Jika perlu, patok lain dapat dibuat di luar sudut perimeter untuk memudahkan pengukuran resmi dan perbandingan selanjutnya.

Peraturan tersebut di atas memiliki persyaratan penawaran yang berbeda untuk tanah dengan luas dan kecil, untuk setiap luas ada beberapa syarat untuk melakukan penawaran yang perlu Anda ketahui, yaitu:

1. Luas tanah kurang dari 10 hektar.
2. Luas sebidang tanah lebih dari 10 hektar.
3. Batas atau patok batas yang sesuai dengan keadaan setempat ditetapkan atau diberlakukan dengan keputusan Kepala Kantor Pertanahan.

Pemasangan pasak ini terkait langsung dengan prinsip ketidakkonsistenan delimitasi yang harus diperhatikan saat mengukur batas bidang tanah.

Menurut Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 “Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa”, Pasal 1 ayat 10 menyebutkan bahwa Penyelesaian Sengketa Alternatif (APS) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau perbedaan pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yaitu penyelesaian secara yudisial melalui konsultasi, perundingan, konsiliasi atau pendapat ahli.

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) adalah seperangkat cara dan cara hukum yang ditujukan untuk:

- a. Penyelesaian sengketa hukum di luar pengadilan untuk kepentingan para pihak yang bersengketa
- b. Pengurangan biaya hukum normal dan penundaan biasa
- c. Mencegah sengketa hukum yang biasanya sampai ke pengadilan

Jika diperhatikan dengan seksama ketentuan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 menunjukkan bahwa lembaga APS sebagai lembaga perdamaian berada di luar pengadilan. Dahulu, sebelum Undang-Undang ini diterbitkan, lembaga-lembaga dunia sudah lama dikenal masyarakat. Jika terjadi perselisihan, masyarakat akan menyelesaikannya terlebih dahulu secara kekeluargaan. Jika perdamaian gagal, masalah diselesaikan dengan bantuan pihak ketiga.

Pada saat itu, ada aturan tertulis tentang bagaimana melakukan upaya perdamaian. Orang yang berdamai dengan caranya sendiri, lebih memilih musyawarah mufakat. Dalam diskusi, mereka yang berdebat biasanya membuat kesepakatan (negosiasi) terlebih dahulu, dan jika menemui jalan buntu, mereka meminta bantuan pihak ketiga, seperti kepala desa atau desa biasa. Pihak ketiga mengerjakannya sampai kesepakatan tercapai. Jika kesepakatan tercapai, maka perdamaian dan perselisihan yang mereka hadapi. Dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 yang mengatur pembentukan APS memberikan kesan bahwa APS merupakan lembaga baru. Meski lembaga ini sebenarnya bukan lembaga baru, aturan tertulis baru dituangkan menjadi undang-undang baru pada tahun 1999.

Berikut pengertian umum bentuk-bentuk ADR/APS yang dirangkum dari beberapa sumber literatur sebagai berikut:

- a. Konsultasi  
Konsultasi adalah tindakan yang bersifat “pribadi” antara pihak tertentu (klien) dengan pihak lain sebagai pihak konsultan, dimana konsultan menyampaikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan kebutuhan dan kebutuhan kliennya.
- b. Musyawarah  
Yang dimaksud dengan musyawarah adalah: “Permintaan nasihat atau pendapat untuk penyelesaian sengketa secara musyawarah, yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa kepada pihak ketiga”, mengenai sengketa yang sedang dipertimbangkan.
- c. Perundingan

Negosiasi adalah cara para pihak yang bersengketa untuk membicarakan penyelesaiannya tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai mediator, sehingga tidak ada prosedur baku, dan tata cara serta mekanismenya diserahkan kepada para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa sepenuhnya dikendalikan oleh para pihak, bersifat informal, dibahas berbagai aspek, tidak hanya masalah hukum. Dalam praktiknya, negosiasi dilakukan karena 2 (dua) alasan, yaitu: (1) untuk menemukan sesuatu yang baru yang tidak dapat dilakukan sendiri, misalnya dalam transaksi jual beli, penjual dan pembeli saling membutuhkan untuk menentukan harga, dalam hal ini tidak ada spora; dan (2) menyelesaikan perselisihan atau perbedaan pendapat di antara para pihak. Jadi, dalam negosiasi

d. Rekonsiliasi

Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa dengan peran serta pihak ketiga (konsiliator), dimana konsiliator lebih aktif berinisiatif menyusun dan merumuskan langkah-langkah penyelesaian, yang kemudian ditawarkan kepada para pihak yang berselisih. Jika para pihak yang bersengketa tidak dapat merumuskan kesepakatan, maka pihak ketiga menawarkan jalan keluar dari perselisihan tersebut. Namun demikian, mediator tidak berwenang mengambil keputusan, melainkan hanya berwenang memberikan rekomendasi yang pelaksanaannya sangat tergantung pada itikad baik para pihak yang bersengketa itu sendiri.

e. Mediasi

- f. Mediasi didefinisikan sebagai penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang netral/tidak memihak (mediator). Peran mediator adalah ia sebagai mediator (pasif), memberikan bantuan berupa alternatif cara penyelesaian sengketa, yang ditentukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa. Dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 “Tentang tata cara mediasi di pengadilan” mediasi diartikan sebagai cara penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan antara para pihak dengan bantuan mediator. Peran mediator membantu para pihak untuk mencari berbagai jalan untuk menyelesaikan perselisihan tanpa membuat keputusan atau memaksakan pandangan atau penilaian atas masalah dalam proses mediasi.

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) didasarkan pada prinsip “menyelesaikan masalah dengan bekerja sama dengan itikad baik di kedua sisi” karena dua alasan:

1. Jenis sengketa memerlukan pendekatan yang berbeda, dan para pihak yang bersengketa mengembangkan prosedur khusus untuk penyelesaian melalui musyawarah.
2. APS melibatkan keterlibatan kedua belah pihak secara lebih intens dan langsung dalam upaya penyelesaian sengketa.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa mewajibkan para pihak yang bersengketa untuk secara sungguh-sungguh menyelesaikan sengketa mereka secara musyawarah. Dengan keseriusan niat tersebut, perlu juga dipastikan bahwa mereka telah mengadakan pertemuan tertutup untuk menyelesaikan sengketa di pengadilan.

Undang-undang mengatur syarat-syarat, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 ayat (1), mereka harus menyelesaikan sendiri perselisihannya dengan itikad baik. Kedua belah pihak harus memperlakukan kepentingan ini dengan itikad baik. Untuk ketelitian, itu harus datang dari dirinya sendiri.

Jujur dan ikhlas dalam menggunakan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) dalam menyelesaikan sengketa memang tidak mudah, dan bisa dilakukan bagi seseorang yang sedang bersengketa. Sangat sulit bagi masing-masing pihak untuk mewujudkan kesadarannya masing-masing untuk menghilangkan perbedaan. Mungkin pada awalnya kedua hal di atas berjalan sendiri-sendiri. Namun secara umum kendala sering ditemui, karena pada dasarnya orang cenderung menganggap mereka paling puas diri. Orang kemudian kurang atau tidak mau mendengar apa yang dikatakan pihak lain dan lebih cenderung menyalahkan orang lain dengan mudah. Ketika para pihak yang berselisih dapat bertemu untuk menyelesaikan perselisihan, seringkali terjadi bahwa masing-masing pihak tidak memiliki kontrol diri dalam dialog.

Untuk dapat menunjukkan itikad baik dan keikhlasan dalam menyelesaikan perselisihan di antara masing-masing pihak diperlukan pula sikap mental dan komunikasi yang baik agar tercipta suasana yang nyaman, bersahabat dan penuh kekeluargaan.

Secara etimologi, istilah mediasi berasal dari bahasa latin, *mediare* yang berarti berada ditengah. Makna ini menunjukkan pada peran yang ditampilkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengah dan menyelesaikan sengketa antara para pihak. 'berada ditengah' juga bermakna mediator harus berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa, harus mampu menjaga kepentingan (*trust*) dari para pihak yang bersengketa.

Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untu terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat. Dengan kata lain mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian secara memuaskan.

Mediasi didefinisikan sebagai proses melibatkan pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa dalam kapasitas penasehat. Pemahaman ini, menurut Syahrizal Abbas, mengandung tiga unsur. Pertama, mediasi adalah proses penyelesaian sengketa atau perbedaan pendapat yang timbul antara dua pihak atau lebih. Kedua, para pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa adalah pihak-pihak yang bukan merupakan pihak yang bersengketa. Ketiga, para pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa bertindak sebagai penasehat dan tidak memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan.

Mediasi sendiri berasal dari kata latin "*mediare*" yang berarti "berada di tengah". Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara para pihak, yang dilakukan dengan bantuan pihak ketiga (*mediator*) yang netral dan tidak memihak sebagai perantara, yang keputusan untuk mencapai kesepakatan tetap dibuat oleh para pihak sendiri.

Mediasi dari sudut pandang linguistik (*etimologi*) menekankan adanya pihak ketiga yang mempertemukan para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketa. Mediator menempati posisi tengah dan netral di antara para pihak yang bersengketa. Gary Goodpaster berpendapat dalam bukunya bahwa mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana orang luar yang tidak memihak dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka mencapai kesepakatan yang memuaskan (*perdamaian*). Berdasarkan pengertian tersebut, keterlibatan pihak ketiga yang disebut mediator merupakan salah satu faktor kunci dalam menentukan keberhasilan suatu mediasi. Mediator harus orang yang adil dan netral (*tidak memihak*) karena bertindak sebagai perantara.

Berdasarkan uraian di atas, rumusan masalahnya adalah:

1. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi di Kabupaten Bandung Barat ?
2. Apa Keuntungan dan kerugian Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi di Kabupaten Bandung Barat ?

## **METODE**

Metode yang digunakan bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan permasalahan dan fakta-fakta yang terjadi didasarkan pada norma-norma hukum positif yaitu perundang-undang yang terkait dengan penyuluhan ini.

Metode Pendekatan dengan yuridis normatif yakni mempergunakan norma-norma hukum positif yang berkaitan dengan Penyuluhan Tentang Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi Di Kabupaten Bandung Barat. Analisis data dilakukan dengan kualitatif artinya tanpa mempergunakan angka-angka dan rumus statistik.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat (BPN) Gelar Sosialisasi Gerakan Masyarakat Pemasangan Tanda Batas (GEMAPATAS) yang di ikuti oleh dua Kecamatan yaitu Kecamatan Padalarang juga Kecamatan Ngamprah.

Camat Padalarang beserta camat ngamprah di dampingi perwakilan dari Badan Pertanahan (BPN) Bandung Barat melakukan seremonial pemasangan Patok batas Kecamatan. Untuk anggarannya Gemapatas ini tidak ada anggaran khusus, dan diharapkan partisipasi masyarakat oleh karena itu pemasangan patok ini oleh pemilik tanahnya langsung dan di dampingi perangkat desa dan pemilik tanah yang berbatasan langsung.

Pemerintah pada saat ini meluncurkan istilahnya berupa Gemapatas, yang berarti Getakan Masyarakat Pemasang Tanda Batas, dengan diluncurkannya program ini bisa mengurangi resiko sengketa batas karena sudah jelas dalam Gemapatas ini sudah ada pasang patok Anti Cekcok Anti Caplok.

Tujuan mediasi adalah untuk menyelesaikan perselisihan antara para pihak melalui keterlibatan pihak ketiga yang netral dan tidak memihak. Mediasi memberikan pihak ketiga suatu perjanjian damai yang tetap dan berkelanjutan, mengingat penyelesaian sengketa melalui mediasi menempatkan kedua belah pihak pada posisi yang setara dan tidak ada pihak yang menang atau kalah (win-win solution).

Para pihak yang bersengketa mengambil inisiatif dan memiliki kekuasaan penuh untuk mengambil keputusan. Mediator tidak memiliki kekuasaan untuk mengambil keputusan, tetapi hanya membantu para pihak dalam memfasilitasi proses mediasi untuk melaksanakan kesepakatan damai. Penyelesaian sengketa melalui mediasi sangat bermanfaat karena para pihak mencapai kesepakatan yang mengakhiri sengketa secara adil dan saling menguntungkan. Bahkan jika mediasi gagal, para pihak sebenarnya diuntungkan dengan tidak tercapainya kesepakatan. Jika para pihak bersedia untuk bertemu selama proses mediasi, setidaknya dapat diperjelas penyebab masalahnya dan perbedaan antara para pihak dapat dipersempit. Hal ini menunjukkan kesediaan para pihak untuk menyelesaikan perselisihan tersebut, namun belum menemukan bentuk yang cocok dimana kedua belah pihak dapat mencapai kesepakatan.

Model penyelesaian sengketa yang terpenting adalah keinginan dan kesungguhan para pihak untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Keinginan dan niat baik ini terkadang membutuhkan bantuan orang lain untuk mewujudkannya. Mediasi merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga.

Panitia dilatih mulai dari pemerintah desa dan masyarakat dan dilanjutkan dengan memberikan pelatihan pemasangan patok dan pendaftaran tanah. Sedangkan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemilik tanah antara lain fotokopi KTP dan Kartu Keluarga, SPPT asli tahun terakhir, bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, pengisian formulir pendaftaran tanah, surat pernyataan kepemilikan fisik atau kepemilikan tanah yang ditandatangani di atas materai dan pemasangan tanda batas tanah secara permanen.

Penyelesaian sengketa pertanahan dengan mediasi di Kantor Pertanahan menunjuk perwakilan untuk menyelidiki dan menyelesaikan sengketa pertanahan dan sengketa telah melakukan sejumlah kegiatan mediasi untuk menyelesaikan sengketa pertanahan di daerah melalui peraturan perundang-undangan yang memperjelas dan memfasilitasi kerja dan operasional Dinas Pertanahan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan.

Keuntungan mediasi antara lain: Kerahasiaan sengketa para pihak terjamin, penundaan yang disebabkan oleh masalah prosedural dan administratif dapat dihindari, para pihak dapat memilih mediator yang menurut pendapatnya memiliki pengetahuan dan pengalaman.

Kerugian yang sering muncul dalam proses mediasi: yang pertama adalah tidak adanya salah satu pihak yang bertikai, yang kedua adalah sulitnya menggabungkan kepentingan kedua belah pihak, yang ketiga adalah pihak yang cepat menyerah, yang terakhir adalah perbedaan kemungkinan mediator. Mediasi online atau mediasi online dapat menjadi solusi yang layak, dilaksanakan untuk meminimalisir ketidakefisienan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi berupa ketidakhadiran para pihak. Jika mediator menyediakan sarana untuk melakukan mediasi secara virtual, maka pihak-pihak yang tidak dapat mengikuti proses mediasi, misalnya karena jarak rumahnya dengan tempat mediasi terlalu jauh, dapat tetap mengikuti mediasi tanpa harus datang ke situs. dimana mediasi berlangsung.

## SIMPULAN

1. Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi di Kabupaten Bandung Barat adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat (BPN) Gelar Sosialisasi Gerakan

Masyarakat Pemasangan Tanda Batas (GEMAPATAS) yang di ikuti oleh dua Kecamatan yaitu Kecamatan Padalarang juga Kecamatan Ngamprah. Keputusan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2008 tentang tata cara mediasi di pengadilan, ayat (1) dan (2) Pasal 23 menjelaskan bahwa jika bantuan mediator digunakan untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan, maka gugatan dapat diajukan ke pengadilan untuk memperoleh rekonsiliasi akta. Apabila para pihak telah mencapai perdamaian melalui mediasi di Kantor Pertanahan, maka tidak ada kewajiban/kewajiban untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Tahap mediasi meliputi tahap pertimbangan pengaduan masalah pertanahan, analisis pengaduan masalah pertanahan, serta proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

2. Kerugian Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi di Kabupaten Bandung Barat adalah keuntungan mediasi antara lain: Kerahasiaan sengketa para pihak terjamin, penundaan yang disebabkan oleh masalah prosedural dan administratif dapat dihindari, para pihak dapat memilih mediator yang menurut pendapatnya memiliki pengetahuan dan pengalaman. Kelemahan yang sering muncul dalam proses mediasi yaitu yang pertama tidak hadirnya salah satu pihak yang berselisih, yang kedua sulitnya menggabungkan kepentingan kedua belah pihak, yang ketiga adalah para pihak cepat menyerah, yang terakhir adalah berbagai kemungkinan mediator. Mediasi *online* atau mediasi online dapat menjadi solusi yang dapat diterapkan untuk meminimalisir kerugian penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi tanpa pihak. Jika mediator menyediakan sarana untuk melakukan mediasi virtual.

#### SARAN

1. Agar Kantor Pertanahan lebih selektif dalam mengirimkan undangan yang ada kepada penyedia untuk mengikuti rapat mediasi yang telah disepakati, minat masyarakat terhadap alternatif penyelesaian sengketa tanah akan meningkat. Oleh karena itu, mediasi merupakan salah satu solusi terbaik bagi masyarakat dalam menyelesaikan sengketa tanah dengan memperkecil kemungkinan penyelesaian sengketa di pengadilan.
2. Khusus bagi masyarakat menjalankan mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Salurkan Pemikiran Hukum Pertanian*, Alumni, Bandung, 2015
- Agnes Winona, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan*, Beraja Niti, 2015, Volume 2, Nomor 8.
- Angara, *Tentang Penyelesaian Sengketa Alternatif (ADR)*, <http://anggara.org/2007/09/17/about-alternatif-pembelesaian-sengketa-aps/>, Per 5 Juli 2023
- Asriad Shavir, <http://arsyadshawir.blogspot.com/2013/03/pengantar-alternatif-pembelesaian.html>, diakses 5 Juli 2023.
- Ali Ahmad Chomza, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pencatat Tanah*, Alumni, Bandung, 2019
- Arie S. Hutagalung, *Distribusi Pemikiran Masalah Hukum Pertanahan, Lembaga Pemberdayaan Indonesia*, LPHI (Lembaga Pemberdayaan Indonesia), Jakarta, 2015
- Bernhard Limbong, *Konflik tanah*, Margareta Pustaka, Jakarta, 2016
- Boedi Harsono, *Hukum Pertanian Indonesia*, Jibatan, Jakarta, 2018
- \_\_\_\_\_, *Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya*, Jibatan, Jakarta, 2015
- Kandra Irawan, *Aspek Hukum dan Alternatif Mekanisme Penyelesaian Sengketa di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2016
- Daud Silalahi, *Metode Penelitian Hukum*, Lawencon Copy & Binding Center, Bandung, 2017
- Edi, *Hukum Acara Perdata untuk Mediasi (ADR) di Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta
- Ellidar Chaydir, *Decentralized management of natural resources in terms of law, nomor 22 tahun 1999, Íus Quía Íustum Law Journal*, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2016, volume 7, nomor 14
- Endang Saefullah, *Panduan Praktis Metode Penelitian dan Penulisan Akademik Hukum*, Bandung, 2015
- Gatot Supramono, *Penyelesaian Sengketa Merek Menurut Hukum Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2018

- Goodpaster Gary, *Negosiasi dan Mediasi: Panduan Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi*, Ellipse Project, Jakarta, 2019
- <https://jabar.inews.id/berita/kasus-patok-sawah-warga-cililin-kbb-kades-tantang-pt-ip-adu-data-kepemilikan-lahan/3>.diakses 5 Juli 2023
- Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*, Sinar Graphika, Jakarta, 2018
- IMade Widnana, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2016
- Kenny, "Mediasi", <http://kennysiikebby.wordpress.com/2011/05/28/mediasi/>, Per 5 Juli 2023
- Irawan Soerojo, *Kapasitas Hukum Hak Atas Tanah Indonesia*, Arcola, Surabaya, 2015
- Layin Mahfiana, *Sengketa Hak Atas Tanah di Kabupaten Ponorogo*, Jurnal Kodifikasi, Volume 7, Nomor 1, STAIN Ponorogo, Ponorogo, 2018
- Lutfi Nasoetion, *Konflik Tanah Menuju Keadilan Agraria*, Yayasan Akatiga, Bandung, 2018
- M. Faiz Mufisi, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Berdasarkan UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jurnal Hukum Islam, 2015, Volume 8, Nomor 3
- Maharani Nurdin, *Akar Konflik Tanah di Indonesia*, Jurnal Positum Hukum, Volume 3 Nomor 2, Universitas Singaperbangsa, Karawang, 2018
- Muhammad Saifullah, *Mediasi dalam Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia*, Walisongo Press, Semarang, 2019
- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, 2019
- Natalia Runtuvienè, "Memberikan Kompensasi untuk Pemilikan Tanah Tanpa Hak", Lex Privantum, 2014, Volume 2, Nomor 3.
- Omtanah, <https://omtanah.com/2020/05/20/patok-tanah/> diakses 5 Juli 2023
- Rahmadi Usmani, *Mediasi di Pengadilan: Teori dan Praktek*, Sinar Graffika, Jakarta, 2016
- Rika Lestari, *Perbandingan Hukum mediasi sengketa di dalam dan di luar pengadilan di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 3, Nomor 2, Universitas Riau, Riau, 2015
- Sarah D.L. Roero, *Penegakan Hukum Pertanian dan Litigasi Pertanahan*, Jurnal Hukum Unsrat, Volume 1, Nomor 6, Universitas Sam Ratulanga, Manado, 2015
- Sosiohumaniora Journal Of Social Sciences and Humanities, <https://jurnal.unpad.ac.id/sosiohumaniora/article/view/32579>, diakses 5 Juli 2023.
- Supratman, *Analisis Putusan Mahkamah Agung Yuris*, Jurnal Hukum Acara Perdata, 2015, Jilid 1, Nomor 6.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, Perpustakaan Mahasiswa, Jakarta, 2015
- Syahrizal Abbas, *Mediasi Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2017
- Takdir Rahmadi, *Hukum Perlindungan Lingkungan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2016.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.