



ISSN Print : 2721-5318
ISSN Online: 2721-8759

Editorial Office : Faculty of Law, Jambi University, Jalan Lintas Sumatera, Jambi 36122, Indonesia.

zaaken@unja.ac.id

<http://online-journal.unja.ac.id/zaaken>

Pelaksanaan Mediasi Tentang Sengketa Perbatasan Tanah Di Kota Jambi

Leo Mardani

Leomardani2638@gmail.com

Isran idris

isranidris@unja.ac.id

Fakultas Hukum Universitas Jambi

Article History:

Submitted : 02 Juni 2020; Accepted: 11 Juni 2021; Published: 11 Juni 2021

Abstract

This article discusses the mediation of land border disputes. The increase in land cases in the courts raises the desire to speed up the settlement process through a pattern of settlement outside the court. Based on the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the National Land Agency Number 11 of 2016 concerning Settlement of Land Cases, land disputes can be resolved through mediation outside the court. Mediation model that is suitable in the resolution of land disputes is interest-based interest-based mediation, namely the focus of mediation is directed at the substance of the best interests for both parties based on aspects of joint resolution by resolving the root causes, avoiding prolonged conflict between the parties, as well as the desire to have long-term good relationship.

Key word : **mediating land disputes**

Abstrak

Artikel ini membahas tentang pelaksanaan mediasi sengketa perbatasan tanah. Meningkatnya perkara tanah di pengadilan memunculkan keinginan untuk mempercepat proses penyelesaian melalui pola penyelesaian di luar pengadilan. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, sengketa tanah dapat diselesaikan melalui mediasi di luar pengadilan. Model mediasi yang cocok dalam penyelesaian sengketa tanah adalah mediasi berbasis kepentingan interest based, yaitu fokus mediasi diarahkan pada substansi kepentingan terbaik bagi kedua belah pihak berdasarkan pada aspek penyelesaian bersama dengan cara menyelesaikan akar persoalan, menghindari konflik berkepanjangan antara para pihak, serta adanya keinginan untuk mempunyai hubungan baik jangka panjang.

Kata Kunci : Mediasi Sengketa Tanah

A. PENDAHULUAN

Artikel ini membahas pelaksanaan mediasi sengketa tanah, pembahasan ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan mediasi terhadap sengketa perbatasan tanah. Konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu Negara Hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tersurat didalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, maka tidak akan terlepas dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya dibidang yang menyangkut tanah. Warga masyarakat ingin selalu mempertahankan hak-haknya, sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat Agar tata kehidupan masyarakat dapat berlangsung secara harmonis, diperlukan suatu perlindungan terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Salah satu alternatif penyelesaian sengketa tanah adalah melalui upaya mediasi. Mediasi pada dasarnya adalah negoisasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengoordinasikan aktivitas mereka sehingga lebih efektif dalam proses tawar-menawar bila tidak ada negoisasi.¹ Mediasi ini dapat terwujud apabila terdapat suatu pedoman, kaidah atau pun standar yang dipatuhi oleh masyarakat. Oleh karena itu, ada pengaturan serta Lembaga Negara yang secara khusus berkecimpung dan berwenang dalam pertanahan ataupun masalah penanganan pertanahan BPN berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya dibidang pertanahan, serta dalam masyarakat untuk dapat menemukan jalan penyelesaian bila mana terdapat sengketa antar masyarakat mengenai hanya dibidang pertanahan. Dalam proses pelaksanaan mediasi, mediasi dibagi kedalam tiga tahap, yaitu tahap pramediasi merupakan tahap awal dimana mediator menyusun sejumlah langkah dan persiapan sebelum mediasi benar-benar dilakukan, tahap pelaksanaan mediasi merupakan tahap dimana pihak-pihak yang bertikai sudah berhadapan satu sama lain dan memulai proses mediasi, dan tahap akhir keputusan hasil akhir merupakan tahap dimana para pihak hanyalah menjalankan hasil-hasil kesepakatan yang telah mereka tuangkan bersama dalam suatu perjanjian mediasi. Ketiga tahapan ini merupakan jalan yang akan ditempuh oleh mediator dan para pihak dalam menyelesaikan sengketa mereka.² Permasalahan tanah yang muncul akhir-akhir ini, semakin kompleks. Pemicunya tak sebatas ekonomi saja, melainkan sosial budaya bahkan juga agama. Beberapa permasalahan tanah, bisa diselesaikan oleh kantor pertanahan. Selain

¹ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi*, (Jakarta; PT, Raja Grafindo Persada, 2011), hlm 28.

² Abbas Syahrial , *Mediasi*, (Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009), hlm 12.

permasalahan sengketa melalui pengadilan/litigasi, penyelesaian sengketa alternatif menawarkan cara penyelesaian melalui lembaga diluar pengadilan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Permasalahan dalam perkara ini, Chandra Winarta dan Ernawati merupakan permasalahan batas tanah karena salah satu dari pihak telah mendirikan bangunan yang tidak sesuai dengan hak milik tanahnya. Pihak Chandra Wiranata pemilik Sertifikat Hak Milik No.2818/Pasir Putih merasa dirugikan dengan adanya bangunan rumah dari Ernawati yang mana Ernawati menempati/membangun rumah disebagian tanah yang bersertifikat milik Chandra Wiranata, Karena permasalahan ini berada di wilayah Hukum Kota Jambi Chandra wiranata berinisiatif mengajukan permohonan pengukuran kembali batas tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Jambi, dan dari pihak Ernawati setuju untuk melakukan pengukuran kembali. Setelah dilakukan pengukuran dan di dapatkan hasil dari pengukuran batas tersebut pihak dari BPN Kota jambi, kedua belah pihak masih ingin mempertahankan haknya yang menurut mereka benar, dari pihak BPN Kota jambi menawarkan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan permasalahan perbatasan tanah secara Mediasi dan kedua belah pihak setuju untuk melakukan Mediasi. Sebelum proses mediasi ini berlangsung, BPN Kota Jambi terlebih dahulu meminta berkas dari kedua belah pihak yang bersengketa apabila semua berkas dari kedua belah pihak sudah diterima, pihak BPN Kota Jambi mempelajari dahulu permasalahan dari masing-masing pihak yang bersengketa, setelah itu baru pihak BPN mengundang pihak pihak yang bersangkutan seperti ketua RT setempat atau pihak yang berbatasan dengan tanah sengketa tersebut untuk menghadiri mediasi penyelesaian sengketa pertanahan. Setelah dilakukan Mediasi pada permasalahan perbatasan tanah ini dimana hasil mediasi yang didapat adalah bentuk perjanjian ganti rugi pada waktu yang sudah ditetapkan, besarnya ganti kerugian atas tanah, bangunan, tanaman, dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, pihak yang berhak menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak menerima, akan tetapi perjanjian ganti rugi itu tidak dilaksanakan sebagaimana yang sudah dibuat didalam perjanjian mediasi tersebut.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Proses Pelaksanaan Mediasi Yang di Capai Kedua Belah Pihak.

Pelaksanaan mediasi tercantum dalam Pasal 38 PM ATR/KBPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Sengketa Kasus Pertanahan, mediasi dalam menyelesaikan sengketa dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan

semua pihak dengan tujuan untuk menjamin transparansi dan ketajaman analisis, mengambil keputusan yang bersifat kolektif dan obyektif, meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian sengketa dan konflik, menampung informasi /pendapat dari semua pihak yang berselisih dan dari unsur lain yang dipertimbangkan dan memfasilitasi penyelesaian sengketa dan konflik melalui musyawarah.

Telah diketahui, pemeran utama dalam mediasi adalah pihak-pihak yang bersengketa atau yang mewakili mereka. Mediator dan hakim semata-mata sebagai fasilitator dan penghubung untuk menemukan kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa. Mediator atau hakim sama sekali tidak dibenarkan menentukan arah, apa lagi menetapkan bentuk maupun isi penyelesaian yang harus diterima para pihak. Namun mediator atau hakim diperbolehkan, menawarkan pilihan-pilihan berdasarkan usul-usul pihak-pihak yang bersengketa sekedar mendekati perbedaan-perbedaan untuk menemukan kesepakatan antara pihak yang bersengketa.

Mengingat keharusan peran pihak-pihak yang bersangkutan dan pembatasan peran mediator atau hakim, secara sosiologis penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat disebut penyelesaian sengketa dari dan oleh masyarakat sendiri. Masyarakat berperan menyelesaikan sengketa mereka sendiri. Dengan cara-cara tersebut diharapkan penyelesaian akan lebih memuaskan setiap pihak yang bersengketa. Kalaupun ada kemungkinan unsur “mengalah” yang lahir dari prinsip “*take and give*” hal itu lahir dari kemauan atau kehendak sendiri.

Sebagai suatu bentuk penyelesaian sengketa dari dan oleh masyarakat, mediasi dapat dipandang sebagai pranata sosial (*social instution*), bukan pranata hukum (*legal instution*). Dengan demikian perkembangan atau keberhasilan mediasi sangat tergantung pada sikap sosial yang bersengketa. Aturan-aturan hukum yang bersifat mengatur (*relegenrecht*) dapat dikesampingkan demi mencapai kesepakatan mediasi. Tentu saja aturan yang bersifat memaksa (*dwingerecht*) tidak dapat dikesampingkan. Kesepakatan mediasi juga tidak dibenarkan kalau bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan kepentingan umum.

Mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur yang disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai satu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa alternatif, mediasi mempunyai ciri-ciri yakni waktu yang singkat, terstruktur, berorientasi kepada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta para pihak secara aktif, keberhasilan mediasi ditentukan itikad baik kedua belah pihak untuk bersama-sama menemukan jalan keluar

yang disepakati. Mediasi adalah proses pemecahan masalah dimana pihak luar tidak memihak bekerja sama dengan pihak-pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian yang memuaskan.³ Dapat ditarik kesimpulan dari rumusan di atas bahwa pengertian mengenai mediasi mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Mediasi adalah sebuah proses penyelesaian sengketa berdasarkan perundingan.
- b. Mediator terlibat dan diterima oleh para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian.
- c. Mediator bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian.
- d. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk membuat keputusan selama perundingan berlangsung.
- e. Tujuan mediasi adalah untuk membuat atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa guna mengakhiri sengketa

Dengan demikian, solusi yang dihasilkan mengarah kepada *win-win solution*. Upaya untuk mencapai *win-win solution* ditentukan oleh beberapa faktor diantaranya proses pendekatan yang objektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak-pihak dan memberikan hasil yang menguntungkan dengan catatan bahwa pendekatan itu harus menitik beratkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik.

Dalam perkembangannya, banyak peraturan perundang-undangan yang muncul dalam rangka pengaturan penyelenggaraan pertanahan di Indonesia, terlebih sejak bergulirnya masa reformasi. Aturan pelaksanaan yang dikemudian muncul dalam mengupayakan penyelesaian kasus-kasus sengketa tanah di luar pengadilan antara lain Perpres No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dan Keputusan Kepala BPN Indonesia No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Dengan dikeluarkan Perpres No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, telah ada perhatian yang cukup serius terhadap proses penyelesaian sengketa tanah melalui mekanisme alternatif penyelesaian sengketa/*Alternatif Dispute Resolution (ADR)* dengan dibentuknya satu kedeputian baru di dalam Badan Pertanahan Nasional yaitu Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.⁴ Pembentukan kedeputian tersebut menyiratkan dua hal. *Pertama*, bahwa penyelesaian berbagai konflik dan sengketa pertanahan itu sudah merupakan hal yang sangat mendesak sehingga perlu

³ Sujud Margono, *Pengertian mediasi*, (Ghalia Indonesia, Jakarta, 2010), hlm 32.

⁴ Maria SW Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*. (Kompas Gramedia Jakarta 2008), hlm 7.

diupayakan membentuk kedeputian untuk penanganannya, *Kedua* terdapat keyakinan bahwa semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan. Sengketa merupakan suatu fenomena sosial yang bersifat universal, dan menjadi bagian yang integral serta esensial dalam kehidupan masyarakat. Oleh karena itu sengketa tidak perlu dilihat sebagai gejala patologis yang bersumber dari tingkah laku yang abnormal, atau indikasi dari sesuatu kekacauan dalam dinamika kehidupan masyarakat, karena setiap komunitas masyarakat mempunyai kapasitas untuk menciptakan norma-norma dan mekanisme tersendiri untuk menyelesaikan sengketa yang muncul untuk pergaulan sosial warga masyarakat, seperti sengketa terkait tanah.⁵

Pengertian sengketa dalam Kamus Bahasa Indonesia berarti pertentangan atau konflik, konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan. Sengketa dapat terjadi karena konflik mengalami eskalasi berhubung sebab adanya konflik dikemukakan secara umum. Selanjutnya, suatu sengketa hanyalah terjadi apabila pihak yang mempunyai keluhan semula atau seorang atas namanya, telah meningkatkan perselisihan pendapat yang semula dari perdebatan dua pihak menjadi memasuki wilayah publik. Hal ini dilakukan secara sengaja dan aktif dengan maksud supaya ada suatu tindakan mengenai tuntutan yang diinginkan. Dengan demikian pengertian sengketa paling tidak melibatkan tiga pihak atau mempunyai ciri *triadic*, dan pihak ketiga menjadi terlibat, atas inisiatif sendiri atau atas prakarsa salah satu atau kedua belah pihak. Secara umum, sengketa tanah timbul akibat adanya beberapa faktor, faktor-faktor ini yang sangat dominan dalam setiap sengketa pertanahan dimanapun, adapun faktor-faktor tersebut antara lain:

- a. Ketidak sesuaian peraturan.
- b. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia.
- c. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap.
- d. Data tanah yang keliru
- e. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah.
- f. Transaksi tanah yang keliru.
- g. Ulah pemohon hak.
- h. Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

⁵ Salaman Manggalatung dan Amrizal Siagian, *Pengantar Studi Antropologi Hukum Indonesia*, (Jakarta Press UIN 2008), hlm 213.

i. Pемindahan atau penggeseran tanda batas tanah

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Masalah pertanahan meliputi permasalahan teknis, sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang memerlukan penyelesaian. Permasalahan teknis merupakan permasalahan yang dihadapi baik oleh masyarakat maupun oleh BPN baik dipusat maupun daerah berkaitan dengan sistem perundang-undangan administrasi dan mekanisme penanganan yang belum sempurna.⁶

Berbagai sengketa pertanahan itu telah mendatangkan berbagai dampak baik secara ekonomi, sosial, dan lingkungan, secara ekonomis sengketa itu telah memaksa pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya. Semakin lama proses penyelesaian sengketa itu, maka semakin besar biaya yang harus dikeluarkan. Dampak sosial dari sengketa yaitu terjadinya kerenggangan sosial di antara warga masyarakat, termasuk hambatan bagi terciptanya kerja sama di antara mereka. Jika dilihat dari segi konflik hukum, permasalahan tanah disebabkan oleh adanya 4 (empat) sebab pokok, yaitu:

1. Adanya tindakan salah satu pihak yang dinilai sebagai perbuatan melawan hukum atau melanggar hak-hak dari pihak yang lain. Perbuatan melawan hukum yang melanggar hak-hak dari pihak lain dapat berupa penyerobotan atau pendudukan tanah yang sudah dipunyai orang lain, pemindahan patok tanda batas kepemilikan tanah, penyalahgunaan dokumen surat-surat tanah atau keputusan hukum tertentu untuk mendapatkan atau menguasai tanah
2. Adanya keputusan Pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau melanggar dan merugikan hak-hak orang lain seperti pengesahan Berita Acara Pengumpulan dan Pemeriksaan data fisik yang belum mengandung kepastian hukum, penerbitan sertifikat yang data yuridisnya (subyek hak) belum ada kepastian, dan surat keputusan pemberian dan perpanjangan hak atas tanah yang tidak memenuhi syarat.
3. Putusan pengadilan yang dianggap tidak adil dan merugikan kepentingan pihak tertentu sehingga putusan tersebut bukan menyelesaikan konflik namun justru memacu terjadinya sengketa ataupun konflik.

⁶ Moh Hatta, *Bab-bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta Liberty 2014), hlm 107.

4. Kebijakan administrasi pertanahan yang belum terpadu dan sektoral telah membuka peluang penganguran dokumen tanah dari instansi yang berbeda untuk mendapatkan penguasaan dan pemilikan tanah.

Penetapan-penetapan yang sering menyebabkan sengketa pada umumnya adalah perbuatan hukum administrasi yang mengandung kekurangan (kesalahan kekeliruan, keterlambatan, keganjilan, keanehan dan lain-lain sebagainya) di dalam penetapannya. Dari banyaknya perbuatan-perbuatan hukum yang mengandung kekurangan tersebut tidak seluruhnya dipersoalkan masyarakat, oleh karena mungkin sikap atau perilaku masyarakat kita sebagian besar masih menganut sikap pasif. Perbuatan hukum administrasi yang mengandung kekurangan tersebut bentuknya bermacam-macam, di antaranya:

- a) Perbuatan hukum tersebut dilakukan di bawah wewenangnya, akan tetapi tidak mengindahkan cara-cara atau bentuk-bentuk yang ditentukan oleh peraturan atau ketentuan dasarnya.
- b) Perbuatan hukum tersebut dilakukan dibawah wewenangnya, serta sesuai dengan tata cara dan bentuk yang ditentukan oleh peraturan akan tetapi isinya bertentangan dengan hukum atau melamggar moral, etika dan tata susila.
- c) Perbuatan hukum tersebut dilakukan dibawah wewenangnya dan menurut prosedur, akan tetapi keputusan yang diambil mengandung unsur-unsur paksaan, penipuan, kekhilafan serta pengaruh negatif dari pihak ketiga.

Pada prinsipnya, setiap tindakan hukum administrasi walaupun dilakukan di bawah wewenangnya, akan tetapi apabila mengandung kekurangan adalah tidak sah. Hal ini ada kaitanya dengan azas kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dan kewibawaan pemerintah (*weting gezag*).

Ada beberapa kasus yang ditangani dan diselesaikan melalui jalur mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi, salah satunya adalah kasus yang terjadi di Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi adalah kasus yang di alami oleh saudara Chandra Wiranata atas sebidang tanah dengan Hak Milik No.2818 terletak di Kelurahan Pasir Putih, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi. Berawal dari surat permohonan bantuan mediasi Chandra Wiranata tanggal 13 November 2018 sehubungan dengan telah selesainya Pengukuran Tanah Sertifikat Hak Milik No. 2818 yang terletak di Kelurahan Pasir Putih, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi. Memohon bantuan mediasi kepada Kantor Pertanahan Kota Jambi untuk pengembalian batas sesuai dengan ukuran tanah yang tercantum di Sertifikatnya. Sengketa permasalahan penguasaan dan kepemilikan tanah ini diselesaikan melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi. Sebelumnya dari pihak tim

menguasakan untuk dapat mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa dalam perkara ini. Kepala Kantor Peranahan Kota Jambi membentuk tim penanganan dan penyelesaian sengketa perbatasan tanah. Tim ini bertugas:

1. Melakukan Penelitian pada SHM Nomor 2818 dan peninjauan lapangan.
2. Melakukan koordinasi dengan seksi dan instansi terkait lainnya.
3. Membuat laporan mengenai pelaksanaan tugasnya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi.
4. Merumuskan penyelesaian sengketa masalah.

Sengketa permasalahan perbatasan tanah ini diselesaikan melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi. Sebelumnya dari pihak tim menguasakan untuk dapat mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa dalam perkara ini. Sehubungan dengan surat Chandra Wiranata perihal bantuan pengembalian batas. Mengenai penetapan batas tanah, berarti menyangkut penyelenggaraan kegiatan pengukuran bidang-bidang tanah yang dilaksanakan oleh Pegawai Badan Pertanahan Nasional yang diberi kewenangan khusus sebagai juru ukur, pengukuran bidang tanah sangat penting, untuk memastikan letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpecar dalam satu desa atau kelurahan. Kepada Kantor Pertanahan Kota Jambi, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara meminta berita acara hasil pengukuran lapangan yang sebelumnya telah dilakukan pengukuran sesuai dengan pemohon pengembalian batas Sertifikat Hak Milik No. 2818/Pasir Putih, SU No.0368/PSP/2002 Tgl.11-07-2002 atas nama Chandra Wiranata berdasarkan Surat Tugas Pengukuran No. 886/St - 06.01/VIII/2018 Tgl.08 Agustus 2018 dengan hasil sebagai berikut:

1. Bahwa tanah yang dimohon Pengembalian Batas tersebut, setelah dilakukan pengukuran di lapangan berdasarkan penunjukan pemohon (Chandra Wiranata) diperoleh hasil sebagai berikut:
 - a) Sebelah Utara dilapangan beebatasan dengan GS.2897/1981 sepanjang 10.3 menurut Sertifikat berbatasan dengan GS.2897/1981 panjang 10.3 Meter.
 - b) Sebelah Timur dilapangan berbatasan dengan 00028, SU.0367/2002 sepanjang 15 Meter, 4.8 meter, 0.7 meter, 4.8 meter. Menurut Sertifikat berbatasa dengan 00028, SU.0367/2002 dengan panjang 15 meter dan 10 meter.
 - c) Sebelah Selatan dilapangan berbatasan dengan jalan sepanjang 4.4 Meter, menurut Sertifikat berbatasan dengan JALAN sepanjang 10 meter.
 - d) Sebelah Barat dilapangan berbatasan dengan SU.0369/2002 sepanjang 25 meter, menurut Sertifikat berbatasan dengan SU.0369/2002 dengan panjang 25 Meter.

2. Bahwa berdasarkan hasil pengukuran yang dijelaskan pada poin 1 di atas, dan diploting ke peta master pada peta digital Kantor BPN Kota Jambi hasil bidang tanah yang telah ditunjukkan tersebut berada di atas Sertifikat Hak Milik Nomor. SU.0368/2002.
3. Bahwa dari hasil pengukuran dan pemetaan oleh petugas ukur Kantor Pertanahan Kota Jambi telah dilaksanakan sesuai dengan teknis pengukuran disaksikan, ketua RT setempat, dan para pihak yang berbatasan.

Pokok permasalahan dari sengketa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor. 2818 yaitu permasalahan perbatasan tanah dimana salah satu pihak yaitu Ernawati telah menguasai dan mendirikan bangunan disebagian tanah milik tanah Chandra Wiranata. Setelah dilakukan pengukuran dan di dapatkan hasil dari pengukuran batas tersebut pihak dari BPN Kota Jambi, kedua belah pihak masih ingin mempertahankan haknya yang menurut mereka benar, dari pihak BPN Kota Jambi menawarkan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan permasalahan perbatasan tanah secara mediasi. Hasil dari mediasi ialah sebuah perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak, dan selanjutnya Kantor Pertanahan Kota Jambi melakukan pengawasan terhadap kedua belah pihak atas pelaksanaan perjanjian hasil kesepakatan penyelesaian sengketa melalui mediasi.

a. Perjanjian

Upaya penyelesaian sengketa melalui mediasi ialah untuk mendapatkan kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak kesepakatan itu ialah sebuah perjanjian. Perjanjian yang dibuat kedua belah pihak melalui mediasi karena para pihak diberi kebebasan untuk memilih opsi-opsi untuk dapat menyelesaikan sengketa namun kesepakatannya tidak boleh melanggar norma dan hukum yang berlaku. Hasil dari mediasi dari sengketa tanah Hak Milik Nomor. 2818 Kelurahan Pasir Putih Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi dilaksanakan oleh para pihak yang bersengketa sebagai penyelesaian sengketa dengan menuangkan kesepakatan-kesepakatan dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Yaitu dituangkan atau diformat dalam Surat Perjanjian Penyelesaian Mediasi Nomor :PPS/01/IV/2019 yang isinya adalah pasal-pasal tentang kesepakatan-kesepakatan penyelesaian sengketa kedua belah pihak yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan juga oleh tim Penyelesaian Sengketa Masalah Penguasaan dan Pemilikan Tanah sebagai mediator dan perjanjian tersebut adalah:

- 1) Membongkar sebagian bangunan rumah Ernawati yang masuk ke bidang tanah milik Chandra Wiranata.
- 2) Membongkar pagar dan dapur Ernawati berada di atas tanah Chandra Wiranata.

3) Membongkar dan menggeser posisi pagar yang berada di belakang sebelah barat bidang tanah milik Chandra Wiranata sesuai dengan ukuran tanah. Dan pihak pertama Chandra Wiranata bersedia membangun kembali bangunan yang telah dibongkar.

Kesepakatan tersebut akan diselesaikan pada Tanggal 12 Juni 2019, dan Berita Acara Hasil Pekerjaan akan diserahkan kepada pihak Kelurahan Pasir Putih pada minggu pertama bulan Juni 2019, Apabila kesepakatan ini telah dilaksanakan maka kemudian hari kedua belah pihak tidak ada saling menuntut.

b. Hasil pelaksanaan perjanjian

Dalam kasus ini SHM No.2818 pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Jambi menggunakan dasar hukum Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dalam kasus perbatasan tanah, setelah dilakukan mediasi mendapatkan suatu kesepakatan yaitu membongkar bangunan rumah dan pagar di atas bidang tanah milik Chandra Wiranata, dan selanjutnya pihak Chandra bersedia membangun kembali sebagian bangunan rumah dan pagar Ernawati. suatu perjanjian ganti rugi, dimana pihak yang mengganti rugi atas sebagian bangunan untuk dibangun kembali ke posisi semula yaitu pihak Chandra Wiranata.

Pelaksanaan kesepakatan perjanjian ini memakai tenggang waktu, dimana pelaksanaan ini akan diselesaikan pada waktu yang sudah ditetapkan di perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak, yaitu pada Tanggal 12 Juni 2019 dan Berita Hasil Pekerjaan membongkar dan membangun kembali sebagian bangunan rumah dan pagar milik Ernawati akan diserahkan kepada pihak Kelurahan Pasir Putih pada minggu pertama bulan Juni 2019. Apabila kesepakatan ini telah dilaksanakan, maka dikemudian hari kedua belah pihak tidak ada saling menuntut.

Akan tetapi sampai pada waktu yang sudah ditetapkan pada Tanggal 12 Juni 2019 tindakan dari kedua belah pihak tidak ada itikad baik untuk melaksanakan kesepakatan yang sudah mereka buat dalam berupa perjanjian. Ada beberapa faktor yang menyebabkan kedua belah pihak tidak melaksanakan perjanjian yang sudah disepakati:

- a) Pihak pertama merasa terberatkan akan biaya bangunan yang dalam perjanjian sebelumnya tidak ada kesepakatan tentang nominal biaya.
- b) Tidak adanya itikad baik dari kedua belah pihak untuk komunikasi tentang pelaksanaan perjanjian mediasi.
- c) Kurangnya konsultasi kepada pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi terhadap pelaksanaan perjanjian mediasi.

d) Adanya pengaruh pihak ketiga yang mengatakan pihak Chandra Wiranata rugi terlalu banyak.

Oleh karena itu pelaksanaan perjanjian tidak dilaksanakan oleh pihak pertama Chandra Wiranata merasa keberatan karena biaya pembangunan sekarang terlampau besar, tidak sesuai dengan biaya sewaktu pertama kali pembangunan. Badan Pertanahan Kota Jambi melakukan pengawasan terhadap kesepakatan perjanjian yang tidak dilakukan pelaksanaannya dan menyarankan untuk mediasi kedua kali lagi atau menempuh jalur litigasi untuk kedua belah pihak, tetapi kedua belah pihak sepakat untuk menempuh jalur mediasi kedua secara kekeluargaan. Chandra Wiranata mengatakan :

“Saya akan melakukan mediasi lagi untuk yang kedua kalinya untuk menyelesaikan masalah sengketa perbatasan tanah ini tanpa melalui instansi Kantor Pertanahan Kota Jambi dengan melakukan mediasi secara kekeluargaan oleh Pihak Ernawati”⁷

c. Tanggapan Kantor Pertanahan Kota Jambi Tentang Pelaksanaan Mediasi

Kantor Pertanahan Kota Jambi, sudah sering melaksanakan mediasi untuk mengupayakan penyelesaian sengketa pertanahan yang ada di wilayah kerja Kota Jambi sejak lama, bahkan sebelum keluarnya Perpres No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional serta aturan dibawahnya. Kemudian, dengan adanya aturan-aturan hukum itu, semakin memperjelas dan mempermudah kerja dan upaya Kantor Pertanahan Kota Jambi dalam melaksanakan penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi. Sehingga, pihak Kantor Pertanahan Kota Jambi bisa dikatakan sudah cukup terkenal tentang praktik mediasi dalam upaya mereka selama ini untuk menyelesaikan sengketa permasalahan tanah yang ada. Selama itu penanganan mediasi berada dalam kewenangan Seksi Sengketa dan Konflik Perkara. Pejabat yang berwenang melaksanakan sengketa dalam perbatasan adalah Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan mengatakan bahwa:

“ Bahwa semua sengketa yang masuk di seksi sengketa dan konflik tidak semua sengketa tersebut diselesaikan dengan jalan mediasi, karena proses mediasi tersebut harus disetujui oleh semua pihak yang bersengketa dan untuk mempercepat penanganan dan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan adalah melalui operasi tuntas sengketa dengan pola seperti ini dengan dukungan anggaran yang cukup memadai dapat terlaksana secara sistematis, terukur, dan tepat waktu”⁸

⁷ Wawancara 4 januari 2020 Bapak Chandra Wiranta.

⁸ Wawancara 10 januari 2020 Bapak Firdaus S.H Kasubsi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kota Jambi

Dalam upayanya menyelesaikan masalah sengketa tanah seperti halnya dengan masalah sengketa perdata lainnya, Kantor Pertanahan Kota Jambi berpedoman pada peraturan-peraturan yang ada yaitu: Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria; Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Masalah sengketa perbatasan tanah pada umumnya terdapat seseorang individu yang merasakan haknya di rugikan atau dilanggar oleh seseorang individu lainnya. Pada umumnya prosedur penyelesaiannya sengketa tanah melalui lembaga mediasi ini dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa yaitu dengan menunjuk BPN sebagai seseorang mediator dan disaksikan oleh saksi-saksi. Salah satunya adalah dalam penanganan sengketa kasus perbatasan tanah atas nama Chandra Wiranata dan Ernawati atas tanah yang terletak di Kelurahan Pasir Putih Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi.

Pelaksanaan mediasi ini tidak terlaksana sesuai dengan kesepakatan perjanjian karena tidak ada itikad baik dari kedua belah pihak, berdasarkan keterangan dari Bapak Firdaus S.H sebagai Kepala seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan:

“ Kelemahan dalam melaksanakan perjanjian mediasi ini dari kedua belah pihak tidak ada komunikasi yang baik, dan adanya perubahan pikiran dari salah satu pihak karena perjanjian yang dibuat sebelumnya, tidak mencantumkan nominal harga pembangunan”⁹

Maka tidak menutup kemungkinan dalam menyelesaikan sengketa perbatasan tanah ini menempuh jalur litigasi atau mediasi kembali dengan membuat kesepakatan perjanjian kedua kali, karena perjanjian pertama tidak dilaksanakan kesepakatannya. Maka dalam hal ini kedua belah pihak sepakat akan melaksanakan mediasi sekali lagi secara kekeluargaan tanpa menggunakan mediator dari Kantor Pertanahan Kota Jambi.

2. Kendala Dan Upaya Penyelesaian dalam Pelaksanaan Hasil Mediasi Yang di Capai Kedua Belah Pihak

a. Kendala Pelaksanaan Mediasi

Kendala-kendala yang ada dalam upaya pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Jambi, bukanya tanpa solusi. Berbagai hambatan yang merintanginya upaya pelaksanaan mediasi yang disampaikan oleh Kepala sub Seksi Sengketa dan Konflik di Kantor Pertanahan Kota Jambi antara lain adalah

- a. Ketidakhadiran para pihak yang bersengketa baik salah satu atau kedua belah pihak, menjadi kendala tersendiri. Ketika ada pihak yang tidak hadir memenuhi

⁹ Wawancara 10 Januari 2020 Bapak Firdaus S.H Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kota Jambi

undangan, maka dari mediator menawarkan kepada salah satu pihak yang hadir apakah akan diupayakan lagi atau tidak, jika tidak maka akan dihentikan tetapi jika masih meminta untuk diupayakan mediasi, maka mediator dari pihak Kantor Pertanahan akan mengupayakan sekali lagi.

- b. Tidak ada itikad baik dari masing-masing pihak yang bersengketa dengan sikap ngotot penuh emosional akan pendapat kebenarannya masing-masing, itikad baik merupakan kunci dari upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dari proses awal sampai akhir. Akan sangat mudah ketika para pihak sudah menunjukkan sikap saling *kooperatif*, menunjukkan sikap yang baik untuk sama-sama membicarakan masalah yang ada secara gamblang dan tuntas
- c. Dalam proses mediasi yang dimana para pihak yang bersengketa memiliki perbedaan kemampuan maupun tingkat pendidikan dan toleransi terhadap keseimbangan bersosialisasi hal tersebut membuat pelaksanaan perjanjian menjadi lebih rumit untuk diselesaikan masalah mediasinya.
- d. Pihak-pihak masih ada yang tidak melaksanakan kesepakatan perjanjian perdamaian sengketa tersebut. Tindakan-tindakan seperti ini ditujukan untuk mempengaruhi kesepakatan perjanjian sengketa dan jalannya mediasi dimana akan adanya perselisihan dan saling menuntut dari kedua belah pihak. yang berasal dari pihak pertama dan pihak kedua diharapkan berdampak pada pihak pertama untuk mengikuti keinginan dan kepentingan pihak kedua, sehingga jalannya penyelesaian kesepakatan perjanjian sengketa dan mediasi tidak obyektif lagi
- e. Sebagian pihak tidak memahami fungsi dan tujuan mediasi, yaitu untuk menghasilkan suatu rencana atau kesepakatan kedepan yang dapat diterima dan dijalankan oleh para pihak yang bersengketa. Selain itu, juga mempersiapkan para pihak yang bersengketa untuk menerima konsekuensi dari keputusan yang mereka buat dengan mengurangi kekhawatiran dan dampak negatif lainnya dari suatu konflik, karena para pihak yang bersengketa telah dibantu untuk mencapai konsensus melalui mediasi.¹⁰

Karena kurangnya pemahaman pihak terkait fungsi dan tujuan mediasi sebagaimana disebutkan diatas, maka tidak jarang terjadi *mislead* atau kesalahpahaman di antara para pihak bahkan dengan mediatornya sendiri, dan

¹⁰ Wawancara 10 Januari 2020 Ibu Siska Fatmawati S.H Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kota Jambi.

ini akan mempengaruhi kesepakatan-kesepakatan yang akan dilaksanakan. Ketidapahaman atas fungsi dan tujuan mediasi ini juga dapat berakibat tidak ditemukannya titik temu dari permasalahan yang disengketakan tersebut, sehingga mediasi tersebut berhenti di tengah jalan dan pada akhirnya sengketa tersebut dibawa ke jalur litigasi atau pengadilan yang putusannya memiliki kekuatan eksekutorial.

Pihak-pihak masih ada yang ingin menang sendiri dan bersikukuh mempertahankan argumentasi masing-masing, serta terkesan hanya menuntut haknya saja tanpa mau melaksanakan kewajiban-kewajiban hukumnya sendiri dan juga memperhatikan hak-hak dari pihak lawannya. Kondisi ini memang sesuatu yang manusiawi bagi pihak-pihak, namun tetap saja perlu pembatasan-pembatasan yang tegas antara wilayah hukum masing-masing pihak. Dalam kondisi inilah peran mediator sangat diharapkan untuk dapat mengambil alih arah pelaksanaan mediasi yang dijalankan agar tidak mengikuti keinginan atau 'jalan cerita' salah satu pihak yang ingin menang sendiri tanpa memperhatikan kerugian pihak lawannya.

Pihak-pihak masih ada yang tidak bisa atau tidak mau dipertemukan dalam mediasi dengan berbagai alasan. Seperti terkait masalah waktu dan tempat pelaksanaan mediasi. Ada pihak yang tidak datang karena waktu dan tempat tidak sesuai dengan yang diinginkan, atau memandang tempat pelaksanaannya tidak netral dan dapat mempengaruhi hasil kesepakatan mediasi karena bisa saja terjadi tekanan-tekanan dari pihak lawan dan pendukungnya. Selain itu juga ada pihak yang tidak ingin dimediasi dengan alasan hanya ingin menyelesaikan sengketa yang ada melalui jalur hukum atau melalui pengadilan serta menganggap opsi yang ditawarkan dari pihaknya merupakan opsi yang terbaik. Pihak-pihak seperti ini menilai mediasi tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dan lemah dalam hal eksekusinya.

Sengketa pertanahan harapannya agar mediator dari Kantor Pertanahan Kota Jambi ini lebih mendengarkan pihak yang diuntungkan sehingga kesepakatan yang dihasilkan pada akhirnya lebih menguntungkan pihak tersebut. Kantor Pertanahan Kota Jambi untuk mengikuti keinginan mereka dengan melaksanakan apapun yang dianggap menguntungkan bagi mereka tanpa memandang untung rugi bagi pihak kedua. Kejadian seperti ini pernah terjadi seperti kasus tumpang tindih hak.

Pihak-pihak ada yang tidak segera melaksanakan hasil kesepakatan

yang diraih dalam proses mediasi. Kondisi-kondisi seperti ini terjadi karena beberapa sebab, seperti pihak yang seharusnya melaksanakan suatu kewajiban hukum dalam kesepakatan tersebut merasa terpaksa untuk menyetujui opsi-opsi yang ditawarkan pihak lawan. Oleh karena itu pihak yang mendapat tekanan dan paksaan itu merasa kesepakatan yang dihasilkan tersebut cacat hukum dan tidak mau untuk segera melaksanakannya. Pihak-pihak seperti ini biasanya lebih memilih jalur hukum karena dinilai lebih formal dan mengikat. Ini tidak terlepas dari anggapan beberapa pihak yang menyatakan putusan dari mediasi tidak mengikat, karena tidak dikeluarkan oleh pejabat atau instansi yang berwenang dan memiliki legitimasi yang kuat.

b. Upaya Penyelesaian Terkait Kendala Dari Para Pihak.

Dilakukannya musyawarah secara kekeluargaan tanpa menggunakan instansi pemerintahan dimana adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak akan membangun kembali sebagian bangunan rumah Ernawati yang telah di rubuhkan dimana kedua belah pihak bersama-sama dalam menanggung biaya dari pembangunan rumah Ernawati dengan nominal yang yang disepakati hal ini juga untuk tidak adanya pertikaian antara Chandra dan Ernawati dalam mencari jalan keluarnya, hal ini juga di dukung atas kesepakatan secara adat maupun secara kekeluargaan agar antara kedua belah pihak tetap menjalin komunikasi yang baik dan penduduk maupun para tokoh di daerah tersebut dapat membantu sebagaimana menjadi saksi pada saat terjadinya musyawarah dalam penyelesaian kesepakatan dalam sengketa tanah dimana pihak kedua Ernawati menggunakan tanah pihak pertama yaitu Chandra untuk membangun tambahan rumah sebagai dapur, kamar mandi, ataupun ruangan yang akan dijadikan kamar. Dan hasil yang didapat harus disepakati oleh kedua belah pihak dan juga disaksikan oleh saksi.

C. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dari pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Mediasi pada sengketa pertanahan dalam pelaksanaannya sebagian aturan mengenai mediasi sudah diterapkan dan sudah berjalan sesuai aturannya akan tetapi pelaksanaan kesepakatannya perjanjian tidak dilaksanakan karena dikemudian hari salah satu pihak berubah pikiran karna merasa dirugikan dengan nominal biaya tanpa disebutkan dalam perjajnjian
2. Faktor penghambat dalam menyelesaikan kesepakatan perjanjian ini ialah tidak ada itikad kedua belah pihak untuk komunikasi pihak yang tidak beritikad baik untuk

memanfaatkan proses mediasi sebagai cara untuk mengulur-ulur waktu, dalam pelaksanaan kesepakatan perjanjian mediasi. Upaya penyelesaian ialah dengan musyawarah secara kekeluargaan dan mencantumkan nominal biaya tidak sepenuhnya oleh satu pihak

Daftar Pustaka

Buku

Nurnaningsih Amriani, *Mediasi*, (Jakarta; PT, Raja Grafindo Persada, 2011)

Abbas Syahrial , *Mediasi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.

Sujud Margono, *Pengertian mediasi*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2010.

Maria SW Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*. Kompas Gramedia Jakarta 2008.

Salaman Manggalatung dan Amrizal Siagian, *Pengantar Studi Antropologi Hukum Indonesia*, Jakarta Press UIN 2008.

Moh Hatta, *Bab-bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Yogyakarta Liberty 2014

Peraturan

Undang-undang Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Undang-undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan,

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria